



REPUBLICA MOLDOVA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BASARABEASCA
MD 6702, or. Basarabasca, str. K. Marx, 57. Tel. 0(297)22-3-19, fax. 22-5-31
primaria.basarabasca@yandex.ru, basarabeascaprimaria@gmail.com

A P R O B A T:

Primarul or. Basarabasca,
Pușcari Piotr

" 25" aprilie 2025

CAIET DE SARCINI

TEMA-PROGRAM

PENTRU

**„Elaborarea Planului Urbanistic General de model nou al orașului,,
localizat în or. Basarabasca, r-nul Basarabasca.**

CONȚINUTUL-CADRU AL TEMEI-PROGRAM PENTRU ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

1. **Denumirea lucrării:** „Elaborarea Planului Urbanistic General de model nou al orașului,, localizat în or. Basarabeasca, r-nul Basarabeasca.
2. **Elaboratori și colaboratori** Elaboratorul se va indentifica în rezultatul aplicării procedurii de achiziții publice în conformitate cu prevederile legale.
3. **Beneficiar:** Primăria orașului Basarabeasca
4. **Surse de finanțare** Instituția publică **Oficiul Național de Dezvoltare Regională și Locală (Contract de finanțare nr. BS 13 886 SE-2).**
5. **Necesitatea lucrării**

Planul Urbanistic General al orașului Basarabeasca este documentația de bază elaborată pentru întreg teritoriul orașului, inclusiv pentru toate teritoriile necesare funcționării și dezvoltării .

Planul Urbanistic General și Regulamentul local de urbanism aferent, reprezintă instrumentul principal al activității de urbanism la nivel local, asigură corelarea dezvoltării urbanistice a orașului cu planul de amenajare a teritoriului administrativ al acesteia, delimitat conform legii.

Planul Urbanistic General este un document strategic important care cuprinde direcțiile, prioritățile și reglementările de dezvoltare 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 și sporirea confortului urban;
 - organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații;
 - stabilirea și delimitarea zonelor protejate;
 - delimitarea suprafețelor în care se preconizează amplasarea obiectivelor de utilitate publică.

Concomitent, elaborarea Planului Urbanistic General va prevedea:

 - dezvoltarea infrastructurii sociale pentru a răspunde mai bine nevoilor comunității;
 - crearea unui mediu atractiv pentru investitori locali și internaționali;
 - soluționarea problemelor de modilitate urbană, cu acces pe relația rezidență-muncă și tranzitul din satului învecinate;
 - protejarea patrimoniului istoric și cultural, inclusiv delimitarea zonelor de protecție pentru monumentele de cultură.

Planul Urbanistic General (PUG-ul) a orașului Basarabeasca existent a fost elaborat în anul 1990, obiect nr.13684 de INCP „ URBANPROIECT,, și aprobat de către Consiliul Local Basarabeasca în anul 1990. De la adoptare , documentul a suferit modificări semnificative prin Planuri Urbanistice de Detaliu și alte documentații de urbanism devenind astfel necorespunzător realităților economice, sociale și urbanistice actuale ale orașului

Basarabeasca.

La momentul actual PUG-ul oraşului Basarabeasca se evaluează ca inefficient şi necompatibil cu tendinţele aplicării programelor geospaţiale pentru proiectări urbanistice şi a unor imprecizile teritoriale.

6. Scopul lucrării, conţinutul, etapele şi termenele de realizare

Scopurile lucrării în oraşul Basarabeasca sunt următoarele:

- dezvoltarea sectoarelor reale ale economiei, crearea noilor locuri de muncă;
- protejarea patrimoniului construit şi natural existent;
- stabilirea şi delimitarea teritoriului intervilan cu reorganizarea şi dezvoltarea căilor de comunicaţie;
- stabilirea şi delimitarea zonelor de construibile;
- stabilirea şi delimitarea zonelor funcţionale;
- stabilirea şi delimitarea zonelor cu interdicţie temporară şi definitivă de construire;
- stabilirea delimitarea zonelor protejate;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor şi condiţiilor de conformare şi realizare a construcţiilor.

