



**MINISTERUL INFRASTRUCTURII  
ȘI DEZVOLTĂRII REGIONALE  
AL REPUBLICII MOLDOVA**

**IP Oficiul Amenajarea Teritoriului,  
Urbanism, Construcții și Locuințe**

**AVIZ GENERAL**

emis de către I.P. Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe

nr. 10 din 15 iulie 2026

La proiectul documentației de urbanism **obiect nr. 16131 „Plan urbanistic general comuna Cubolta , raionul Sîngerei” (PUG)”,** înregistrat la I.P. „Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe (IP OATUCL)” cu nr.1228 din 15.06.2026 prezentată de către Primăria com.Cubolta, raionul Sîngerei cu privire la eliberarea Avizului general la documentația de urbanism prenotată:

**Beneficiar:** Primăria **comunei Cubolta, raionul Sîngerei**, adresa: MD-43513, tel. (235)-40-2-36, 40-2-53, e-mail: [primaria@cubolta.md](mailto:primaria@cubolta.md)

**Proiectant:** IP Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe, str. Independenței, 6/1, Chișinău, MD-2043; tel: (373 22) 55-91- 47; e-mail: [ghiseul.unic@oatucl.md](mailto:ghiseul.unic@oatucl.md) ;

**Arhitect-șef de proiect** – Sturza Elena, certificat de atestare nr. 1195 din 26.06.2024 (domeniul: 1;2;3a,b,c) valabil pînă la 26.06.2029, tel.0781-88826, [elenasturzaeremciuc@gmail.com](mailto:elenasturzaeremciuc@gmail.com);

**Bază de proiectare:**

1.Decizie nr.2/4 din 12.04.2022 „Cu privire la elaborarea PUG a comunei Cubolta și documentația de urbanism și amenajare a teritoriului”.

2.Notă informativă la Decizie nr.2/4 din 12.04.2022 „Cu privire la elaborarea PUG a comunei Cubolta și documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”.

3.Tema-program.

**1. Obiectivele documentației:**

Planul urbanistic general este documentația de bază elaborată pentru întreg teritoriul localității, inclusiv pentru toate teritoriile necesare funcționării și dezvoltării. Planul urbanistic general (PUG) și Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent, reprezintă instrumentul principal al activității de urbanism la nivel local, asigură corelarea dezvoltării urbanistice a comunei cu planul de amenajare a teritoriului administrativ al acesteia, delimitat conform legii. Planul urbanistic general cuprinde direcțiile, prioritățile și reglementările de dezvoltare a localității, inclusiv prevederi pentru următoarele probleme principale:

- relaționarea localității cu teritoriul său administrativ;
- relevarea potențialului natural, economic și uman și a posibilităților de dezvoltare a localității legate de acest potențial; stabilirea și delimitarea intravilanului propus al localității, zonelor funcționale, construibile și zonelor cu interdicție permanentă și temporară de construire; evidențierea deținătorilor de terenuri și modul preconizat de circulație a terenurilor; stabilirea regimului de construire, cuprinzând liniile roșii, alinierea și înălțimea construcțiilor; modernizarea și dezvoltarea infrastructurii edilitare; organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații;
- stabilirea și delimitarea zonelor protejate; delimitarea suprafețelor în care se preconizează amplasarea obiectivelor de utilitate publică.

**2. Scopul lucrării examinate:**

Asigurarea comunei Cubolta cu Plan Urbanistic General contemporan în corespundere cu normativele în vigoare conform Instrucțiunilor privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului (NCM B. 01.02.2016). Perioada de calcul: 2024–2039 (15 ani) - prezentul PUG este elaborat pentru un orizont de timp de 15 ani, conform prevederilor legislației naționale. Propunerile, prognozele demografice și economice, precum și reglementările urbanistice sunt raportate la această perioadă.

**Conținutul lucrării:** Analiza situației existente pentru toate domeniile de activitate, evaluarea complexă a potențialului natural, teritorial, economic și demografic. Evidențierea principalelor disfuncționalități și priorități în profil teritorial, problemele 8 demografice, resurse umane, deservirea cu transport, factorii ecologici. Prognoza dezvoltării teritoriale, zonificarea funcțională a teritoriului, calculul numărului populației pentru perspectivă, gradul de ocupare a populației în rezultatul restructurării domeniului de producere. Soluționarea problemelor amenajării tehnico-edilitare a teritoriului, optimizarea rețelei de drumuri și străzi, asigurarea populației cu locuințe și obiective ale infrastructurii sociale. Optimizarea ulterioară a zonării teritoriului ținând cont de factorii ecologici, sanitari pentru dezvoltarea mediului rural. În cadrul proiectului, reflectă următoarele categorii de probleme și, într-o măsură mai mică sau mai mare, determină soluțiile de realizare a propunerilor de proiect:

- Probleme principale rezultate din analiza situației existente, disfuncționalități și priorități;
- Volumul și structura potențialului uman, resurse ale muncii;
- Potențialul economic al localității;
- Situația fondului locativ;
- Organizarea circulației și transporturilor;
- Echiparea tehnico-edilitară;
- Reabilitarea, protecția și conservarea mediului.

În urma studiului și a propunerilor de proiect destinate soluționării problemelor menționate, documentația oferă metode și instrumente de acțiune necesare atât elaborării, aprobării, cât și aplicării PUG-ului în domeniile: proiectare, administrare centrală și locală, agenți economici, colectivități sau persoane beneficiare. S-a examinat starea spațiului locativ în zonele locuibile, ocupate cu locuințe în regim mic de înălțime, precum și posibilitatea de păstrare, reanimare și destinație a acestor spații. De asemenea, sa analizat nivelul de amenajare urbanistică, complexitatea de utilitate publică și asigurarea acestora cu spații verzi, parcuri, scuaruri și terenuri sportive, precum și cu infrastructura edilitară. S-a examinat situația existentă a rețelei de străzi și drumuri de sens local și posibilitatea acestora de a asigura circulația optimă a transportului și a pietonilor. S-au propus și unele străzi noi sau reconstruite conform cerințelor contemporane. Este necesar de preconizat măsuri de organizare a timpului liber al populației precum: sportul, turismul, odihna la un nivel cultural înalt, pentru care sunt necesare acțiuni de amplasare a întreprinderilor și instituțiilor de odihnă, agrement și sport, de amenajare a parcurilor, scuarurilor cât și trasarea unor noi străzi, drumuri și construcția noilor obiective. La etapa culegerii datelor inițiale pentru proiectare s-a examinat favorabilitatea terenurilor pentru construcții în hotarele localității și a terenurilor imediat adiacente, s-au propus măsuri și acțiuni pentru păstrarea spațiului ambiant. A apărut necesitatea de a scoate la iveală și a amenaja monumentele istorice și arhitecturale, monumente ale naturii, cât și a organiza spre acestea rute turistice.

În prezent com. Cubolta dispune de un potențial economic-industrial slab dezvoltat și cuprinde domeniile de activități în ramurile industriei agroindustriale de păstrarea produselor agricole, morărit. Majoritatea întreprinderilor din com. Cubolta au fost amplasate și construite în anii 1970-1985, și nu au suportat schimbări esențiale în structura urbanistică. Unele unități economice agroindustriale și-au stopat activitățile pe diverse motive și sunt supuse reprofilării, reorganizării, parcelării sau lichidării. În lucrarea dată s-a ținut cont de solicitările beneficiarului pentru perspectivă. În documentația de urbanism pentru com. Cubolta sunt stipulate metode contemporane de sistematizare, care evidențiază problema reformării consecutive a teritoriului și crearea condițiilor optime vitale a populației.

### **3. Conținutul documentației PUG prezentate pentru examinare:**

#### **A. PIESE SCRISE:**

- A.1. Volumul I - Memoriu general;
- A.2. Volumul III - Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG;
- A.3. Protecția mediului – parte componentă a Memoriului General.

