

APROBAT:
Primarul com. Bubuieci

_____ / **Alexei Percemli** /

” _____ ” _____ 2026

CAIET DE SARCINI

(tema-program)

pentru elaborarea proiectului

**” ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL
PENTRU COMUNA BUBUIECI, MUN. CHIȘINĂU”**

**Comuna Bubuieci
2026**

1 INFORMAȚII GENERALE	3
1.1 Autoritatea contractantă și beneficiar	3
1.2 Servicii contractate	3
1.3 Valoarea estimativă a serviciilor contractate	3
1.4 Termen maxim de realizare a contractului	3
1.5 Sursa de finanțare	3
1.6 Date generale despre comuna Bubuieci,	3
1.7 Necesitatea, oportunitatea și scopul actualizării Planului Urbanistic General	4
1.8 Cadrul legislativ și normativ de elaborare	6
2 DETALIEREA CERINȚELOR PRIVIND SERVICIILE CONTRACTATE	7
2.1 Etape, conținut și termeni	7
Etapa I: <i>Activități pregătitoare</i>	7
Etapa II: <i>Elaborarea studiilor de fundamentare și prognozelor de dezvoltare. Elaborarea și consultarea publică a Concepției PUG (Viziunea de dezvoltare administrativ teritorială)</i>	8
Etapa III: <i>Elaborarea și consultarea publică a Planului Urbanistic General. Elaborarea și consultarea publică a Regulamentului Local de Urbanism</i>	9
Etapa IV: <i>Obținerea avizelor și permiselor necesare</i>	12
2.2 Date inițiale	13
2.3 Cerințe privind predarea documentației	14
3 CERINȚE MINIME FATĂ DE ELABORATOR	14
3.1 Cerințe minime de eligibilitate instituțională	14
3.2 Cerințe minime față de echipa de proiect	15
4 EVALUAREA OFERTELOR	16
4.1 Conținutul ofertei de participare	16
4.2 Criterii de evaluare	17
4.3 Modul selectării ofertanților. Poziții generale	17
4.4 Criteriile de selectare	17
4.5 Mecanismul de punctare la valoarea ofertelor va avea următoarea structură	18
5 MODALITĂȚI DE PLATĂ	18

1 INFORMAȚII GENERALE

1.1 Autoritatea contractantă și beneficiar

Primăria comunei Bubuieci, MD-2081, Republica Moldova, municipiul Chișinău, comuna Bubuieci, str. Toader Bubuioș nr.28, e-mail primaria.bubuieci@apl.gov.md; tel/fax: 022 414869, site www.bubuieci.md

1.2 Servicii contractate

Achiziționarea serviciilor unui furnizor de servicii de proiectare de urbanism (cod CPV) pentru elaborarea Planului Urbanistic General al comunei Bubuieci pentru administrarea ulterioară a procesului de implementare și actualizare a documentației de urbanism.

Actualizarea Planului Urbanistic General va fi corelată cu prevederile documentațiilor de urbanism ierarhic superioare odată cu aprobarea acestora, precum și cu recomandările instituțiilor abilitate cu avizarea/aprobarea documentației de urbanism și pe baza unor studii de fundamentare, prognoze și scenarii de dezvoltare a orașului pe termen lung (până în anul **2040**), cu definirea principalilor parametri de dezvoltare, inclusiv:

- ☒ Asigurarea dezvoltării durabile integrate a teritoriului în conformitate cu obiectivele ONU de dezvoltare durabilă 2030;
- ☒ Dezvoltarea unei viziuni comprehensive pentru amenajarea teritoriului, în baza potențialului, oportunităților, problemelor și limitărilor existente;
- ☒ Dezvoltarea scenariilor de dezvoltare teritorială și determinarea soluțiilor optime de planificare urbană;
- ☒ Dezvoltarea scenariilor de dezvoltare socio-economică și determinarea soluțiilor optime de consolidare a factorilor de competitivitate;
- ☒ Determinarea principalelor zone pentru implementarea sarcinilor prioritare și a zonelor de dezvoltare a teritoriului.

1.3 Valoarea estimativă a serviciilor contractate

1500000,00 (un million cincisute mii lei, 0 bani) MDL fără TVA.

1.4 Termen maxim de realizare a contractului

9 luni de la data înregistrării contractului la Trezorerie (termenul de executare nu include procesul de avizare și aprobare a documentației de urbanism)

1.5 Sursa de finanțare

Bugetul Primăria comunei Bubuieci

1.6 Date generale despre comuna Bubuieci

Comuna Bubuieci este o unitate administrativ-teritorială de nivelul întâi, cu statut de comună. Fiind persoană juridică de drept public, dispune de patrimoniu și beneficiază, în condițiile legii, de autonomie decizională, organizațională, gestionară și financiară.

Comuna Bubuieci este o unitate administrativ-teritorială de nivelul întâi, care include în componența sa 3 unități administrativ-teritoriale: satele Bubuieci, Bîc și Humulești, stabilite în Legea nr. 764-XV din 27 decembrie 2001 privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova. Conform datelor Biroului Național de Statistică al Republicii Moldova, la data de 1 ianuarie 2025, populația prezentă a comunei Bubuieci a constituit circa 12,0 mii locuitori.

Din punct de vedere administrativ, comuna Bubuieci are o suprafață totală de aproximativ circa 3 100 hectare (31,0 km²), stabilită în conformitate cu actele cadastrale și cu Legea nr. 764-XV din 27 decembrie 2001 privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova.

Modul de organizare și funcționare al teritoriului unității administrativ-teritoriale se reglementează conform prevederilor legislației în vigoare și ale Codului Funciar nr. 22/2024.

Organele administrației publice locale sunt Consiliul comunei Bubuieci (organul deliberativ) și Primarul comunei Bubuieci (organul executiv).

Comuna Bubuieci este așezată în partea de est a municipiului Chișinău, în zona periurbană a acestuia, fiind delimitată de teritoriul municipiului Chișinău și de localitățile învecinate din raioanele limitrofe, având acces direct la rețeaua principală de transport și fiind integrată funcțional în zona metropolitană Chișinău.

1.7 Necesitatea, oportunitatea și scopul elaborării Planului Urbanistic General

1.7.1 Considerente generale

Planul Urbanistic General în vigoare al comunei Bubuieci a fost aprobat prin Decizia Consiliului local Bubuieci nr. 6.2 din 14.09.2023, având o perioadă de valabilitate până în anul 2035. Prin aceeași decizie a fost aprobat și Planul de Amenajare a Teritoriului al comunei Bubuieci.

În urma aplicării prevederilor documentației aprobate și a analizei evoluțiilor teritoriale din ultimii ani, s-a constatat că Planul Urbanistic General necesită ajustări, completări și actualizări substanțiale, atât din motive obiective, cât și subiective.