Asigurarea oraşului cu Plan Urbanistic General contemporan în corespundere cu normativele în vigoare conform Instrucţiunii privind conţinutul, principiile metodologice de elaborare, avizare şi aprobare a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului (elaborare, avizare şi aprobare a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului (NCM B.01.02.2016).

Conţinutul lucrării:

- Analiza situaţiei existente pentru toate domeniile de activitate, evaluarea complexă a potenţialului natural, teritorial, economic şi demografic.
- Evidenţierea principalelor disfuncţionalităţi şi priorităţi în profil teritorial, problemele demografice, resurse umane, deservirea cu transport, factorii ecologici.
- Prognoza dezvoltării teritoriale, zonificarea funcţională a teritoriului, calculul numărului populaţiei pentru perspectivă, gradul de ocupare a populaţiei în rezultatul restructurării domeniului de producere.
- Soluţionarea problemelor amenajării tehnico-edilitare a teritoriului, optimizarea reţelei de drumuri şi străzi, asigurarea populaţiei cu locuinţe şi obiective ale infrastructurii sociale.

Componenta planului urbanistic general:

- Materiale grafice Sc. 1:25 000; 1:10 000; 1:5 000.
- Încadrarea în teritoriu.
- Situaţia existentă. Zonificarea teritoriului.
- Situaţia hidrogeotehnică.
- Situaţia existentă. Disfuncţionalităţi şi priorităţi.
 - Reglementări. Zonificarea teritoriului.
 - Reglementări. Căi de comunicaţie şi transport.
 - Reglementări. Alimentare cu apă.
 - Reglementări. Canalizare.
 - Reglementări. Alimentare cu gaze naturale.
 - Reglementări. Alimentare cu energie electrică.
 - Reglementări. Circulaţia terenurilor.
 - Reglementări. Zone industriale.
 - Reglementări. Protecţia mediului.
- Memoriu general.
- Memoriu de sinteză
- Regulamentul local de urbanism.

- Varianta electronică

Elaborarea documentației de urbanism se va realiza pe etape, după cum urmează:

1. Etapa pregătitoare

- Elaboratorul va formula și coordona cu beneficiarul un plan de acțiuni detaliat privind organizarea etapelor de realizare a contractului de prestări servicii de proiectare în domeniul urbanismului, inclusiv concretizarea calendaristică a termenilor intermediari de predare a rezultatelor pe etape;
- elaboratorul va concretiza lista definitivă a datelor inițiale necesare și se vor agreea termenii de colectare și predare a acestora către elaborator;
- elaboratorul, pe baza datelor obținute de beneficiar va analiza zonele pentru care se solicită o actualizare a suportului topografic.

2. Etapa de elaborare a studiilor de fundamentare

La aceasta etapă elaboratorul va identifica relațiile funcționale din orașul Basarabeasca, aspectele majore din punct de vedere demografic, economic, social, posibilitățile de dezvoltare, aspectele juridice privind terenul, hotarele administrative, aspectele tehnice privind infrastructura edilitară și delimitarea intravilanului, a zonelor protejate și a obiectivelor de utilitate publică – conform prevederilor pct.8.2 al NCM B.01.02:2016.

Documentația urbanistică va conține obligatoriu următoarele studii(cu identificare probleme, concluzii și recomandări) privind:

- realizarea PUGului aprobat în anul 1990 și toate planurile urbanistice zonale și de detaliu implementate până în prezent;
- infrastructura tehnico-edilitară;
- mobilitatea urbană, traficul rutier, infrastructura de comunicații;
- protecția mediului înconjurător, identificarea resurselor naturale;
- demografia și forțele de muncă;
- potențialul economic;
- fondul construit existent, gradul de uzură a acestuia;
- infrastructura socială, dotarea cu obiective de educație preșcolară, școlară, sănătate, cultură și sport, potențialul balneoclimateric;
- planul de referință istorico-arhitectural și patrimoniul istorico-cultural și natural
- protecția civilă, evaluarea riscurilor naturale și tehnogene.