#### **B. PIESE DESENATE:**

- Planșa nr.1.Încadrarea în teritoriu. Plan situație. Sc. 1:25 000;
- Planșa nr.2.0 Zonă funcțională. Situația existentă Sc.1:5 000;
- Planșa nr.2.1.1 Situația hidrogeotehnică. Restricții hidrogeotehnice.Sc. 1:5 000;

Planșa nr. 2.1.2 Situația hidrogeotehnică. Restricții hidrogeotehnice.Sc. 1:10 000;  
Planșa nr. 2.2.Bonitatea solurilor. Sc. 1:10 000;  
Planșa nr. 2.3. Situația existentă. Disfuncționalități și priorități. Sc. 1:5 000;  
Planșa nr. 3.10. Reglementări.Zonificarea teritoriului.Ocrotirea monumentelor.Reglementări.Zone industriale.(unități economice). Sc. 1:5 000;  
Planșa nr. 4. Unități teritoriale de referință. Sc. 1:5 000;  
Planșa nr.5. Reglementări. Căi de comunicare și transport.Rețeaua de străzi și drumuri. Sc. 1:5 000;  
Planșa nr.6. Reglementări. Alimentare cu apă și canalizare.Reglementări. Alimentare cu apă. Sc. 1:5000;  
Planșa nr.7. Reglementări. Alimentare cu energie electrică Sc. 1:5 000;  
Planșa nr.8. Obiecte de utilitate publică.(tipuri de proprietate). Sc. 1:5 000;  
Planșa nr.9. Reglementări. Circulația terenurilor. Sc. 1:5 000;  
Planșa nr.11.Protecția mediului.Situația existentă. Sc. 1:10 000;  
Planșa nr. 11.1. Reglementări. Protecția mediului.Sc. 1:5 000;

#### **4. Descrierea succintă a proiectului examinat**

##### **4.1. Stadiul actual al dezvoltării.**

Comuna Cubolta este situată în partea de nord a Republicii Moldova, face parte din raionul Sîngerei și este situată în cursul inferior al r. Cubolta, care este afluentul stâng al r. Răut (este cel mai mare afluent al Nistrului și, totodată, cel mai mare râu care izvorăște și curge integral pe teritoriul Republicii Moldova). Comuna Cubolta este formată din satele Cubolta și Mărășești. Primul sat este situat pe malul drept și stâng al r. Cubolta. Al doilea sat este amplasat pe malul drept.

**Condiții geotehnice. Hipsografie.** Din punct de vedere hipsografic, teritoriul comunei este situat în cadrul Câmpiei Bălțului. Altitudinile absolute în cadrul comunei variază de la 90,6 m în valea r. Cubolta (satul Mărășești) și până la 215,4 m în partea de est a comunei. Fragmentarea orizontală este de 1,37-1,44 km/km2, iar fragmentarea verticală este de 103-125 m. Hidrografie. Izvorul râului Cubolta este situat în apropierea satului Lipnik. Cota altitudinii a izvorului său este de 226 m. Lungimea râului este de aproximativ 110 km. Diferența de înălțime dintre gura de vărsare și izvorul este de 43 m, panta râului este de 0,39 m/km, viteza de curgere este de la 0,1 la 1 km/h. Malurile sunt abrupte, înalte de 0,5-4,5 m, iar în unele zone sunt și semne de eroziune laterală. Astfel de fenomene sunt cele mai active în perioadele de topire a zăpezii și precipitații abundente. Albia râului este meandrată. În albiile pâraielor au fost amenajate mai multe iazuri mici.

**Clima.** Un indicator important al adecvării unui teritoriu pentru construcție în condiții de teren accidentat cu procese de eroziune dezvoltate îl reprezintă precipitațiile. Pentru cea mai mare parte a comunei, valoarea medie anuală a acestora este de 500-550 mm.

**Soluri.** Lunca inundabilă a râului Cubolta este reprezentată de soluri aluvial molice stratificate. Restul teritoriului este dominat de cernoziomuri podzolice și obișnuite. Peisaje. Din punct de vedere peisagistic, teritoriul comunei este situat în regiunea Câmpiilor și Podișurilor de stepă cu fâneață ale Bălțului și este reprezentat de următoarele peisaje:

- Câmpia deluroasă Drochiei, alcătuită din depozite argiloase, cu cernoziomuri tipice moderat humifere și slab humifere pe luturi loessoide de grosime mică (partea de nord a comunei).
- Dealurile Băxanilor și Vădenilor, alcătuite din depozite aleurito-argiloase și nisipoase, cu cernoziomuri tipice, pe alocuri levigate pe luturi loessoide de grosime mică (partea de sud a comunei).

**Geomorfologia** teritoriului comunei. Din punct de vedere geomorfologic, teritoriul este situat în partea centrală a subregiunii Câmpia Cubolta, regiunea Podișul Moldovei de Nord, subprovincia Podișurile Moldovei, provincia Câmpia și Podișurile din sud-estul Europei. Teritoriul comunei este reprezentat de trei elemente principale de relief:

- câmpie inundabilă;
- versanți de diverse origini;

Lunca inundabilă, cu o lățime de 40-300 m, este un relief aluvial cu lunci moderne joase ase și pantele sunt în mare parte de geneză erozio-deluvială cu pante medii, complicate de râpe. În unele zone se remarcă elemente de pante blânde (adiacente bazinelor hidrografice) cu predominanță a eroziunii foilor. Pe versanții

râului în zona satului Cubolta se dezvoltă procesele de surpare și grohotiș. Pe secțiunile cele mai abrupte se dezvoltă râpi adânci, uneori complicate de procese de alunecări de teren. Lungimea versanților este de 600-900 m, ajungând la 1300 - 1700 m. Panta abruptă medie este de 7-9 grade. Cele mai înalte cumpene de apă sunt reprezentate de suprafața de nivelare din Miocenul Structura geologică. Structura geologică a teritoriului cuprinde zăcăminte din subetajul Volhinian a etajul Sarmațian a Miocenului, care sunt reprezentate în principal de calcare de recif. Aceste depozite sunt expuse în lunca râului și formează, de asemenea, partea inferioară a versanților. Mai sus în secțiune se află nisipurile și argilele substratului Basarabean al stratului Sarmațian. Depozitele cuaternare. Fundul vâlcetelor, albia râului și lunca inundabilă sunt acoperite cu aluviuni moderne (atât canalul, cât și câmpia inundabilă - nisipuri, argile, lut). În plus, în interiorul iazurilor se formează sedimente limnologice. Sedimentele deluviale și eluviale se formează pe partea mai blândă a pantelor. Formațiunile coluviale apar pe pantele stâncoase din cadrul râpelor mari. Zonele cumpenelor de apă reprezintă o suprafață de nivelare a Miocenului târziu cu depozite eolio-deluviale sub formă de loess subaerian (luturi și lut nisipos). Tectonica. Teritoriul comunei Cubolta este situat pe platforma Moldovei la nord de falia Răuțel. Seismicitatea. Teritoriul comunei este situat în zona de posibile cutremure cu seismică în 7 grade pe scara MSK-64 pentru terenuri cu condiții medii geotehnice. La construirea în zone cu adâncimea apei subterane mai mică de 4 metri, seismicitatea trebuie mărită cu 1 punct.

**Apele subterane.** Pe cea mai mare parte a teritoriului, primele acvifere de la suprafață sunt reprezentate de acumulări poroase-carstice-fisurate de ape subterane, în principal în calcare, cu un conținut de apă de peste 10 l/s. Apele sunt predominant hidrocarbonatate de cationi cu o mineralizare de 1-3 g/l. 3.1.4 Procesele geotehnice Râul împarte satul Cubolta în două părți, în interiorul satului se află un baraj, formând un rezervor. Râul Cubolta șerpuiește puternic, tăind corpul formațiunii de recif și formând pereți abrupti, pe alocuri de peste 12 m înălțime. În interiorul satului, malul drept al Cubolta este blând, malul stâng este abrupt. În partea de sud, abruptul versantului drept crește. Se caracterizează prin pagube semnificative din ravene. Malul stâng este mai blând, deși se remarcă și stânci mici. Periferia vestică a satului se învecinează cu o râpă mare complexă cu numeroase ramificații de 2-6 metri adâncime, formată pe un versant de eroziune-denudare. La marginea estică a satului, malul drept redevine mai blând, iar malul stâng devine mai abrupt cu maluri abrupte de aproximativ 1 m. Înălțimea versantului din această porțiune are o geneză de alunecare de teren. De asemenea, este necesar să se remarce prezența aflorimentelor de calcar la suprafață. Pe malurile pâraielor trebuie remarcate zone mici de eroziune laterală. Lunca inundabilă se caracterizează prin prezența vegetației de luncă. În plus, în rigole au fost construite mai multe iazuri, a căror extremitate devine mlaștină și trece în categoria zonelor umede. Pantele ravenelor sunt complicate de alunecări moderne de teren. Pe alocuri, ravenele se apropie de zonele construite. În zonele cumpenei de apă nu se observă manifestări ale proceselor geotehnice. În zona de sud a comunei au fost înregistrate 2 alunecări de teren. În aceste condiții geologice, prezența tasării primului tip este caracteristică pantelor blânde și a interfluviilor.