Astfel, PUG-ul în vigoare nu include în mod suficient:

- zonele de dezvoltare economică (zone industriale, comerciale, de depozitare, prestări servicii);
- noile zone rezidențiale, inclusiv cele cu regimuri de înălțime mai mari, precum și întovărășiile pomicole;
- reglementări urbanistice detaliate (indicatori urbanistici, regimuri de construire, corelări funcționale);
- rețelele tehnico-edilitare existente și cele de perspectivă, precum și coridoarele reale de amplasare a acestora;
- dezvoltările și extinderile obiectivelor sociale existente (instituții de învățământ, centre medicale, infrastructură sportivă și de recreere);
- zonele de extindere a comunei Bubuieci din hotarul orașului Chișinău, transmise în ordinea stabilită.

În lipsa acestor reglementări, anumite zone ale comunei s-au dezvoltat neuniform și haotic, fără corelare adecvată cu infrastructura publică, cu echiparea edilitară și cu nevoile reale ale comunității.

Totodată, s-a constatat existența unor contradicții între Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism, ceea ce a generat situații incerte și interpretări diferite în procesul de urbanism și de autorizare a lucrărilor de construcții. Aplicarea neunitară a prevederilor RLU a favorizat valorificarea necontrolată a terenurilor, fapt ce a condus la:

- creșterea nejustificată a densităților în structura urbană existentă;
- diminuarea spațiilor publice, a zonelor verzi și a locurilor de parcare;
- reducerea suprafețelor destinate instituțiilor de învățământ, ocrotirii sănătății, terenurilor sportive și dotărilor publice de cartier;
- apariția unor conflicte între dezvoltatori, administrația publică locală și cetățeni.

În același timp, documentația existentă nu conține într-o formă suficient de clară compartimentele tematice ale documentației scrise și planșele grafice sau straturile digitale (GIS) necesare pentru administrarea modernă a teritoriului și pentru corelarea intervențiilor urbanistice.

Pe parcursul ultimilor ani, în teritoriul comunei Bubuieci au avut loc modificări semnificative în structura economică, socială și demografică, concomitent cu schimbarea cerințelor populației privind calitatea vieții, accesul la servicii publice, mobilitatea urbană și infrastructura edilitară.

Nerealizarea sau aplicarea parțială a prevederilor PUG, în special în domeniul:

- infrastructurii de transport;
- rețelelor tehnico-edilitare;
- transportului public;
- amenajării spațiilor publice, precum și lipsa unor programe coerente de dezvoltare teritorială, au contribuit la deteriorarea calității mediului urban și la diminuarea atractivității investiționale a localității.

Din punct de vedere programatic, sistematizarea teritorială actuală a comunei Bubuieci nu este pe deplin aliniată standardelor moderne privind calitatea teritoriilor urbanizate, așa cum sunt acestea prevăzute în documentele de referință la nivel european și internațional, inclusiv:

- Noua Agendă Urbană a Uniunii Europene (Conferința de la Amsterdam, 30.05.2016);
- Noua Agendă Urbană HABITAT III (Conferința ONU, 10.10.2016), documente care promovează dezvoltarea urbană durabilă, echilibrată, incluzivă și rezilientă.

De asemenea, în perioada precedentă au fost elaborate mai multe documentații de urbanism la nivelul municipiului Chișinău și al localităților limitrofe, care nu sunt pe deplin corelate cu prevederile directe ale PUG-ului comunei Bubuieci, fapt ce impune armonizarea acestora într-un cadru unitar de planificare.

Schimbările produse în timp, apariția unor viziuni și cerințe noi privind organizarea spațiului urban, precum și necesitatea corelării programelor de dezvoltare ale comunei Bubuieci cu cele ale municipiului Chișinău și ale zonei metropolitane, au determinat necesitatea actualizării Planului Urbanistic General al UAT Bubuieci.

În acest sens, în conformitate cu prevederile Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, Consiliul local urmează să inițieze procedura de actualizare a Planului Urbanistic General pentru întreg teritoriul administrativ al comunei Bubuieci.

Planul Urbanistic General actualizat va fi corelat cu documentațiile de urbanism ierarhic superioare și va trebui să:

- identifice zonele și subzonele prioritare de dezvoltare;
- stabilească reglementări urbanistice clare și coerente (indicatori urbanistici, regimuri de construire, funcțiuni admise);
- creeze un cadru predictibil pentru investiții, în condițiile respectării principiilor dezvoltării durabile;
- ofere soluții explicite pentru situațiile speciale întâlnite în practică, reducând la minimum utilizarea urbanismului derogatoriu.

Totodată, pentru eficientizarea activității administrației publice locale, este esențial ca tehnologia informației și sistemele GIS să fie integrate în procesul de planificare, gestionare și comunicare, atât în relația cu cetățenii, cât și cu celelalte instituții publice.

1.7.2 Realizarea prevederilor Planului Urbanistic General precedent (aprobat în 2023)

Estimările care au stat la baza elaborării PUG s-au bazat pe prognoze demografice care prevedeau o descreștere ușoară a populației. În realitate, în această perioadă, s-a amplificat mult fenomenul migrației interne, iar în rezultat populația comunei Bubuieci a crescut continuu:

Indicatori	Perioada de referință (anul 2005)	Anul 2024	
		Prognostat conform PUG aprobat (scenariu mediu)	De -facto

Populația (prezentă) comunei Bubuieci, mii loc.	6000	8900	11500
---	------	------	-------

Pe parcursul ultimelor ani, au fost efectuate evaluări a implementării Planului Urbanistic General, care au pus în evidență următoarele concluzii de bază:

- ☒ În general, au fost realizate mai puțin de 10% din toate intervențiile prioritare propuse în portofoliul de proiecte PUG;
- ☒ Valorificarea terenurilor noi (actualmente în destinație agricolă) nu a fost demarată și nici nu a fost inclusă în nici un program aferent de dezvoltare locativă sau urbană. Contrar prevederilor PUG, spațiu locativ au fost construite în perimetrul construcțiilor existente, creând disfuncționalități urbane adiționale;
- ☒ Peste 90% din propunerile de dezvoltare a rețelei de drumuri și străzi nu au fost realizate;
- ☒ Propunerile privind dezvoltarea sistemului de parcuri și parcaje nu au fost implementate decât în mică proporție;
- ☒ În PUG a fost stipulată ideea de realizare a structurii policentrice, ceea ce înseamnă crearea unor poli de dezvoltare cu constituirea centrelor administrativ-sociale. Implementarea acestui obiectiv nu a fost realizată, decât într-o proporție nesemnificativă;
- ☒ Implementarea proiectelor de dezvoltare economică nu a fost realizată decât într-o proporție foarte mică;
- ☒ În perioada de implementare a PUG, contrar Țintelor prognozate, indicii de poluare a mediului au degradat continuu.

Tendențe de dezvoltare:

Conform datelor oficiale privind populația prezentă, ponderea mun. Chișinău în totalul populației Republicii Moldova a crescut de la cca 18% la începutul anilor 2000 la 21% în anul 2005 și 23,5% în 2019, anticipându-se posibilitatea depășirii pragului de 25% în următorii ani.

În acest context, se remarcă o creștere demografică explozivă a localităților suburbane Chișinăului, care în anumite cazuri a depășit 35-40%, evidențiindu-se în mod special a comunei Bubuieci, peste 3000 mii locuitori.