La această etapă se vor organiza consultări publice în vederea culegerii de informații, și opinii și necesități ale populației orașului Basarabeasca.

3. Etapa de elaborare a planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism

În cadrul acestei etape elaboratorul va asigura elaborarea documentației de urbanism aferente Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism în conformitate cu prevederile cadrului legal și normativ în vigoare din Republica Moldova.

Structura și conținutul documentației va corespunde prevederilor normativului NCM B.01.02:2016 - Sistematizarea teritoriului și localităților Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului.

4. Consultarea publică, avizarea și aprobarea PUG și RLU

Planului Urbanistic General va fi dezbătut public în vederea culegerii de

opinii care ulterior vor fi analizate și (dacă este cazul) introduse în documentația de urbanism.

Consultarea publică se va organiza în baza metodologiei prevăzute de legislația Republicii Moldova în domeniu și va cuprinde:

- Publicarea PUG și RLU pe pagina web a Primăriei or. Basarabeasca;
- Organizarea de ședințe de consultare publică pentru prezentarea și dezbateră proiectului de PUG și RLU (cu implicarea elaboratorului);
- Chestionarea/colectarea opiniilor părților interesate cu referire la proiectul PUG și RLU.

Notă: APL a or. Basarabeasca va avea responsabilitatea organizării, desfășurării și finanțării adunărilor de consultare, cât și publicarea informațiilor pe pagina web a Primăriei or. Basarabeasca a documentației elaborate.

Proiectul PUG și RUL consultate se vor prezenta spre avizare către instituțiile stabilite, conform anexei la Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.

Ca rezultat al acestei etape, după examinarea, avizarea PUG și RUL de către organismele centrale și teritoriale interesate și primirea avizelor generale proiectele documentației de urbanism, potrivit legii, se vor prezenta spre aprobare.

Elaborarea documentației de urbanism din Etapele și termenele de realizare se stabilesc conform devizului, contractului și graficului de elaborare.

7. Pregătirea datelor inițiale:

Datele inițiale se vor acumula cu suportul subdiviziunilor respective ale Primăriei or. Basarabeasca în comun cu elaboratorul(în caz de necesitate) care se va identifica în urma procedurii de achiziții și elaboratorului le va stoca într-o bază complementară de date, care corespunde posibilităților de actualizare permanentă.

Date necesare:

- Materialele topogeodezice și geotehnice Sc. 1:25 000; 1:10 000; 1:5 000.
- Datele statistice, ce caracterizează infrastructurile socio-economică și edilitară.
- Materialele anchetare prezentate de autoritățile publice locale și instituțiile subordonate.
- Sargina organelor de supraveghere de stat a sănătății publice și autorităților de protecția a mediului și a resurselor naturale, privind starea sanitaro- igienică și ecologică existentă a mediului a localității:
- Agenția Națională pentru Sănătatea Publică;
- Inspecția pentru Protecția Mediului (sargina ecologică);
- Agenția pentru Geologie și Resurse minerale (informația privind resursele minerale, schema de amplasare cu hotarele acestora, sondele arteziene și zonele de protecție).

Consultarea populației se va produce de minim 2 ori:

- după finalizarea studiului situației existente;
- anterior avizării de organisme emitente de avize/ aprobării de către Consiliul orășnesc Basarabeasca.

Proiectantul va acorda suport APL în colectarea datelor inițiale, va întocmi demersurile necesare către instituțiile competente și va pregăti materialele grafice solicitate.

Consultarea de specialitate se va produce permanent pe măsura necesităților.