**Concluzie :** Prezența iazurilor construite în zona inundabilă a râului și a vâlcetelor necesită prevederea posibilității de rupere a barajului, precum și a unor posibile inundații. Prin urmare, construirea structurilor capitale aici nu este recomandată. Dacă este necesar, zona de dezvoltare ar trebui să înceapă la cel puțin 8 m deasupra corpurilor de apă. Datorită pantei semnificative și dezvoltării eroziunii ravenelor pe versantul drept al râului, se recomandă ca construcția în părțile superioare și mijlocii să fie efectuată în săpături, iar în părțile inferioare, terasamente. În plus, este necesar să se prevadă un set de măsuri antierozionale și organizarea scurgerii de suprafață de pe versanții construiți. În ravene și în teritoriul adiacent este necesară refacerea sau crearea de noi centuri de protecție forestieră, iar în zonele adiacente intravilanului trebuie luate și alte măsuri antierozionale. La bazinele hidrografice este necesară o evaluare a tasării. Ca urmare a observațiilor în teren, a utilizării materialelor de arhivă și a bazelor de date disponibile pe teritoriul comunei Cubolta, pot fi identificate următoarele zone în funcție de gradul de condiții favorabile pentru construcție (Fig.): - Zona A - favorabilă pentru construcție fără pregătire inginerescă semnificativă; Zona B - relativ favorabilă pentru construcție (pantele abrupte ale alunecărilor de teren și geneza denudației), cu implementarea diferitelor măsuri preventive și adoptarea unor măsuri ingineresti individuale; Zona C - nefavorabilă pentru construcție (zone din lunca inundabilă a râului, caracterizate printr-un nivel ridicat al apei subterane și probabilitatea de

inundare, precum și zone de dezvoltare intensivă a proceselor de alunecări de teren și manifestări de eroziune de ravinare) prospecțiunilor geotehnice.

### **Caracterizarea situației existente**

Comuna Cubolta se află în administrarea raionului Sîngerei. Satul are o suprafață de circa 2,16 km<sup>2</sup>, cu un perimetru de 9,99 km. Din componența comunei fac parte localitățile Cubolta și Mărășești. Localitatea este situată la o distanță de 43 km de orașul Sîngerei și la 155 km de municipiul Chișinău. Satul Cubolta a fost menționat documentar pentru prima dată în 1570. Aria totală a terenurilor administrate de comună constituie 3921,39 ha. Localitățile vecine sunt: Moara de Piatră, Cotovca, Frumușica Nouă și Putinești. Drept potențial pentru dezvoltarea sectorului de producere un rol important îl au amplasarea geografică, situația economică și infrastructura de transport dezvoltată. Dezvoltarea potențialului economic al comunei Cubolta se bazează pe producerea agricolă și activitățile conexe.

Conform datelor administrației publice locale la 01.01.2024, își desfășoară activitatea:

- întreprinderi agricole specializate în cultivarea cerealelor, leguminoaselor și pepenierelor; o fermă avicolă cu un număr de 124 angajați; întreprinderea SRL „Anvar-Com”, care prestează servicii de recoltare, import-export, servicii de elevator și lucrări agricole (arat), cu 65 angajați.

Conform calculelor, sectorul privat deține o pondere de - 72% din suprafața totală a terenurilor, proprietatea statului constituie - 5%, proprietate publică a UAT-23 %. Valorificarea resurselor funciare conform datele cadastrale reprezentate de către administrația publică locală la data 01.01.2024 constituie suprafața terenurilor agricole- 3431,39 ha (87,5 % din suprafața totală a terenurilor), inclusiv: terenuri arabile - 2765,19 ha (70,5 %), din suprafața totală a terenurilor; livezi – 24,5 ha (0,62 %), din suprafața totală a terenurilor; vii -9,0 ha (0,23 %), din suprafața totală a terenurilor; plantații de nuci – 6,96ha (0,18%), din suprafața totală a terenurilor; plantații de dud – 4,38 ha(0,11%), din suprafața totală a terenurilor; arbuști fructiferi -10 ha (0,26%), din suprafața totală a terenurilor; suprafața fondului silvic – 108,6 ha (2,76%), din suprafața totală a terenurilor agricole; fondul apelor -131,4 ha (3,35%); din suprafața totală a terenurilor

Pentru perioada de calcul, dezvoltarea potențialului economic al comunei, se menționează dezvoltarea mai vastă a sectorului agricol și cel de producere (producerea fructelor, strugurilor, pepenierelor și legumelor), creșterea și înmulțirea păsărilor și bovinelor. O deosebită atenție trebuie de acordat dezvoltării întreprinderilor din industria alimentară, care vor activa în baza producției prime a comunei. De asemenea, se recomandă dezvoltarea întreprinderilor de depozitare, prelucrare, ambalare și livrare a produselor. Toate aceste servicii vor contribui la asigurarea operativă și calitativă pentru populația localității și localităților adiacente cu produse de calitate. Dezvoltarea economiei comunei Cubolta se preconizează în hotarele deja formate ale zonei existente de producere, ținând cont de utilizarea rațională a teritoriului, organizarea complexului de măsuri reconstructive, de modernizarea capacității de producție a întreprinderilor existente prin implementarea tehnologiilor inovatorii. Proiectul planului urbanistic general propune realizarea unui complex de măsuri reconstructive: dezvoltarea și extinderea întreprinderilor ale businessului mic și mediu; dezvoltarea gospodăriei de depozitare și a obiectivelor de păstrare a producției agricole; - dezvoltarea producției agricole în baza implementării tehnologiilor și metodelor științifice noi de prelucrare a solului și utilizarea rațională a terenurilor; sporirea volumului de producere și crearea locurilor noi de muncă; dezvoltarea obiectelor din sectorul prestări servicii în corespundere cu cerințele normative și sanitaro-igienice; În rezultatul realizării măsurilor preconizate, potențialul economic al comunei va spori, de asemenea, va spori și gradul de ocupare a populației în câmpul muncii

### **Situația demografică**

Conform rezultatelor Recensământului Populației din 2024 și datelor furnizate de administrația publică locală, populația stabilă a unității administrativteritoriale (comunei) Cubolta este de 1837 de locuitori. Această populație este structurată astfel: Satul de reședință Cubolta: 1730 locuitori Satul Mărășești: 107 locuitori. Analiza demografică a comunei Cubolta pentru perioada 2014–2024 evidențiază o dinamică complexă, marcată de un potențial demografic ce a fluctuat de-a lungul anilor: Sub-perioada 2014-2019: Populația stabilă a înregistrat o descreștere, de la 1810 de locuitori în 2014 la 1799 în 2019. Această descreștere aparentă masca, cel mai probabil, un spor natural negativ care a compensat o migrație netă redusă, apropiată de zero. Această tendință sugerează o presiune demografică negativă. Sub-perioada 2020-



2024: S-a înregistrat o creștere a populației stabile, de la 1799 de locuitori în 2020 la 1837 în 2024. Această tendință recentă poate semnala o îmbunătățire a potențialului demografic și un succes în menținerea populației sau atragerea de migranți, și contracarând factorii de declin din perioada anterioară. Comuna Cubolta joacă un rol demografic și administrativ important în structura raionului Sîngerei. Ponderea populației comunei în totalul populației raionului a variat semnificativ, crescând de la 2,9 % în 2014 la 3,7% în 2024. Această creștere pronunțată a ponderii este un indiciu al declinului demografic accelerat la nivel de raion, în condițiile în care populația comunei Cubolta a înregistrat doar o creștere marginală în aceeași perioadă.

### **Infrastructura socială**

Calculul capacităților reglementate pentru obiectele prestări servicii este efectuat ținând cont de numărul planificat al populației, analiza indicilor specifici obținuți la 1000 locuitori și majorarea lor până la normele minim necesare pentru perioada proiectată, repartizarea uniformă a obiectelor de deservire în formațiunile locale și asigurarea populației cu servicii cotidiene necesare.

### **Instituții de educație**

#### **Instituții preșcolare**

instituțiile preșcolare reprezintă o parte esențială a infrastructurii educaționale, având un rol crucial în dezvoltarea timpurie a copiilor. Instituția dată oferă un mediu structurat și stimulat, unde copiii pot învăța și se pot dezvolta social, emoțional și cognitiv. În comuna Cubolta funcționează o instituție preșcolară "Romanița", amplasată în s. Cubolta cu capacitatea totală de 80 locuri, de facto frecventează 74 copii. La 1000 locuitori revin 44 locuri. Numărul personalului angajat constituie 17 persoane, inclusiv 10 cadre didactice. La un cadru didactic revin - 7 copii. Pentru anii 2024-2039, PUG, capacitatea numărului de locuri al instituției corespunde cerințelor și normelor în vigoare, ulterior se prevede renovarea și dotarea instituțiilor existente conform standardelor de calitate, modernizarea curriculumului, asigurarea cu materiale didactice moderne și crearea unui mediu educațional sigur și stimulat.

#### **Instituțiile școlare**

Conform datelor prezentate de autoritățile publice locale ale satului Cubolta, în prezent își desfășoară activitatea Liceul Teoretic "Pantelimon Halipa" - capacitatea totală 360 locuri, de facto frecventează 193 elevi. Numărul scriptic al angajaților - 40 angajați, inclusiv 18 cadre didactice. La un cadru didactic revin 11 elevi. În corespundere cu normele urbanistice pentru calcularea capacității instituțiilor școlare se evidențiază 100% din copiii cu vârsta 6 – 15 ani și 75% cu vârsta 16 - 17 ani. Pentru perioada de calcul 2024-2039 capacitatea locurilor în instituția școlară Cubolta corespunde normativelor și standardelor în vigoare. Pentru perspectivă se propune renovarea clădirii școlare, asigurarea cu spații adecvate pentru activități didactice și extracurriculare, organizarea eficientă a transportului elevilor din localitățile vecine, Implementarea sistemelor informaționale pentru gestionarea eficientă a datelor elevilor, a resurselor și a proceselor administrative.