În general, pe parcursul ultimilor 5 ani, peste 75% din totalul investițiilor în construcții locative din țară au fost concentrate în mun. Chișinău și suburbii. În ultimele două decenii, comuna Bubuieci a înregistrat cea mai rapidă creștere demografică dintre toate localitățile rurale din Republica Moldova, devenind un exemplu unic de expansiune suburbană accelerată. Populația a urcat de la 6,7 mii locuitori în 2004 la peste 11,1 mii în 2024, ceea ce reprezintă o creștere de +165% – ritm depășit, la nivel național, doar de orașul Durlăști.

Dat fiind că există o tendință de creștere rapidă a populației, localitatea se confruntă cu supraîncărcarea sistemelor de utilități publice și cu un nivel ridicat al costurilor de întreținere a acestor sisteme.

1.8 Cadrul legislativ și normativ de elaborare

Elaborarea documentației Planului Urbanistic General al com.Bubuieci se va realiza cu respectarea prevederilor legale în domeniu, în forma lor consolidată, până la data predării finale a documentației.

Totodată, elaboratorul PUG va adapta în mod obligatoriu documentația la orice modificare a prevederilor legale aplicată până la data predării finale a lucrării.

Principalele documente de reglementare care se vor lua în considerare sunt următoarele:

Naționale:

- ☒ Codul Urbanismului și Construcțiilor, COD Nr. 434 din 28.12.2023;

- ✓ Legea nr. 435/2006 privind descentralizarea administrativă
- ✓ Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală;
- ✓ Codul Funciar nr. 22/2024;
- ✓ Legea privind protecția mediului înconjurător nr. 1515-XII din 16 iunie 1993;
- ✓ Legea privind ocrotirea monumentelor nr. 1530-XII din 22 iunie 1993;
- ✓ Legea drumurilor Nr. 509 din 22.06.1995;
- ✓ Legea nr. 1543-XIII cu privire la Cadastrul Bunurilor Imobiliare;
- ✓ Legea nr.411-XIII cu privire la Ocrotirea Sănătății;
- ✓ Legea Nr. 591 din 23-09-1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale;
- ✓ Legea apelor 272/2011;
- ✓ Legea 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor*;
- ✓ Hotărârea Guvernului nr. 951/1997 despre aprobarea Regulamentului privind consultarea populației în procesul elaborării documentației de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- ✓ Strategia Națională de Dezvoltare ”Moldova 2030”, aprobată prin Legea nr. 315/2022;
- ✓ NCB B.01.01:2019 - Sistematizarea teritoriului și localităților. Termeni și definiții;
- ✓ NCB B.01.02:2016 - Instrucțiuni privind conținutul și principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- ✓ NCB B.01.05:2019 - Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale.

Internationale:

- ✓ Obiectivele ONU de Dezvoltare Durabilă 2030
- ✓ HABITAT III, Noua Agendă Urbană, adoptată de Conferința Națiunilor Unite, ianuarie 2017. Codul european de bună practică: Arheologia și proiectul Urban, 2000
- ✓ Convenția-cadru a Consiliului Europei privind valoarea patrimoniului cultural pentru societate, adoptată la Faro, 2005, ratificată la 01.12.2008. (ratificată de Parlamentul Republicii Moldova)
- ✓ Carta de la Leipzig pentru orașe europene durabile. Adoptată cu ocazia reuniunii ministeriale informale privind dezvoltarea urbană și coeziunea teritorială de la Leipzig, din 24 și 25 mai 2007
- ✓ Carta internațională pentru conservarea și restaurarea monumentelor și siturilor, Veneția 1964
- ✓ Carta internațională privind protecția orașelor istorice, ICOMOS, oct. 1987
- ✓ Carta ICOMOS privitor la itinerarele culturale, 4.10. 2008
- ✓ Convenția privind protecția patrimoniului mondial, cultural și natural
- ✓ Convenția-cadru a Națiunilor Unite privind schimbările climatice.

2 DETALIEREA CERINTELOR PRIVIND SERVICIILE CONTRACTATE

2.1 Etape, conținut și termeni

În vederea implementării, monitorizării și evaluării serviciilor contractate, activitățile urmează a fi grupate în 6 etape distincte cu termeni intermediari de realizare:

Etapă	Conținutul etapei	Termeni
Etapa I	Activități pregătitoare	15 zile de la data semnării contractului
Etapa II	Elaborarea studiilor de fundamentare și prognozelor de dezvoltare (până în anul 2040). Elaborarea și consultarea publică a Concepției Planului Urbanistic General (Viziunea de dezvoltare administrative teritorială) a com.bubuieci	3 luni de la data semnării contractului
Etapa III	Elaborarea și consultarea publică a Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism	4 luni de la data consultării publice a Concepției PUG

Etapa IV	Obținerea avizelor necesare pentru aprobarea Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism	Aproximativ 2 luni (de la transmiterea spre avizare până la obținerea ultimului aviz pozitiv)
----------	--	---

Notă:

1. Termenul de 9 luni nu include perioada examinării documentului în Consiliul local (din momentul prezentării documentului la secretariat până la aprobarea definitivă).
2. *Toate documentele cuprinse în caietul de sarcini, precum și cele ce vor fi întocmite în cadrul contractului, vor fi prezentate în limba română.*

Etapa I: Activități pregătitoare

În cadrul acestei etape, elaboratorul va formula și coordona cu beneficiarul un plan de acțiuni detaliat privind organizarea etapelor de implementare a contractului de prestării servicii de proiectare în domeniul urbanismului, precum și va asigura baza topografică actualizată în vederea realizării serviciilor de proiectare.

Conținutul etapei se referă la:

- ☒ Actualizarea suportului topografic (elaboratorul pe baza datelor obținute de la beneficiar va analiza zonele din oraș care solicită o actualizare a suportului topografic.
- ☒ Concretizarea listei definitive a datelor inițiale necesare și agrearea termenilor de colectare și predare către elaborator de către beneficiar.
- ☒ Elaborarea și coordonarea cu beneficiarul a planului detaliat de acțiuni în vederea realizării contractului. Planul va conține inclusiv concretizarea calendaristică a termenilor intermediari de predare a rezultatelor pe etape și solicitările formulate față de beneficiar în contextul organizării colectării datelor, organizării procesului de consultare publică.

Etapa II: Elaborarea studiilor de fundamentare și prognozelor de dezvoltare. Elaborarea și consultarea publică a Concepției PUG (Viziunea de dezvoltare administrativ teritorială)

La această etapă, elaboratorul va identifica relațiile funcționale din comuna Bubuieci cu teritoriul său administrativ, cu or. Chișinău și (după caz) cu alte localități din componența municipiului Chișinău, aspectele majore din comună din punct de vedere demografic, economic, social, posibilitățile de dezvoltare, aspectele juridice privind terenul, aspectele tehnice privind infrastructura edilitară și elemente privind delimitarea intravilanului, a zonelor protejate și a obiectivelor de utilitate publică (*în conformitate cupct. 8.2 al NCM B.01.02:2016*).