8. Modul de elaborare a lucrării:

Colaborarea cu autoritatea publică locală va fi permanentă, toate compartimentele se vor consulta în prealabil cu specialiști din teritoriu anterior proceduri de avizate.

Proiectul PUG-ului se va aviza conform prevederilor documentului normativ NCM B.01.02.2016,,Sistematizarea teritoriului și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare,avizare și aprobare a documentației de

urbanism și amenajare a teritoriului.

Implicarea altor companii în calitate de subantrepriză va rămâne la discreția antreprenorului general al PUG-ului, care va fi identificat în rezultatul procedurii de achiziții publice.

1.

- Examinarea datelor și materialelor primite.
- Actualizarea suportului topografic.
- Ieșirea în teritoriu.
- Consultarea cu APL

2.

- Elaborarea situației existente
- Prezentarea și consultarea cu APL

3.

- Elaborarea concepției
- APL organizează consultarea populației, proces verbal.
- Arhitectul șef APL - Aviz prealabil

4.

- Finalizarea lucrării: Rețele, Memoriu general, Regulamentul local de urbanism.
- Prezentarea și consultația cu populația. Obținerea obiectivelor.
- Corectarea și modificarea proiectului.

5.

- Predarea proiectului.

9. Alte date și cerințe:

Materiale grafice

- Situația hidrogeotehnică.

La momentul actual în procesul de luare a deciziilor privind activitățile urbanistice, autoritățile publice locale se conduc de Planul Urbanistic General (PUG-ul) a orașului Basarabeasca elaborat în anul 1990, obiect nr.13684 de INCP „URBANPROIECT”, și aprobat de către Consiliul Local Basarabeasca în anul 1990.

10. Valorificare a lucrării:

Documentația de urbanism dată va deveni temei pentru luarea deciziilor de către autoritățile publice orașanești în activitățile urbanistice și va fi monitorizată permanent de compania de proiectare, care va obține câștig în procedura de licitație.

Orice modificare în proiect sau elaborarea altor categorii de documentație de urbanism, trebuie să fie examinate și avizate, în mod obligatoriu, de către autorii proiectului.

11. Avizarea, expertizarea și aprobarea:

Procedura de avizare, verificare și aprobare va corespunde prevederilor actelor legislative și documentelor normative în vigoare, de către executantul lucrării.

Lista organismelor emitente de avize la documentațiile de urbanism

- 1. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul economiei;
- 2. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul mediului;
- 3. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul agriculturii;
- 4. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul sănătății;
- 5. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul muncii și protecției sociale;
- 6. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul culturii;
- 7. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul transporturilor și drumurilor;
- 8. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul afacerilor interne (Serviciul protecției civile și situațiilor excepționale);
- 9. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul resurse funciare și cadastru;
- 10. S.A. pentru gestionarea gazului;
- 11. Serviciile desconcentrate a AAPC în gestionarea apelor Moldovei”;

- 12. Serviciile desconcentrate a AAPC pentru gestionare resurselor minerale;
- 13. Serviciile desconcentrate a AAPC în domeniul silviculturii;
- 14. Arhitectul șef APL

12. Termenul de elaborare și costul lucrării

Termenul de elaborare și costul lucrării se stabilesc conform devizului, contractului și graficului de elaborare.

**Notă: Conform prevederilor Anexei a la NCM B.01.02.2016, Prezentul caiet de sarcini poate fi completat pe parcursul elaborării planurilor de amenajare a teritoriului și urbanistice, dacă aceasta se va stipula în contractul încheiat între elaborator și beneficiar.*

Grup de lucru, care a participat la elaborarea Temei program:

Viceprimarul al orașului Basarabasca

Gheorghe Gangura

Arhitect-șef al Primăriei or. Basarabasca

Elena Șevenco

Specialist principal al Primăriei Basarabasca

Inna Petcoglo

Specialist principal al Primăriei Basarabasca

Alla Novicenco