#### **Instituțiile extrașcolare**

Dezvoltarea instituțiilor extrașcolare este esențială pentru a oferi copiilor și tinerilor oportunități de dezvoltare holistică, de descoperire a potențialului individual și de integrare socială. Aceste instituții oferă oportunități valoroase pentru explorarea intereselor, dezvoltarea talentelor, socializare și petrecerea constructivă a timpului liber. La etapa actuală în comună astfel de instituții nu există. Pentru perspectivă PUG propune, crearea unei instituții extrașcolare, permitem explorarea diferitelor domenii (artă, sport, știință, tehnică etc.) pentru interesele și dezvoltarea copiilor și tinerilor din comună. Dotarea cu echipamente, materiale și spații adecvate pentru desfășurarea activităților conform normelor în vigoare.

### **Obiective ocrotirea sănătății**

Conform informațiilor administrației publice locale Cubolta, în prezent funcționează Centrul Medicilor de Familie, o instituție medicală care oferă asistență medicală, cu capacitatea de 20 vizite/zi. Numărul personalului medical încadrat în sfera ocrotirii sănătății, constituie 7 persoane, inclusiv 1 medic. În satul Mărășești actualmente funcționează un OS cu capacitatea de 5 vizite/zi, angajați - 1 persoană. În prezent în comună funcționează o farmacie, ce aprovizionează populația cu medicamente, cu o capacitate de 2 angajați. Capacitatea obiectivului de ocrotire a sănătății, după densitate, corespunde normativelor în vigoare, cu toate

acestea în comună se resimte insuficiența de calitate, diversitate și oportunitate în 52 serviciile prestate, care la rândul său se reflectă negativ asupra sănătății populației. Pentru perspectivă este necesară, dotarea cu echipamente performante și tehnologii inovatoare pentru diagnostic și tratament de ultimă generație.

Investiții în clădirile existente, de CMF și crearea noilor cabinete medicale, conform normativelor în vigoare. Digitalizarea datelor și proceselor pentru a îmbunătăți calitatea, eficiența și coordonarea serviciilor. Conform calculelor, PUG propune construcția unei cantine pentru deservirea populației de vârstă a treia și a copiilor din familii vulnerabile cu capacitatea -19 locuri, un centru multifuncțional pentru copiii și bătrâni, asistență socială pentru persoane cu dizabilități sau mobilitate redusă. Se propune și o farmacie veterinară.

#### **Obiective de cultură, sport și agrement**

Obiectele de cultură, sport și agrement au scopul de a satisface necesitățile populației pentru a petrece timpul liber. Acestea sunt reprezentate prin case de cultură, biblioteci, zone amenajate pentru agrement. În prezent, în comuna Cubolta funcționează următoarele obiecte de cultură și sport: - casă de cultură cu capacitatea - 800 locuri, cu un număr de 8 angajați; - bibliotecă - 2 mii volume; stadion -2,27 ha, capacitatea - 300 locuri; terenuri sportive, sală sportivă ce este amplasată pe teritoriul instituțiilor de învățământ.

Ca urmare, pentru asigurarea locuitorilor se prevede construirea terenurilor de sport, săli de sport, piscină cu capacitatea - 185 m<sup>2</sup> oglinda apei, modernizarea stadionului și alte facilități sportive accesibile tuturor categoriilor de vârstă și de abilități. Crearea muzeelor sau galerii, care să asigure păstrarea istoriei comunei, renovarea volumului de carte cu tehnologii inovatoare, digitalizarea patrimoniului, crearea arhivelor digitale pentru a asigura accesul publicului larg la obiectele culturale, indiferent de locație sau timp, dezvoltarea turismului care combină atracțiile culturale și sportive

#### **Obiective comerț, alimentație publică și deservire comunală**

Obiectele comerciale și alimentație publică reprezintă două aspecte importante: de furnizare și de distribuție a bunurilor și serviciilor către public. Obiectele comerciale includ: magazine de retail, centre comerciale, supermarketuri piețe, restaurante, cafenele, hoteluri, săli de eveniment, etc. Rețeaua obiectelor de comerț și alimentație publică după diversitate și amplasament, pe teritoriul comunei, necesită să fie clasificate și amplasate conform normativelor în vigoare. În prezent, în comuna Cubolta suprafața obiectelor comerciale constituie 244 m<sup>2</sup> suprafață totală. Majoritatea obiectelor comerciale sunt amplasate în construcții provizorii (chioșcuri, gherete) sau construcții adaptate care nu dispun de dotare edilitară necesară. În total la 1000 locuitori revine 133 m<sup>2</sup> suprafață comercială. Obiecte de alimentație publică (cafenea-baruri) constituie-20 locuri, cu o distribuție de 11 locuri la 1000 locuitor.

Ținându-se cont de calculul numărului populației și normativele în vigoare pentru perspectivă suprafața obiectelor comerciale va constitui 583m<sup>2</sup>, cu amplasarea uniformă a obiectelor în cartierele periferice ale comunei (satul Cubolta și s.Mărășești) și cele rezidențiale noi. De asemenea se preconizează extinderea obiectivelor de deservire a populației, prestări servicii, obiective de alimentație publică, comerț etc. Pentru perioada de calcul se propune: obiecte de servire social( frizerie, cizmărie, croitorie etc.) cu o capacitate - 13 locuri, baie publică și veceuri publice.

#### **Obiective de patrimoniu istorico-cultural**

Pe teritoriul comunei Cubolta, se regăsesc următoarele monumente, conform Registrului monumentelor ocrotite de stat aprobat prin Hotărârea Parlamentului 1531/1993:

- biserica "Sf. Elisabeta" cu poarta-clopotniță din Cubolta (1865). înscris cu nr. 2394 în Registrul monument funerar al familiei Leonard. La biserică.(Sf.sec.XIX) înscris cu nr. 2398 în Registrul Monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat - monument de artă, de însemnătate naționala. Monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat.

- Conacul Leonard cu parc și statui din s. Cubolta (Sec.XIX) înscris cu nr. 2395 în Registrul Monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat.

#### **4.2. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

Planul Urbanistic General al comunei Cubolta este întocmit pe baza structurii planimetrice formate istoric în satele Cubolta și Mărășești. Scopul principal este crearea unei structuri compacte, echilibrate și