În cadrul acestei etape elaboratorul va trebui să realizeze fundamentările sectoriale direcționale către diagnosticarea situației în com. Bubuieci, după cum urmează:

- ☒ Studiu sociologic privind cunoașterea necesităților și doleanțelor locuitorilor privind dezvoltarea urbană a com. Bubuieci;
- ☒ Cooperare teritorială (în context municipal, regional, național și european);
- ☒ Demografia: prognoze și scenarii;
- ☒ Dezvoltarea teritorială;
- ☒ Centrul istoric și patrimoniul construit;
- ☒ Locuire;
- ☒ Dezvoltare economică;
- ☒ Infrastructură edilitară;
- ☒ Servicii publice;
- ☒ Circulația și căile de comunicații;
- ☒ Patrimoniu natural;
- ☒ Protecția mediului, riscuri naturale și riscuri antropice.

La finalul acestei etape beneficiarul va obține documente cu un conținut tehnic, indicativ și descriptiv asupra situației existente cât și propuneri de reglementare preventive asupra întregului hotar administrativ al com. Bubuieci (intravilan și extravilan).

Fundamentarea studiilor (cu excepția studiului sociologic - care va avea o abordare specifică) va urma o abordare metodologică standardizată:

- ☑ Delimitarea obiectului studiat;
- ☑ Analiza critică a situației existente;
- ☑ Evidențierea și ierarhizarea disfuncțiilor, precum și a mecanismelor cauzale care le-au produs;
- ☑ Prognoze, acolo unde este cazul;
- ☑ Propuneri de eliminare sau de diminuare a disfuncționalităților;
- ☑ Priorități de intervenție;
- ☑ Scenarii și alternative de dezvoltare.

După coordonarea cu beneficiarul, concluziile studiilor de fundamentare (inclusiv prognozele și scenariile sectoriale de dezvoltare) vor fi consultate cu publicul larg, în vederea culegerii de opinii, comentarii și sugestii.

La această etapă, în baza concluziilor studiilor de fundamentare și soluțiilor optime identificate, elaboratorul va formula viziunea de dezvoltare administrative teritorială a com. Bubuieci, obiectivele de dezvoltare și prioritățile de intervenție necesare, pentru asigurarea unei dezvoltări durabile și armonioase pe termen lung (până în 2040).

Această etapă va conține o formulare succintă, clară, distinctă a ceea ce comunitatea consideră relevant, important, credibil și valoros pentru propria dezvoltare.

Acest proces participativ se materializează într-un document ce conține, într-o formulare concisă, direcțiile sectoriale de dezvoltare încorporând aspecte socio-economice, utilități și servicii publice, cultural-istorice, teritoriale, de mediu și de resurse umane.

Fiind un proces participativ, metoda de lucru va cuprinde inclusiv chestionare și/sau interviuri, cu formularea unor întrebări legate de valorile și viitorul comunității, dar și organizare de mese rotunde/ateliere de lucru, pentru diverse grupuri de populație (grupuri țintă).

În corespundere cu NCM B.OI .02.2016, Concepția Planului Urbanistic General a com. Bubuieci, viziunea de dezvoltare teritorială până în anul 2040) va cuprinde următoarele capitole:

- ☑ Memoriul explicativ (partea descriptivă care va reflecta succint prognozele, scenariile optime, viziunea, prioritățile și direcțiile de dezvoltare a com. Bubuieci până în anul 2040);
- ☑ Materiale grafice, care vor cuprinde planșele specificate din cadrul NCM-B.01.02.2016.

Etapă III: Elaborarea și consultarea publică a Planului Urbanistic General. Elaborarea și consultarea publică a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

În baza Concepției PUG (viziunea de dezvoltare teritorială până în anul 2040), elaboratorul va asigura elaborarea componentei directe a Planului Urbanistic General.

În cadrul acestei etape elaboratorul pregătește politicile de dezvoltare și intervențiile necesare în scopul îmbunătățirii situației existente, eliminarea unor disfuncționalități existente, echilibrarea unor dezvoltări viitoare, consolidarea direcțiilor viitoare de dezvoltare.

Elaboratorul va formula lista de programe/proiecte care sunt dedicate către asigurarea de servicii și de utilități publice adecvate, păstrarea calității mediului înconjurător, îmbunătățirea relațiilor dintre modul de utilizare a terenului și schimbările din condițiile de trafic, dinamizarea și întreținerea economiei locale și îmbunătățirea performanțelor instituționale și a dezvoltării resurselor umane.

Planul Urbanistic General va conține prevederi specifice pentru perioada strategică până în 2040, care va prevedea implementarea proiectelor prioritare de primă necesitate, inclusiv introducerea

modificărilor în cadrul instituțional și reglementar, cât și prioritățile administrative teritoriale pentru implementarea unor transformări pe termen lung.

În corespundere cu NCM B.01.02.2016, Planul Urbanistic General al com. Bubuieci (până în anul 2040) va cuprinde cel puțin următoarele capitole:

- ☑ Memoriul general (partea descriptivă care va reflecta în detaliu prevederile Planului Urbanistic General);
- ☑ Materiale grafice, care vor cuprinde planșele specificate din cadrul NCM-B.01.02.2016.

Memoriul general: • Introducere; • Concluzii analiză retrospectivă (<i>din concepție - viziunea de dezvoltare teritorială</i>); • Prognoze și scenarii demografice (<i>din concepție - viziunea de dezvoltare teritorială</i>); • Viziunea, obiective strategice și specifice (<i>din concepție - viziunea de dezvoltare teritorială</i>); • Reglementări de dezvoltare: - Zonificarea teritoriului; - Căi de comunicație și transport; - Planul de mobilitate al localității; - Utilități publice; - Servicii publice; - Locuințe; - Zone industriale; - Zone comerciale; - Zone de recreere; - Circulația terenurilor; - Spațiul public • Anexe (tabele, hărți, etc.).	Materiale grafice: • Încadrarea în teritoriu administrative, Sc. 1:25000, 1:10000 (<i>din concepție - viziunea de dezvoltare teritorială</i>); • Situația existentă, disfuncționalități și priorități, Sc. 1:10000, 1:5000 (<i>din concepție - viziunea de dezvoltare teritorială</i>); • Reglementări. Zonificarea teritoriului, Sc. 1:10000, 1:5000; • Unități teritoriale de referință • Reglementări. Căi de comunicație și transport, Sc. 1:10000, 1:5000; • Reglementări. Alimentarea cu apă și canalizare, Sc. 1:10000, 1:5000; • Reglementări. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații, energie termică, Sc. 1:10000, 1:5000; • Obiecte de utilitate publică, Sc. 1:10000, 1:5000; • Reglementări. Circulația terenurilor, Sc. 1:10000, 1:5000; • Reglementări. Zone industriale, Sc. 1:5000; • Reglementări. Zone comerciale, Sc. 1:5000; • Reglementări. Zone de recreere, Sc. 1:5000; • Reglementări. Protecția mediului, Sc. 1:5000.
--	---

După coordonarea cu beneficiarul, proiectul Planului Urbanistic General va fi dezbătut public în vederea culegerii de opinii care ulterior vor fi introduse în documentație pentru avizare și aprobare.