interconectate între zonele funcționale și elementele de mediu, pentru a asigura dezvoltare durabilă atât pe perioada de calcul, cât și pentru perspectivă. Proiectul consolidează principiile de zonificare funcțională, iar, în raport cu necesitățile actuale și concluziile studiilor efectuate, unele zone își ajustează configurația și suprafețele. Limita intravilanului se optimizează pentru a include rezerva de extindere a locuirii și a dotărilor, astfel încât intravilanul propus ajunge la aproximativ 242,35 ha (de la ~233,15 ha), cu ~6 ha destinate noilor cartiere de locuințe pe loturi individuale. Zona centrală și alte funcțiuni de interes public. Dezvoltarea Zonei Centrale și a Obiectivelor de Utilitate Publică reprezintă nucleul strategiei de dezvoltare urbanistică a comunei Cubolta pentru perioada 2024-2039. Viziunea urmărește transformarea centrului într-un spațiu modern, funcțional și reprezentativ, capabil susține coeziunea socială și să devină un punct de atracție culturală și economică la nivel regional. Strategia integrează măsurile prevăzute în Planul Urbanistic General cu investițiile deja angajate prin programe de finanțare europeană și națională, consolidând caracterul durabil și coerent al dezvoltării spațiale. În domeniul educației, capacitatea instituțiilor existente - Liceul Teoretic „Pantelimon Halippa” și grădinița „Romanița” - corespunde cerințelor demografice actuale și de perspectivă. Accentul principal se mută asupra calității procesului educațional și a modernizării infrastructurii. Se prevede: Renovarea și dotarea clădirilor educaționale existente; ■ Amenajarea spațiilor pentru activități extracurriculare și recreative; Implementarea sistemelor informaționale pentru managementul educațional; ■ Crearea unei instituții extrașcolare / centru multifuncțional educativ, dedicată copiilor și tinerilor, pentru activități artistice, tehnico-științifice și sportive. În domeniul ocrotirii sănătății, PUG-ul prevede creșterea capacității Centrului Medicilor de Familie (CMF) la 44 vizite/zi până în 2039, prin: Investiții în reabilitarea și extinderea clădirilor existente; Crearea de noi cabinete medicale, inclusiv în s. Mărășești; Dotarea cu echipamente medicale moderne; Digitalizarea proceselor de evidență și monitorizare medicală. Pe segmentul social, se propune: Construirea unei Cantine sociale (19 locuri) pentru persoane vârstnice și copii din familii vulnerabile; Crearea unui Centru multifuncțional pentru copii și bătrâni; ■ Construirea unei Farmacii veterinare pentru deservirea gospodăriilor agricole. Sectorul cultural și sportiv este recunoscut ca un vector esențial pentru regenerarea urbană și consolidarea identității comunitare a Cuboltei. Strategia de dezvoltare a acestui domeniu se bazează pe o abordare duală: obiective ambițioase pe termen lung și intervenții concrete, imediat realizabile, susținute de fonduri europene. Cultură: Crearea unui Centru Cultural Multifuncțional (pentru activități extrașcolare, artă, știință și tehnică); Modernizarea bibliotecii comunale și digitalizarea fondului de carte (până la 5 mii volume); Restaurarea Conacului Leonard și valorificarea patrimoniului istoric local; Crearea unui muzeu local și a unei galerii de artă pentru promovarea tradițiilor Cuboltei. Sport și agrement: Modernizarea stadionului comunal (2,27 ha) și extinderea facilităților sportive; Construcția unei piscine publice (oglindea apei - 185 m<sup>2</sup>); Amenajarea terenurilor sportive, de fitness și terenuri de joacă pentru copii; ■ Crearea zonelor de recreere și agrement integrate în spațiul verde central. Prin implementarea acestor obiective, comuna Cubolta își propune să asigure locuitorilor acces la activități culturale și sportive de calitate, contribuind la dezvoltarea comunității și la creșterea atractivității locale. Prin Programul Național „Satul European”, comuna Cubolta a implementat proiectul „Modernizarea Studioului pentru Fanfară”, finanțat din Fondul Național de Dezvoltare Regională și Locală (FNDRL). Studioul de Fanfară din Cubolta, reabilitat capital și dotat cu mobilier și instrumente moderne, va instrui aproximativ 40 de copii în domeniul muzicii instrumentale, contribuind esențial la revitalizarea tradiției locale și la păstrarea patrimoniului cultural imaterial al comunității. Proiectul a fost implementat cu succes de Primăria comunei Cubolta, reprezentată de contribuind la consolidarea educației artistice și la dinamizarea vieții culturale locale. Comuna Cubolta beneficiază de o finanțare pentru: Reconstrucția integrală a Casei de Cultură. Obiectivul principal constă în transformarea clădirii într-un Palat al Ceremoniilor, cu: dotări și echipamente moderne; săli multifuncționale pentru activități culturale, educative și artistice; integrare arhitecturală armonioasă în centrul civic al localității. Proiectul va permite găzduirea evenimentelor culturale și artistice de nivel raional, consolidând rolul Cuboltei ca pol cultural modern; „Construcția Blocului Sanitar la Instituția Social-Culturală” (Programul Național „Satul European” – Ediția II, 2024) Proiectul are drept scop îmbunătățirea condițiilor de igienă și modernizarea infrastructurii publice aferente Casei de Cultură. Prin această investiție, se asigură crearea unui spațiu public complet funcțional și accesibil, adaptat cerințelor actuale ale comunității. Obiectivul strategic pentru zona centrală



este atingerea normativelor urbanistice privind suprafața de comerț, alimentație publică și servicii. PUG-ul stabilește: Extinderea spațiilor comerciale cu aproximativ 298 m<sup>2</sup>; Creșterea capacității obiectivelor de alimentație publică cu 66 locuri noi; Amenajarea unei Piețe Comerciale (44 m<sup>2</sup>) pentru desfacerea producției locale; Dezvoltarea rețelei de servicii comunale și sociale (frizerie, croitorie, cizmărie - total 13 locuri); ■ Construirea unei Băi Publice (10 locuri) și a unor Viceuri Publice moderne. Aceste măsuri vor contribui la crearea unui centru funcțional, activ și atractiv, care răspunde nevoilor actuale ale populației și stimulează dezvoltarea economică locală. În concluzie, Zona Centrală a comunei Cubolta este proiectată să evolueze într-un nucleu multifuncțional, în care infrastructura educațională, sanitară, culturală, sportivă și comercială se îmbină armonios.

Viziunea urbanistică 2024–2039 urmărește transformarea acestei zone într-un model de dezvoltare rurală modernă, sustenabilă și orientată spre o calitate superioară a vieții cetățenilor. Zona centrală și alte funcțiuni de interes public va avea o suprafață de 10,76 ha (4,5%) din teritoriul intravilan. Se propune reabilitarea și modernizarea taberei existente pentru copii cu dizabilități, din extravilan, aflate în prezent în stare nefuncțională, prin:

- Consolidarea și renovarea clădirilor cu păstrarea funcțiunii socio-educative, adaptate integral pentru accesibilitate. Reabilitarea piscinei existente și integrarea acesteia în zona de agrement și terapie. Amenajarea unui teren de joacă inclusiv pentru copii cu dizabilități, cu echipamente specifice.
- Amenajarea unui teren de sport multifuncțional, adaptat pentru activități recreative și motrice.
- Imbunătățirea circulațiilor pietonale și acceselor, respectând normele de mobilitate redusă. Amenajarea peisageră a zonei pentru creșterea calității spațiului public. Obiectivul urbanistic urmărește reactivarea unei funcțiuni comunitare cu valoare socială ridicată și integrarea sa în rețeaua de servicii publice din cadrul localității.

**Zona locuințelor individuale** și funcțiuni complementare. Volumul construcțiilor locative noi se stabilește reieșind din evaluarea dinamicii dezvoltării fondului locativ pentru perioada de retrospectivă, resursele teritoriale ale localităților și numărul populației pentru perspectivă. Numărul estimat al populației în anul 2039 este de 1.865 de locuitori, calculele fiind facute de IP OATUCL în baza scenariului optimist. Pentru perioada de calcul, ținând cont de construcțiile noi preconizate fondul locativ în comună va constitui – 65,4 mii m<sup>2</sup> suprafață totală, inclusiv în s. Cubolta – 60,37 mii m<sup>2</sup> și în s. Mărășești 5,08 mii m<sup>2</sup>. Suprafața locativă pentru perioada de calcul se va extinde cu circa 3,5 mii m<sup>2</sup>, luând în considerație că la etapa actuală peste 10 la sută din locuințe sunt în stare șubredă și avariate. Structura construcțiilor locative noi, vor include: - case individuale cu lot pe lângă casă. PUG prevede dezvoltarea construcțiilor locative din contul reconstrucțiilor clădirilor șubrede, demolarea celor avariate și construcția pe terenurile agricole. Teritoriul necesar pentru amplasarea construcțiilor locative noi în comună va constitui circa 6 ha. Pentru perspectivă se preconizează sporirea nivelului de dotare a fondului locativ cu apeduct, gaze naturale, telefonie fixă etc., precum și racordarea localității la rețeaua centralizată de canalizare, ceea ce va contribui la sporirea confortului de abitație a populației din comună. Extinderea localității se va realiza printr-o procedură reglementată de Codul funciar. În primul rând, este necesară o verificare preliminară, prin care se demonstrează că în intravilan nu mai există terenuri disponibile pentru construcții. Această justificare se elaborează în documentațiile de urbanism (PUG/PUZ), prin analiza rezervei de terenuri, a ocupării existente și a densităților. În continuare, terenurile identificate pentru extindere se clasifică după calitatea lor. În cazul terenurilor agricole obișnuite (care nu fac parte din categoria celor de calitate superioară), retragerea din circuitul agricol se poate face prin decizia consiliului local, în conformitate cu prevederile legale. Dacă însă terenurile vizate fac parte din categoria terenurilor agricole de calitate superioară, definite la art. 83 din Codul funciar, acestea pot fi retrase din circuit agricol doar în cazuri excepționale, prin Hotărâre de Guvern sau prin decizia consiliului raional/local (nivelul I sau II), conform regulamentului aprobat de Guvern. Justificarea extinderii satului se bazează pe argumentarea necesității publice.

Locuințele, infrastructura socială și rețeaua de drumuri constituie necesități publice, iar în documentația de urbanism trebuie prezentate motive precum creșterea populației, deficitul de loturi pentru construcții și imposibilitatea utilizării altor terenuri.