În baza PUG definitivat, se va trece la etapa de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism.

În cadrul acestei etape, elaboratorul va întreprinde activități prin care se vor realiza planșele care vor sta la baza regulamentului de utilizare a terenului pentru investiții publice și private pe teritoriul com. Bubuieci.

Elaboratorul va organiza pe o bază topografică actualizată nomenclatorul de planșe ce vor fi utilizate în definirea Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

Soluția de zonare va fi reprezentată prin mecanismul de separare prin împărțirea teritoriului orașului în zone cu folosințe specifice ale terenului UTR (Unități Teritoriale de Referință), care descriu intensitățile de utilizare (ex. zone rezidențiale individuale sau colective), tipuri de activități comerciale, industriale, etc.

Regulamentul Local de Urbanism va cuprinde precizări privind modul de utilizare a terenului, cu descrierea funcțiunilor urbane permise, tipul de lot, suprafața lotului, condiții de retragere față de limita fizică a lotului, condiții de ocupare a lotului, intensitatea folosirii terenului, condiții de parcare, spații verzi, gabaritul clădirii și densități maxime admise pe o anumită zonă urbană.

Scopurile specifice fiecărei zone se vor încadra în următoarea listă:

- ✓ Separarea tipurilor de folosință a terenului în cadrul limitelor administrative;
- ✓ Prevenirea valorificării nerationale a terenurilor urbane;
- ✓ Evitarea apariției unor aglomerații prin stabilirea și înscrierea pe planurile urbanistice a densităților maxime admisibile;
- ✓ Asigurarea condițiilor de siguranță a populației în cazul producerii unor calamități naturale (alunecări de teren, foc, inundații, cutremure), sau în cazul unor manifestări necontrolate ale populației generate de panică;
- ✓ Asigurarea respectării condițiilor de iluminare naturală și de ventilare a zonelor urbane;
- ✓ Asigurarea terenului pentru dezvoltări urbane viitoare pe tipuri de funcțiuni;
- ✓ Asigurarea ofertei de teren pentru construcții temporare solicitate de evenimente neprevăzute (catastrofe naturale).

Prin zonare se va realiza:

- ✓ Implementarea obiectivelor și a politicilor cuprinse în planul urbanistic general de dezvoltare;
- ✓ Ghidarea dezvoltării urbane prin încurajarea celor mai adecvate utilizări ale terenului;
- ✓ Protejarea zonelor critice precum terenul agricol de primă calitate, zone puternic împădurite, etc. de distragere prin dezvoltare necontrolată;
- ✓ Posibilitatea locuitorilor de a exprima punctul de vedere în luarea deciziilor privind alocarea terenului pentru diferite folosiri urbane;
- ✓ Listarea tipurilor de folosire permisă în zonele urbane;
- ✓ Controlul densității dezvoltării urbane și intensității folosirii terenului;
- ✓ Reglementări urbanistice a traficului.

Regulamentul va specifica restricțiile care se aplică în fiecare zonă a orașului, precum și informații generale pentru administrarea lor.

Fiecare zonă trebuie să aibă coduri specifice de identificare.

- ✓ "A" - pentru zonele Agricole;
- ✓ "R" - pentru zonele rezidențiale;
- ✓ "C" - pentru zonele comerciale;
- ✓ "I" - pentru zonele industriale;
- ✓ "S" - pentru zonele speciale de folosință:
 - o Aeroporturi, heliporturi (clădiri și piste);
 - o Biserici, mănăstiri, parohii, etc.;
 - o Instituții de educație;
 - o Instituții de sănătate;
 - o Instituții de justiție, pușcării, incinte cu restricții de acces;
 - o Clădiri folosite de organizații aparținând administrației publice;
 - o Clădiri publice în scop recreativ și cultural;
 - o Cimitire;
 - o Utilități publice și servicii incluzând: Terminal transport; Capete de linii, garajele de autobuze și trolebuze; Gări de cale ferată; Cale ferată; Stații electrice; Linii electrice; Rezervoare de apă/apeducte; Stații de pompare a apei; Stații de tratare a apei; Stații de reglare gaze; Antene de radio / TV cu clădirile anexe; Turn de telecomunicații cu clădirile anexe; Parcuri și terenuri de joacă; Stadioane, auditorii și arene.
- ✓ "D" - pentru dezvoltare cu reglementări ulterioare conform PUZ;
- ✓ "Re" - pentru revitalizare conform reglementărilor ulterioare conform PUZ.

Vor fi introduse gradații de intensitate de folosire a terenului, densități, în cadrul fiecărei categorii, cum ar fi "R-1" (rezidențial cu densitate scăzută), "R-2" (rezidențial cu densitate medie), etc.

Procedura administrativă va conține proceduri de aprobare/schimbare a cazurilor conforme și neconforme, structura unei hotărâri de Regulament, lista de formulare și definiții de termeni.

Textul regulamentului va asigura informații privind definirea terminologiei folosite, criteriile, normele și procedurile de control al folosirii terenului pentru fiecare zonă existentă pe hartă:

Reglementările privind densitatea zonei vor specifica: mărimea lotului de teren, frontul la stradă tipul de lot (de colț, de front, cu ieșire pe două străzi) înălțim ea clădirii, retragerea de la limitele proprietății, unghiul de însoțire, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, numărul de locuințe (sau de camere) maxim admis pe un hectar, numărul minim de metri pătrați alocați unei locuințe sau camere (uneori se specifică și numărul maxim de persoane, sau de familii/hectar), folosințe auxiliare permise, semne convenționale, condiții de parcare, standarde privind calitatea clădirii, bonusuri oferite prin coeficientul de utilizare al terenului, dacă sunt îmbunătățite de către aplicant, condiții estetice, de circulație sau de mediu.

Conținutul etapei se referă la activități structurate după cum urmează:

- ☑ Nomenclatorul de planșe: Elaboratorul pe baza datelor obținute de la beneficiar va analiza zonele din oraș și le va organiza în vederea redactării regulamentului local.
- ☑ Planșe Zonare: Elaboratorul va stabili prescripțiile generale și speciale de folosire a terenurilor din com. Bubuieci luând în vedere metodologia de Zonare Urbană realizat de PNUD Moldova.
- ☑ Catalog sinteză: Elaboratorul va cuprinde într-un singur volum toate planșele zonării în vederea publicării și distribuirii organizațiilor implicate în proiectarea de investiții din municipiul Chișinău și a punerii acestuia pe pagina web a primăriei com. Bubuieci.
- ☑ Administrarea regulamentului: Elaboratorul va redacta și va dezbate cu beneficiarul formele prin care Regulamentul de Urbanism va fi administrat în forma aprobată și cum se va putea modifica sau schimba.

După coordonarea cu beneficiarul, proiectul Regulamentului local de urbanism va fi dezbătut public în vederea culegerii de opinii care ulterior vor fi introduse în documentație și înaintate Consiliului local al com. Bubuieci pentru avizare și aprobare.