**Zona gospodăriei comunale:** Cimitirele și gestionarea deșeurilor: Cimitirele existente din com. Cubolta nu corespund cerințelor sanitaro-ecologice și, prin urmare, sunt considerate inutilizabile. Conform Planului

Urbanistic General (PUG 2024–2039), înmormântările la aceste cimitire vor fi stopate. Iar zona de protecție sanitară se va reduce la 100m. Se propune amenajarea unui cimitir nou, în extravilan, în partea de nord-vest a satului Cubolta, cu o suprafață de minimum 0,45 ha (conform normelor de 0,24 ha la 1.000 locuitori). Noul cimitir va respecta cerințele sanitaro-ecologice, fiind amplasat la o distanță de cel puțin 300 m de zona rezidențială, iar în apropiere se recomandă amenajarea de obiective de interes public aferente, cum ar fi servicii funerare sau un lăcaș de cult. Gunoștea neautorizată, care prezintă risc pentru sănătatea publică și pentru mediu, prin poluarea solului și a apei subterane. Conform Planului Urbanistic General (PUG 2024–2039), funcționarea acestor gunoște nu este permisă, iar eliminarea lor este obligatorie. Se propune închiderea și ecologizarea gunoistelor existente și crearea unui depozit autorizat de deșeuri, amplasat în extravilan, la distanță adecvată față de zonele rezidențiale și cursurile de apă, respectând normele sanitaro-ecologice și de protecția mediului. În apropierea depozitului autorizat se vor amenaja infrastructura necesară gestionării deșeurilor, inclusiv spații pentru colectare selectivă, utilaje de compostare și platforme pentru reciclare, asigurând un management modern și ecologic al deșeurilor. Strategia de gestionare a deșeurilor în Republica Moldova pentru perioada 2013–2027 prevede regionalizarea sistemului de gestionare a deșeurilor, cu crearea de depozite regionale autorizate. Raionul Sîngerei face parte din Regiunea 7, unde funcționează un depozit regional de deșeuri fără platformă intermediară. Distanța rutieră de la comuna Cubolta până la depozitul regional este de aproximativ 25-30 km, ceea ce impune utilizarea transportului organizat pentru colectarea și evacuarea deșeurilor în condiții de siguranță și conform normelor sanitaro-ecologice.

#### **Rețelele edilitare:**

**Alimentarea cu apă potabilă:** Obiectivul este menținerea acoperirii populației cu apă potabilă la un procent de 95% și îmbunătățirea calității apei. ■ Se menține operarea celor două fântâni arteziene existente în s. Cubolta și racordul la conducta magistrală pentru s. Mărășești. Se impune extinderea rețelilor de apeduct pentru noile zone rezidențiale (partea de Est a s. Cubolta) și pentru dezvoltarea zonei industriale din Sud-Est. Măsurile includ conectarea noilor gospodării și a obiectivelor social-culturale și implementarea unui sistem de clorinare a apei. Se ia în considerare proiectarea unui sistem centralizat în viitor pentru s. Cubolta, cu posibilitatea racordării la conducta magistrală Soroca-Bălți-Sîngerei.

**Canalizare și Epurare.** Rezolvarea problemei canalizării este esențială pentru protecția mediului și sănătatea publică. Se propune construirea unui sistem centralizat de canalizare pentru noile zone locative și obiectivele publice. Se va amplasa o stație de epurare modernă, dimensionată pentru necesarul actual și cel de perspectivă al comunei. Toate viitoarele clădiri și dezvoltări industriale vor fi racordate obligatoriu la rețeaua de canalizare, respectând normele sanitar-ecologice.

**Alimentarea cu Gaze Naturale și Energie Termică:** Strategia vizează extinderea rețelilor și eficientizarea energetică. Extinderea rețelilor de distribuție pentru noile zone locative și obiectivele socio-economice. Se vor instala noi puncte de reglare (PRG) și se va urmări racordarea obligatorie a noilor clădiri pentru siguranță și eficiență. Se menține sistemul de încălzire individuală și se prevede instalarea de cazane autonome eficiente pentru noile clădiri și obiective publice. Extinderea sistemului centralizat rămâne o posibilitate viitoare, condiționată de dezvoltarea comunei.

**Alimentarea cu Energie Electrică și Telecomunicații:** Dezvoltarea rețelei electrice și de comunicații trebuie să susțină dezvoltarea urbană și economică până în 2040. Construirea de noi puncte de transformare (10/0,4 kV) pentru zonele rezidențiale noi și pentru stația de epurare. Se va realiza modernizarea rețelilor de iluminat exterior prin trecerea la lămpi LED și cabluri, „Torsado” pe străzile noi și existente. Se va implementa utilizarea surselor regenerabile de energie (solare și eoliene) pentru obiective publice și gospodării, în conformitate cu politica națională. Extinderea infrastructurii de fibră optică pentru internet și televiziune prin cablu, alături de extinderea rețelei telefonice fixe, asigurând racordarea noilor obiective publice și zone rezidențiale la rețeaua de telecomunicații moderne.

**Zona căilor de comunicație și transport:** Propunerile de proiect privind dezvoltarea rețelei de străzi și drumuri în com. Cubolta, reprezintă etapa reformării schemei deja formate și trebuie să fie axată pe principalele probleme ale structurii de transport, ținându-se cont de consecutivitatea construcției străzilor principale și secundare, amenajarea îmbrăcăminte rutiere rigide pe străzile locale și alte soluții de proiect care stabilesc tipul și volumul lucrărilor de reconstrucție și construcție. De asemenea, este propusă structura

rețelei de străzi și drumuri pentru perioada de calcul. Se prevede modernizarea și îmbunătățirea rețelei de străzi, ca urmare, unele segmente de străzi vor fi îndreptate și extinse(lărgite). Conform proiectului PUG, se propune construcția și reconstrucția străzilor care leagă partea centrală al satului cu celelalte sectoare, construcția noilor străzi din cartierele rezidențiale. Elementele de construcție a noilor străzi sunt adoptate în corespundere cu tipul profilului transversal conform NCM B.01.05.2019 «Urbanism». Schema rețelei de drumuri și străzi propusă, prevede organizarea optimă a străzilor magistrale și locale. Ca urmare, pe străzile principale este necesar de prevăzut marcarea rațională a părții carosabile și organizarea circulației transportului (tabelul 11.5.1 oferă o scurtă descriere a străzilor principale supuse reconstrucției și construcția străzilor noi propuse). Total pentru perioada de calcul se prevede reconstrucția a 27,7 km de străzi existente (din intravilan). Dintre acestea, cele principale - 9,0km. Suprafața totală a zonei căilor de comunicație și transport va constitui aproximativ 9,3% din intravilan. Construcția străzilor noi va constitui 5,8km. Pentru a crea o legătură între cele doua sate, au fost propuse căi de comunicație noi în extravilanul com. Cubolta. Pentru perioada de calcul se propune construcția a 8,5 km de drumuri. Se recomandă, după posibilitate, reconstrucția străzilor cartierelor locative, aducând parametrii acestora la cele normative. În timpul reconstrucției străzilor existente, este necesar ca străzile de importanță locală, să fie acoperite cel puțin cu îmbrăcăminte rutieră din pietriș sau piatră spartă, iar străzile principale cu beton asfaltic.

**Zona unităților industriale și economice:** Proiectul planului urbanistic general propune realizarea unui complex de măsuri reconstructive: dezvoltarea și extinderea întreprinderilor ale businessului mic și mediu; dezvoltarea gospodăriei de depozitare și a obiectivelor de păstrare a producției agricole; dezvoltarea producției agricole în baza implementării tehnologiilor și metodelor științifice noi no de prelucrare a solului și utilizarea rațională a terenurilor; sporirea volumului de producere și crearea locurilor noi de muncă; dezvoltarea obiectelor din sectorul prestări servicii în corespundere cu cerințele normative și sanitaro-igienice; In rezultatul realizării măsurilor preconizate, potențialul economic al comunei va spori, de asemenea, va spori și gradul de ocupare a populației în câmpul muncii. Zona unităților industriale și economice a comunei Cubolta constituie un element important al dezvoltării economice locale, având rolul de a susține activitățile de producere, depozitare și prestări servicii care deservesc populația și sectorul agricol. Activitatea economică a comunei se bazează preponderent pe agricultură, prelucrarea produselor agroalimentare și servicii de întreținere tehnică. În prezent, pe teritoriul comunei funcționează mai multe întreprinderi private de dimensiuni mici și medii, specializate în agricultură, mecanizare și comerț, printre care: SRL „Anvar-Com”, SRL „Geofil”, Gospodăria „Verde” și altele, amplasate în partea sud-estică a satului Cubolta, de-a 82 lungul drumului comunal. Majoritatea acestor unități utilizează spații industriale existente, iar o parte dintre ele se află în clădiri reabilite sau adaptate din fostele complexe agricole. Pentru perioada de perspectivă 2024-2039, Planul Urbanistic General prevede optimizarea, modernizarea și extinderea zonei economice, cu următoarele direcții majore: ■ Reorganizarea zonelor industriale existente pentru o mai bună compatibilitate cu zonele de locuințe; Extinderea și amenajarea terenurilor de rezervă, circa 3,1 ha, situate în partea de sud-est a localității, în proximitatea căilor de comunicație principale, dotată cu rețele de utilități și infrastructură de acces modernizată; Dezvoltarea de întreprinderi agroindustriale și servicii de prelucrare a produselor agricole, inclusiv depozite frigorifice, ateliere de prelucrare, puncte de colectare și centre logistice; Amenajarea spațiilor pentru servicii auto, ateliere mecanice și comerț agricol, destinate deservirii sectorului agricol și a locuitorilor din comună; Promovarea microîntreprinderilor și a economiei locale prin oferirea de terenuri și facilități pentru tinerii antreprenori; Implementarea măsurilor de protecție a mediului, prin amplasarea de perdele verzi de protecție între zona agro-industrială și cea rezidențială, precum și asigurarea colectării și gestionării corespunzătoare a deșeurilor industriale. În conformitate cu bilanțul teritorial, zona unităților industriale și economice reprezintă 0,42 ha din intravilanul localității (0,19% din total). În extravilan pentru perspectivă este prevăzută extinderea cu 9,7 ha, în vederea asigurării necesităților de producție și a echilibrării structurii funcționale a comunei. Prin implementarea acestor măsuri, comuna Cubolta va dispune de un sector economic modernizat, funcțional și sustenabil, care va contribui la crearea de locuri de muncă, creșterea veniturilor bugetare locale și la consolidarea capacității economice a comunității.