Din punct de vedere al documentației sunt necesare următoarele secțiuni:

Piese scrise: Prezentarea conținutului regulamentului organizat pe capitole, cu prezentarea codurilor folosite, descrierea fiecărui cod folosit, a condițiilor generale: • Volumul 1: condiții specifice fiecărui cod de zonare; • Volumul 2: administrarea regulamentului; • Volumul 3: dicționarul de termeni folosiți	Piese desenate (planșe): • Zonificarea teritoriului conform NCM B.01.02:2016; • Unități teritoriale de referință conform CUC 434/2023; • Harta com.Bubuieci cu prezentarea nomenclatorului de planșe și a nomenclatorului hărților de fundal (ortofotoplan și terenuri cadastrale); • Zonele rezidențiale, Zonele comerciale, Zonele industriale, Zonele speciale, Zonele de dezvoltare și de revitalizare, Zonele agricole pentru fiecare planșă din nomenclatorul de planșe.
--	---

La finalul etapei, beneficiarul va obține documente cu caracter tehnic, legislativ și normativ privind modul de utilizare a terenului com. Bubuieci și a condițiilor de administrare a acestei documentații.

Etapa IV: Obținerea avizelor și permiselor necesare

După definitivarea documentației aferente Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism, elaboratorul va acorda asistență beneficiarului în întocmirea și depunerea dosarelor pentru obținerea avizelor solicitate de legislația în vigoare din Republica Moldova.

Lista avizelor necesare pentru aprobarea Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism al com. Bubuieci este reprezentată de următoarele instituții:

- ☑ Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale;
- ☑ Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare;
- ☑ Ministerul Sănătății;
- ☑ Ministerul Culturii;
- ☑ Ministerul Apărării;
- ☑ Ministerul Mediului;
- ☑ Ministerul Afacerilor Interne;
- ☑ Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării;
- ☑ Agenția Servicii Publice;
- ☑ Agenția „Moldsilva”;
- ☑ S.A. „Moldova-Gaz”;
- ☑ Agenția „Apele Moldovei”;
- ☑ Inspectoratul Național de Supraveghere Tehnică.

Toată documentația solicitată de către instituțiile abilitate cu drept de avizare vor fi asigurate de către beneficiar, cu asistență tehnică și logistică din partea elaboratului.

De asemenea, toate taxele aferente pentru obținerea avizelor (dacă vor fi solicitate) vor fi acoperite din sursele beneficiarului.

După obținerea tuturor avizelor și permiselor, elaboratorul va realiza actualizarea și ajustarea documentației și va veni cu eventuale completări (după caz), în conformitate cu avizele primite.

Totodată, luând în considerație posibilitatea modificării cerințelor pentru avizarea documentației, elaboratorul și beneficiarul, în cadrul acestei etape, vor verifica lista actualizată a instituțiilor abilitate cu competențe în domeniu. Respectiv, în cazul apariției oricăror modificări, elaboratorul se va conforma noilor cerințe.

După finalizarea etapei de avizare, elaboratorul va acorda asistență beneficiarului în procesul de prezentare, dezbateri și aprobare a Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism de Către Consiliul local al com. Bubuieci (inclusiv procesul de prezentare și avizare în cadrul comisiilor de specialitate).

2.2 Date inițiale

Înainte de începerea activităților de elaborare a Planului Urbanistic General, beneficiarul (cu sprijinul elaboratorului) asigură obținerea datelor inițiale, care vor fi colectate sub formă de text, tabele, materiale grafice.

Lista datelor inițiale va fi concretizată la etapă de elaborare a studiilor de fundamentare și va include (dar nu se va limita) la următoarele:

- ☑ Materialele documentației urbanistice în vigoare și în curs de elaborare pe teritoriul com. Bubuieci (Plan de Amenajare a Teritoriului Mun. Chișinău, PUG, PUZ, PUD);
- ☑ Strategiile și programele sectoriale de dezvoltare a mun. Chișinău;
- ☑ Datele cadastrului funcțional urban funcțional: informații despre utilizarea curentă a teritoriului (sub formă de scheme de utilizare a terenurilor și alte materiale grafice), structura pe proprietăți a terenurilor și categoriilor de utilizare;
- ☑ Informațiile despre zonele naturale, verzi protejate și caracteristicile acestora;

- ✓ Informații despre proiectele de revitalizare urbană elaborate sau în curs de implementare;
- ✓ Informații demografice detaliate privind populația prezentă, structura pe vârste și indicatorii de mișcare naturală și mecanică;
- ✓ Informații despre unitățile de învățământ existente, capacitatea și situația reală de utilizare;
- ✓ Informații despre unitățile de sănătate existente, capacitatea și situația reală de utilizare;
- ✓ Informații despre unitățile sportive existente și capacitatea acestora;
- ✓ Informații despre necesități de noi unități de educație, sănătate, sportive, sociale, etc.;
- ✓ Informații despre activitatea unităților industriale existente și infrastructura acestora;
- ✓ Date despre rețeaua de transport: parametri existenți și planificați;
- ✓ Informații despre intensitatea fluxurilor de trafic și încărcarea rețelei de drumuri;
- ✓ Informații despre rutele de transport public de pasageri existente și planificate, și caracteristici ale acestora;
- ✓ Informații despre numărul și locația parcarilor și parcajelor existente;
- ✓ Informații privind patrimoniu istoric-cultural (după caz) - monumente de arhitectură și zona de protecție acestora;
- ✓ Date privind dezvoltarea și caracteristicile infrastructurii de utilități publice (apă, canalizare, iluminat public, canalizare pluvială, gaze naturale, telecomunicații, etc.);
- ✓ Date privind monitorizarea mediului (aer atmosferic, zgomot, spații verzi, etc.);
- ✓ Date privind riscurile naturale și riscuri antropice.

Cerințe privind asigurarea cadrului participativ al procesului și de consultare publică

Elaborarea Planului Urbanistic General (inclusiv a Regulamentului Local de Urbanism) va fi însoțită obligatoriu de activitățile de participare și consultare publică, prevăzute de legislația Republicii Moldova (Hotărârea Guvernului nr. 951/2009 despre aprobarea Regulamentului privind consultarea populației în procesul elaborării documentației de amenajare a teritoriului și de urbanism).

Participarea publicului la activitățile de elaborare a documentației de urbanism va consta în implicarea acestuia în toate etapele procesului decizional.

Participarea publicului se va realiza prin activități de informare și consultare.

Autoritățile administrației publice locale a com.Bubuieci vor avea responsabilitatea organizării, desfășurării și finanțării adunărilor de consultare publică a documentației elaborate.

2.3 Cerințe privind predarea documentației

Documentația aferentă Planului Urbanistic General va fi organizată atât în formă digitală, cât și tipărită:

Forma tipărită a documentației va consta din broșuri în format A0/A1/A2/A3/A4.

Forma electronică a documentației va fi inscripționată pe un mediu de stocare agreat în prealabil cu beneficiarul și va consta din fișiere în format word/excel/pdf.