**Zona terenurilor agricole:** Zona terenurilor agricole a comunei Cubolta are un rol strategic în susținerea dezvoltării economice rurale și în menținerea echilibrului ecologic al teritoriului. Conform datelor cadastrale din 2024, terenurile agricole în extravilan vor constitui 3397,14 ha, adică 86,6% din suprafața totală a comunei. Pentru perioada de perspectivă, Planul Urbanistic General stabilește următoarele direcții principale de dezvoltare a fondului agricol: Creșterea productivității terenurilor agricole prin modernizarea tehnologiilor de cultivare, rotația culturilor și promovarea practicilor agricole ecologice; Valorificarea durabilă a resurselor naturale, prin extinderea plantațiilor pomicole și viticole în zonele cu pantă moderată și prin diversificarea culturilor în funcție de condițiile pedoclimatice; Reabilitarea terenurilor afectate de eroziune și alunecări, prin terasări, înierbări și împăduriri controlate; Îmbunătățirea sistemelor de irigare și utilizarea eficientă a resurselor de apă, inclusiv a celor din fondul apelor; Crearea de centre de colectare, depozitare și prelucrare a produselor agricole, care să deservească micii producători locali și să contribuie la dezvoltarea lanțurilor agroalimentare scurte; Dezvoltarea formelor asociative agricole (cooperative, gospodării țărănești) pentru creșterea competitivității sectorului; ■ Implementarea perdelelor forestiere de protecție și menținerea fondului silvic actual pentru reducerea riscurilor de degradare a solului. Politica de utilizare a terenurilor agricole prevede menținerea destinației lor exclusiv productive, evitând parcelarea necontrolată sau conversia în zone construibile. Se recomandă integrarea activităților agricole cu forme de agroturism și producție ecologică, pentru diversificarea veniturilor și conservarea peisajului rural. Prin aplicarea acestor măsuri, comuna Cubolta va asigura o agricultură competitivă, ecologică și sustenabilă, capabilă să sprijine economia locală, să protejeze solurile fertile și să contribuie la dezvoltarea durabilă a mediului rural.

**Zona suprafețelor acvatice:** Această zonă cuprinde totalitatea corpurilor de apă de pe teritoriul administrativ - râuri, lacuri, iazuri și canale de scurgere - precum și lucrări de curățire, amenajare. Pentru perioada 2024-2039, Planul Urbanistic General propune următoarele direcții de gestionare și valorificare a fondului apelor: • Reabilitarea barajelor și a digurilor existente, pentru asigurarea stabilității și a siguranței hidrotehnice; Prevenirea colmatării lacurilor și iazurilor prin curățarea albiilor și consolidarea malurilor; Amenajarea malurilor râului Cubolta pentru protecție, agrement și circulație pietonală controlată; Conservarea zonelor umede și integrarea lor în rețeaua de spații verzi cu rol ecologic; Valorificarea turistică moderată a resurselor acvatice prin activități recreative (pescuit sportiv, plimbări, observare a faunei acvatice); Implementarea zonelor de protecție sanitară și a restricțiilor de construcție în lunca râului și în apropierea bazinelor.

## **5. Avizarea și consultarea publică**

- 5.1. Dizpoziția nr.77 din 18.12.2026 Cu privire la inițierea consultărilor publice.
- 5.2. Proces-verbal nr.1 din 02.01.2026 al consultărilor publice privind elaborarea PUG a com.Cubolta r.Sîngerei
- 5.3. Dizpoziția nr.6 din 23.02.2026 Cu privire la inițierea consultărilor publice repetate.
- 5.4. Proces-verbal nr.1 din 02.01.2026 al cunsultărilor publice repetate privind elaborarea PUG a com. Cubolta r.Sîngerei
- 5.5. Anunt plasat pe pagina web: <https://cubolta.md/elaborarea-planului-urbanistic-general-al-comunei-cubolta/>

## **5.6. Lista organismelor emitente de avize la documentație:**

- 5.6.1 Scrisoare de informare nr. 17-3743 din 29.12.2025 Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării al R.M.
- 5.6.2 Decizia privind evaluarea prealabilă Nr. 18/2595/2026 din 16.01.2026 al Agenției de Mediu;
- 5.6.3 Aviz nr. 04-07/0002 din 05.01.2026 al Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare;
- 5.6.4 Aviz nr. 03-3-9 din 05.01.2026 Centrul de Sănătate Publică Bălți;
- 5.6.5 Aviz nr. 25/6070 din 23.12.2025 Ministerului Muncii și Protecției Sociale;
- 5.6.6 Extras informativ din procesul verbal al Consiliul Național al Monumentelor Istorice nr. 1 din 20.01.2026;

- 5.6.7 Aviz pozitiv din procesul verbal al Consiliul Național al Monumentelor Istorice nr. 4 din 09.03.2026;
- 5.6.8 Scrisoare de informare nr. 311 din 24.12.2025 al SA „Drumuri Bălți”;
- 5.6.9 Avizul nr. 115 din 18.12.2025 al Agenției Naționale Arheologice;
- 5.6.10 Scrisoare de informare cu recomandări nr. 10/02-02/34 din 02.01.2026 al SA „Administrația Națională a Drumurilor”;
- 5.6.11 Aviz nr. 1/5-2597 din 24.12.2025 Inspectoratului General pentru Situații de Urgență ;
- 5.6.12 Aviz nr. 19/5-552 din 10.03.2026 Inspectoratului General pentru Situații de Urgență ;
- 5.6.13 Aviz nr. 36/01-08/1517 din 19.12.2025 Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru;
- 5.6.14 Aviz nr. 01-03/1000 din 22.12.2025 emis de SRL BĂLȚI-GAZ;
- 5.6.15 Aviz nr. 08-04/60 din 14.01.2026 emis de Administrația Națională „Apele Moldovei”;
- 5.6.16 Scrisoare de informare nr. 863/07 din 13.12.2024 emis de Agenției pentru Geologie și Resurse Minerale;
- 5.6.17 Scrisoare de informare nr. 1324/04 din 23.12.2025 emis de Agenției pentru Geologie și Resurse Minerale;
- 5.6.18 Aviz nr. AM 02/03-05-2 din 02.01.2026 emis de Agenția „Moldsilva”;
- 5.6.19 Scrisoare de informare nr. 119/26 din 12.01.2025 emis de Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică;
- 5.6.20 Aviz nr. 1517/26 din 19.03.2026 emis de Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică;
- 5.6.21 Aviz nr. 11-742 din 18.02.2026 emis de Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale al Republicii Moldova;
- 5.6.22 Aviz nr. 11-1271 din 13.03.2026 emis de Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale al Republicii Moldova;
- 5.6.23 Aviz nr. 02/1-13/179 din 23.04.2026 al Consiliului Sîngerei, Președintele r-nul Sîngerei, Arhitect-șef, Aparatul Președintelui raionului Sîngerei;
- 5.6.24 Raport unic de verificare nr.0044-05-2026 a obiectului nr. 16131.
- 5.6.25 Demers nr.01-86 din 03.07.2026 parvenit de la Î.S. Serviciul de Stat pentru Verificarea și Expertizarea proiectelor și Construcțiilor.