În cadrul fiecărei etape, elaboratorul va preda beneficiarului materialele elaborate pe suport electronic, însoțit de 1 exemplar tipărit pe hârtie în format A0/A1/A2/A3/A4.

La solicitare, elaboratorul va acorda asistență beneficiarului în pregătirea de copii suplimentare a documentației pe suport de hârtie. Costurile aferente pregătirii copiilor suplimentare va fi acoperit de către beneficiar.

La predarea fiecărei etape, beneficiarul are obligația să recepționeze materialele predate de elaborator în termen de maximum 15 zile calendaristice de la predarea lor, prin intermediul unui Proces Verbal de Recepție, semnat de ambele părți.

Procesul Verbal de Recepție Calitativă fără obiecții permite elaboratorului să treacă la etapa următoare de elaborare a documentației.

În situația în care beneficiarul observă neconcordanțe cu cerințele legislative și/sau cu cele Caietul de Sarcini, acesta va formula obiecții, observații sau recomandări, în cadrul unui Proces Verbal de Recepție cu obiecții. În acest caz, elaboratorul are obligația de a revizui materialele predate într-un termen de maximum 15 zile de la solicitarea beneficiarului.

În situația în care elaboratorul nu răspunde în mod fundamentat și argumentat la obiecțiile, la observațiile și la recomandările beneficiarului, acesta poate respinge materialele predate la care s-au făcut obiecții, observații sau recomandări.

3 CERINȚE MINIME FAȚĂ DE ELABORATOR

3.1 Cerințe minime de eligibilitate instituțională

Nr.	Criteriu	Cerințe minime de eligibilitate
1	Statut juridic	☒ Companii specializate în domeniul proiectării și planificării urbane - persoane juridice din Republica Moldova; ☒ Compania de proiectări în domeniul urbanismului din Republica Moldova, cu o experiență minimă de elaborare și avizare a cel puțin 2 Planuri Urbanistice General pe parcursul ultimilor 5 ani; ☒ Se încurajează participarea în consorțiu a centrelor universitare, în vederea promovării abordărilor inovative de planificare urbană.
2	Experiență minimă în prestarea serviciilor similare	☒ Ofertantul (sau membrii consorțiului după caz, cumulativ) va (vor) avea experiență în elaborarea Planurilor Urbanistice Generale / Strategiilor de dezvoltare teritorială pentru cel puțin 3 orașe cu o populație de peste 10 mii locuitori (cel puțin 2 pe parcursul ultimilor 5 ani). ☒ Ofertantul dispune de proiectanți urbaniști licențiați în RM cu practica elaborării documentației urbanistice pe teritoriul republicii de minim 7 ani; ☒ Ofertantul dispune de specialiști, licențiați în domeniile specifice ale documentației urbanistice: - arhitectură; - urbanism; - rețele de apă și canalizare; - rețele de gaze naturale; - rețele electrice; - rețele de termoficare; - telecomunicații; - infrastructura de transport; - protecția mediului. ☒ Ofertantul dispune de posibilitatea monitorizării în continuu a activităților de dezvoltare a teritoriului prin diferite surse informaționale inclusiv și prin surse de supraveghere de autor privind coordonarea și implementarea documentației urbanistice; ☒ Ofertantul dispune în măsură deplină de utilaj necesar privind elaborarea documentației urbanistice în versiunea electronică în programe licențiate: AutoCad, ArcGis, etc.; ☒ Ofertantul dispune de Confirmare ce atestă cunoașterea volumului de lucru conform Planului Urbanistic General existent și a Planului de Amenajare a Teritoriului administrativ com. Bubuieci – vizitat la fața locului, emis de către Beneficiar.

Notă: neîndeplinirea solicitărilor de mai sus aduce la descalificarea ofertantului.

3.2 Cerințe minime față de echipa de proiect

În realizarea activităților, Ofertantul va pune la dispoziție o echipă interdisciplinară formată din specialiști în domeniile urbanismului.

Echipa propusă trebuie să posede competențele și experiența generală și specifică necesară îndeplinirii în totalitate a sarcinilor prevăzute în cadrul acestui Caiet de Sarcini.

Componența minimală a experților - cheie este prezentată în tabelul următor:

Nr.	Poziția	Responsabilități - cheie
1	Manager de proiect	☒ Asigură respectarea graficului de execuție, atât cel fizic, cât și cel valoric, în condițiile agreate cu beneficiarul; ☒ Asigură și urmărește atingerea obiectivelor contractului, a rezultatelor așteptate și a punctelor de control ale proiectului, conform cerințelor din Caietul de Sarcini și conform prevederilor legale relevante; ☒ Asigură elaborarea și predarea la timp a tuturor documentelor din cadrul contractului; ☒ Asigură elaborarea și predarea la timp a tuturor documentelor din cadrul contractului ☒ Implementează seturile de proceduri de comunicare cu subcontractanții.
2	Urbanist - coordonator echipă de specialiști elaborare documentație PUG	☒ Coordonează echipa de specialiști implicați în realizarea documentației de urbanism; ☒ Își asumă răspunderea asupra calității profesionale a documentației de urbanism în integralitatea sa; ☒ Coordonează elaborarea documentațiilor tehnice de obținere a avizelor, asigurând, de asemenea, reprezentarea echipei de susținere a documentației tehnice de obținere a avizelor necesare.
3	Inginer utilități publice – coordonator	☒ Elaborează studiul de fundamentare aflat în domeniul său de specializare; ☒ Participă la elaborarea pieselor scrise și desenate care fac parte din documentația PUG, conform domeniului său de specializare; ☒ Își asumă răspunderea asupra calității profesionale a documentațiilor întocmite; ☒ Colaborează la elaborarea documentațiilor tehnice necesare obținerii acordurilor și avizelor pentru documentația de urbanism, conform specializării sale.
4	Expert demografie și sociologie - coordonator	☒ Elaborează studiul de fundamentare, aflat în domeniul său de specializare; ☒ Participă la elaborarea pieselor scrise și desenate care fac parte din documentația PUG, conform domeniului său de specializare; ☒ Își asumă răspunderea asupra calității profesionale a documentațiilor întocmite.
5	Expert calitatea mediului – coordonator	☒ Elaborează studiul de fundamentare aflat în domeniul său de specializare; ☒ Participă la elaborarea pieselor scrise și desenate care fac parte din documentația PUG, conform domeniului său de specializare; ☒ Își asumă răspunderea asupra calității profesionale a documentațiilor întocmite;

		☒ Coordonează elaborarea documentației tehnice necesare obținerii avizului de mediu pentru documentația PUG, inclusiv evaluarea strategică de mediu; ☒ Colaborează la elaborarea documentațiilor tehnice necesare obținerii acordurilor și avizelor necesare pentru documentația de urbanism, conform specializării sale.
6	Expert în dezvoltarea economică urbană – coordonator	☒ Elaborează studiul de fundamentare aflat în domeniul său de specializare; ☒ Participă la elaborarea pieselor scrise și desenate care fac parte din documentația PUG, conform domeniului său de specializare; ☒ Își asumă răspunderea asupra calității profesionale a documentațiilor întocmite; ☒ Colaborează la elaborarea documentațiilor tehnice necesare obținerii acordurilor și avizelor pentru documentația de urbanism, conform specializării sale.
7	Expert în transport și căi de comunicație - coordonator	☒ Își asumă răspunderea asupra calității profesionale a documentațiilor întocmite; ☒ Colaborează la elaborarea documentațiilor tehnice necesare obținerii acordurilor și avizelor pentru documentația de urbanism, conform specializării sale.

4 EVALUAREA OFERTELOR

4.1 Conținutul ofertei de participare:

Oferta va include:

1. Oferta tehnică, care va cuprinde o descriere detaliată a metodologiei propuse și activităților prevăzute conform caietului de sarcini, resursele profesionale implicate pentru fiecare din activitate, livrabilele ce vor fi predate, precum și experiența instituțională în prestarea de servicii similar;
2. CV-ul experților cheie menționat în punctul 3.2 din caietul de sarcini, menționând poziția pentru care aplică în licitație. CV-urile vor fi însoțite de declarații de disponibilitate și de exclusivitate de participare semnate de fiecare expert propus.
3. Oferta financiară, care va specifica valoarea totală cu și fără TVA.

4.2 Criterii de evaluare

Pentru atribuirea contractului se va folosi criteriul „Prețul cel mai scăzut și corespunderea tuturor cerințelor solicitate”.

4.3 Modul selectării ofertanților. Poziții generale

Pentru a identifica operatorii economici calificați, Primăria com. Bubuieci desfășoară selecție, prin aprecierea, în primul rând, competenței manageriale a ofertanților, experiența lor, calificarea personalului, buna reputație, concomitent cu asigurarea și dotarea tehnică contemporană, capacitatea financiară, alte capacități necesare executării calitative a contractului de achiziții publice pe întreaga perioadă de valabilitate a acestuia precum și prezentarea ofertelor financiare desfășurate și argumentate în conformitate cu costurile normative în vigoare.

Selectarea ofertanților se efectuează prin procedura, când autoritatea contractantă cercetează caracteristicile ofertanților prin aprecierea capacităților lor privind analiza și elaborarea studiilor, care să acopere necesitățile dezvoltării strategice urbanistice a teritoriului com. Bubuieci cu încadrarea **specialiștilor licențiați, angajați permanent la ofertant** cu practica bogată privind elaborarea

documentației de proiect similară, din domeniile: arhitectură, urbanism, alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale, energia termică, electricitate și iluminare, telecomunicații, scurgerea apelor pluviale, dezvoltarea și proiectarea drumurilor, nodurilor și infrastructurii de transport, protecției mediului.

4.4 Criteriile de selectare

La efectuarea procedurii de selecție se pun accente pe următoarele criterii de selectare:

- a) Ofertantul dispune de proiectanți urbanști licențiați în RM, angajați permanent, cu practica elaborării documentației urbanistice pe teritoriul republicii de cel puțin 7 ani;
- b) Ofertantul dispune de specialiști, angajați permanent, licențiați în domeniile specifice ale documentației urbanistice:
 - *arhitectură;*
 - *urbanism;*
 - *rețele de apă și canalizare;*
 - *rețele de gaze naturale;*
 - *rețele electrice;*
 - *rețele de termoficare;*
 - *telecomunicații;*
 - *infrastructura de transport;*
 - *protecția mediului;*
 - *specialist pe domeniul social-economic.*
- c) Ofertantul dispune de specialiști licențiați cu dreptul de verficator a compartimentelor numite în pct.4.4. lit.b;
- d) Ofertantul dispune de documentația urbanistică similară sau de alte elaborări specifice (infrastructura tehnico-edilitară și de transport, cercetări ecologice e.t.c.) pentru teritoriul dat;
- f) Ofertantul elaborează sau a elaborat documentație de proiect, care poate fi folosită ca bază de date pentru proiectarea ulterioară;
- e) Ofertantul dispune de posibilitatea monitorizării în continuu a activităților de dezvoltare a teritoriului prin diferite surse informaționale inclusiv și prin surse de supraveghere de autor privind coordonarea și implementarea documentației urbanistice;
- g) Ofertantul dispune în măsură deplină de utilaj necesar privind elaborarea documentației urbanistice în versiunea electronică în programe licențiate: AutoCad, GIS, 3DMAX, e.t.c.

Ofertanții, care nu corespund criteriilor de selectare din p. 4.4. lit.: a, b, c, se exclud din jurizare. În cazul necorespunderii sau corespunderii parțiale criteriilor din p. 4.4. lit.: d, f, e, g. prioritatea se oferă ofertantului, care corespunde criteriilor în măsura mai deplină.

Autoritatea contractantă va respinge oferta ofertantului care prezintă în componența echipei sale specialiști, invitați prin cumul, și care sunt angajați permanent la ofertanți concurenți licitației date.

4.5 Mecanismul de punctare la valoarea ofertelor va avea următoarea structură:

La evaluarea experienței și calificării personalului:

În caz dacă ofertantul a prezentat oferta de preț nedesfășurată pentru toate compartimentele documentației urbanistice incluse în caietul de sarcini, grupul de lucru poate să solicite, în caz de necesitate, devizul desfășurat pentru ofertă, sau exclude ofertantul din jurizare, în caz, dacă sunt mai mulți ofertanți care corespund în măsură deplină condițiilor licitației.

Gradul de apropiere sau abateri esențiale de la valoarea estimativă a contractului care se apreciază în conformitate cu normativele în vigoare prezintă un indicator pentru selectarea ofertantului mai avantajos.

Ofertantul care a prezentat oferta de preț cu criteriu de cel mai mic preț, are prioritate în caz dacă costul propus a lucrărilor nu are abateri esențiale de la estimarea orientativă a costului lucrărilor în conformitate cu cerințele de preț normativ.

Ofertă anormal de scăzută de la prețul semnificativ, trebuie se fie argumentată. În caz contrar, ofertantul care a prezentat oferta anormal de scăzută fără argumentare corespunzătoare, va fi eliminat din jurizare.

Ofertantul, a cărui ofertă a fost acceptată, trebuie să finalizeze serviciile de proiectare la data specificată în contract.

5 MODALITĂȚI DE PLATA

Eșalonarea plăților pentru actualizarea Planului Urbanistic General al com. Bubuieci va fi următoarea:

Etapă	Conținutul etapei	procentaj
Etapa I	Activități pregătitoare	10%
Etapa II	Elaborarea și consultarea publică a concepției PUG (Viziunea de dezvoltare administrativ teritorială) a com. Bubuieci în baza studiilor de fundamentare și prognozelor de dezvoltare până în anul 2040	40%
Etapa III	Elaborarea și consultarea publică a Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism	40%
Etapa IV	Obținerea avizelor necesare pentru aprobarea Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism	10%

Plata pentru realizarea contractului respectând următoarea procedură:

- 1: Recepția livrabilelor la finalul fiecărei etape pe baza Proceselor Verbale de Recepție semnate de reprezentantul beneficiarului;
- 2: Emiterea facturii emise de elaborator, după recepția livrabilelor de către beneficiar.