## **6. Conținutul succint al avizelor de specialitate**

- 6.1. Scrisoare de informare nr. 17-3743 din 29.12.2025 Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării al R.M-excedează competențele funcționale ale Ministerului.
- 6.2. Decizia privind evaluarea prealabilă Nr. 18/2595/2026 din 16.01.2026 al Agenției de Mediu - Decizia de evaluare prealabilă se emite cu următoarele condiții:
1. Respectarea documentației „Planul Urbanistic General al comunei Cubolta, raionul Sîngerei” și a avizelor de aprobare eliberate de autoritățile competente.
  2. Respectarea prevederilor NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale.
  3. Respectarea prevederilor Legii nr. 591/1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale.
  4. Respectarea prevederilor Legii apelor nr. 272/2011.
  5. Respectarea prevederilor Legii nr. 209/2016 privind deșeurile.
  6. Respectarea prevederilor Legii nr. 1515/1993 privind protecția mediului înconjurător.
  7. Respectarea prevederilor Legii nr. 1538/1998 privind fondul ariilor naturale protejate de stat.
  8. Respectarea prevederilor Legii nr. 303 din 13.12.2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare.
  9. Respectarea prevederilor HG nr. 950/2013 pentru aprobarea Regulamentului privind cerințele de colectare, epurare și deversare a apelor uzate în sistemul de canalizare și/sau în emisare pentru localitățile urbane și rurale.
  10. Respectarea H.G nr. 1072 din 22.10.1998 despre aprobarea Regulamentului cu privire la cimitire.



11. Respectarea Legii nr. 94 din 05.04.2007 cu privire la Rețeaua ecologică.
  12. Respectarea Codul Urbanismului și Construcțiilor nr. 434 din 28.12.23.
  13. Obținerea actelor permise necesare, prevăzute de Legea nr. 160 din 22.07.2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător.
  14. Elaborarea în complex a soluțiilor de proiect privind construcția sistemului de aprovizionare cu apă și evacuarea, epurarea apelor uzate formate conform prevederilor NCM 03.02:2015 „Rețele și instalații de canalizare”.
  15. Realizarea proiectelor doar cu respectarea prevederilor Regulamentului local de urbanism, fără afectarea calității factorilor de mediu, a peisajului și cadrului natural existent.
  16. Decopertarea selectivă a stratului de sol fertil până la începerea lucrărilor de construire și depozitarea în halde, cu utilizarea ulterioară la amenajarea terenului obiectului și recultivarea terenurilor cu fertilitate redusă.
  17. Depozitarea conform cerințelor normative și predarea ulterioară a tuturor tipurilor de deșuri formate în perioada de demolare, construire și funcționare pentru valorificare/eliminare agenților economici autorizați în domeniul respectiv, conform prevederilor Legii nr. 209/2016 privind deșeurile;
- 6.3. Aviz nr. 04-07/0002 din 05.01.2026 al Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare – materialele prezentate se avizează pozitiv;
- 6.4. Aviz nr. 03-3-9 din 05.01.2026 Centrul de Sănătate Publică Bălți-coordonat;
- 6.5. Aviz nr. 25/6070 din 23.12.2025 Ministerului Muncii și Protecției Sociale - Avizează pozitiv cu caracter consultativ cu necesitatea ca la etapa de implementare a documentației de urbanism sa fie valorificat în mod consecvent cadrul creat pentru dezvoltarea infrastructurii sociale, asigurarea accesibilității mediului construit și promovarea incluziunii sociale;
- 6.6. Extras informativ din procesul verbal al Consiliului Național al Monumentelor Istorice nr. 1 din 20.01.2026 – refuzarea avizării - este necesar de stabilit zone de protecție definite distinctiv pentru fiecare tip de monument. Elaborarea reglementărilor specifice fiecărui monument, separat, însoțite de reglementări. Concretizarea și completarea denumirii instituțiilor;
- 6.7. Aviz pozitiv din procesul verbal al Consiliul Național al Monumentelor Istorice nr. 4 din 09.03.2026 avizat;
- 6.8. Scrisoare de informare nr. 311 din 24.12.2025 al SA „Drumuri Bălți” prin care aduce la cunoștință ce nu este împlutnicită de a elibera careva avize sau condiții tehnice;
- 6.9. Avizul nr. 115 din 18.12.2025 al Agenției Naționale Arheologice - avizează vaforabil;
- 6.10. Scrisoare de informare cu recomandări nr. 10/02-02/34 din 02.01.2026 al SA „Administrația Națională a Drumurilor- recomandă asigurarea corelării dezvoltării urbanistice propuse cu eventualele planuri de perspectiva ale S.A. „Administratia Nationala a Drumurilor" privind reabilitarea, modenizarea sau dezvoltarea sectorului de drum G27 menționat. În acest sens, este obligatorie respectarea prevederilor proiectului de execuție privind reparația drumului G27 R7 - Chetrosu - Moara de Piatra- Cubolta- R13, km 0+000 - km 31+150. (Se transmite anexat planului drumului în format electronic, conform documentatiei existente ). Includerea în PUG a unor reglementări urbanistice specifice pentru terenurile adiacente drumurilor naționale G27 și G34, care să reflecte și să asigure respectarea stricta a limitelor și restricțiilor impuse de zonele de protecție și siguranța definite prin legislația și normativele tehnice în vigoare. Reglementarea accesurilor la drumurile naționale, prin stabilirea unor reglementări precise pentru crearea și gestionarea accesurilor rutiere dinspre proprietățile adiacente spre drumurile naționale G27 și G34. Orice nou acces la drumul național trebuie proiectat și realizat exclusiv în conformitate cu normativele tehnice în vigoare și necesita obținerea avizelor și autorizațiilor specifice, conform prevederilor Legii drumurilor nr. 509/1995. Prevederea unor soluții tehnice și urbanistice în PUG care să asigure colectarea și evacuarea corespunzătoare a apelor pluviale din zona drumului național și de pe terenurile adiacente, astfel încat sa fie prevenita afectarea stabilității, integrității și funcționalității structurii rutiere și a elementelor adiacente acesteia”;

6.11. Aviz nr. 19/5-552 din 10.03.2026 Inspectoratului General pentru Situații de Urgență - lipsesc mențiuni privind asigurarea localității cu fondul necesar de construcții pentru adăpostirea persoanelor supuse pericolului.

6.12. Aviz nr. 36/01-08/1517 din 19.12.2025 Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a RM – comunică lipsa de obiecții ;

6.13. Aviz nr. 01-03/1000 din 22.12.2025 emis de SRL BĂLȚI-GAZ – expune lipsa obiecțiilor;

6.14. Aviz nr. 08-04/60 din 14.01.2026 emis de Administrația Națională „Apele Moldovei,, - aviz favorabil;

6.15. Scrisoare de informare nr. 863/07 din 13.12.2024 emis de Agenției pentru Geologie și Resurse Minerale – nu sunt zăcăminte de substanțe minerale utile sau zăcăminte de apă subterană;

6.16. Scrisoare de informare nr. 1324/04 din 23.12.2025 emis de Agenției pentru Geologie și Resurse Minerale - nu sunt zăcăminte de substanțe minerale utile cu rezervele evaluate cantitativ și calitativ ;

6.17. Aviz nr. AM 02/03-05-2 din 02.01.2026 emis de Agenția „Moldsilva” – avizează fără obiecții;

6.18. Scrisoare de informare nr. 119/26 din 12.01.2025 emis de Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică;

6.19. Aviz nr. 1517/26 din 19.03.2026 emis de Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică – corespunde cu normele și regulile de apărare împotriva incendiilor și protecției civile;

6.20. Aviz nr. 11-742 din 18.02.2026 emis de Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale al Republicii Moldova;

6.21. Aviz nr. 11-1271 din 13.03.2026 emis de Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale al Republicii Moldova -aviz favorabil;

6.22. Aviz nr. 02/1-13/179 din 23.04.2026 al Consiliului Sîngerei, Președintele r-nul Sîngerei, Arhitect-șef, Aparatul Președintelui raionului Sîngerei - emite aviz favorabil;

## **7. Concluzii**

În baza procesului verbal **nr.07/AG din 09.07.2026** al ședinței Comisiei pentru examinarea proiectelor documentației de urbanism și emiterea Avizului general, (aprobată prin Ordinul nr. 63/2025 al Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale), s-a constatat că, documentația prezentată corespunde prevederilor Legii nr.835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, pct.6 al Regulamentului privind emiterea Avizului general la documentația de urbanism, aprobat prin Ordinul ministrului infrastructurii și dezvoltării regionale nr.45/2022 și cerințelor normativului NCM B.01.02:2016 „Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului” aprobat și pus în aplicare prin ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor nr.43 din 24.03.2017, cu aplicare din 01.07.2017 și se acordă **Aviz favorabil** / pentru obiectul **Obiect nr. 16131 „Plan urbanistic general comuna Cubolta , raionul Sîngerei”**, elaborat de IP oficiul Amenajarea Teritoriului,Urbanismului,Construcții și Locuințe.

Concomitent la propunerea spre aprobare în cadrul Consiliului comunal Cubolta se va ține cont de avizele emise de organismelor emitente de avize indicate la pct.5.6. al prezentului aviz general

**NOTĂ:** Prezentul Aviz general favorabil, emis de către IP Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe, își pierde valabilitatea în cazul operării unor modificări în proiectul documentației de amenajare a teritoriului și urbanism prezentate, după emiterea acestuia.

**Director**

**Nicolae LUPUȘOR**