

Ion CEBAN,
Primar general al municipiului Chișinău

TEMA-PROGRAM (CAIET DE SARCINI) PENTRU DEFINITIVAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL (PUZ) CENTRU (NUCLEUL ISTORIC AL CHIȘINĂULUI)

Conținutul-cadru al temei-program

- 1. Denumirea lucrării.**
- 2. Elaboratori și colaboratori.**
- 3. Beneficiar.**
- 4. Sursele de finanțare.**
- 5. Necesitatea lucrării.**
- 6. Scopul lucrării, conținutul, etapele și termenele de realizare.**
- 7. Pregătirea datelor inițiale.**
- 8. Modul de elaborare a lucrării.**
- 9. Alte date și cerințe.**
- 10. Valorificarea lucrării.**
- 11. Avizarea, expertizarea și aprobarea.**
- 12. Termenele de realizare și costul lucrării.**

1. DENUMIREA LUCRĂRII

DEFINITIVAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL (PUZ) CENTRU, ORAȘUL CHIȘINĂU (NUCLEUL ISTORIC AL CHIȘINĂULUI)

Elaborarea temei-program și necesitatea elaborării documentației PUZ este fundamentată prin Raportul de audit privind lucrarea Planul Urbanistic Zonal Centru, or. Chișinău, obiect nr. 2874, elaborat de Grupul de lucru instituit prin dispoziția nr. 150-d din 27.03.2020 " Cu privire la instituirea Grupului de lucru privind analiza proiectului Planul Urbanistic Zonal Centru Chișinău", decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 14/13 din 11.08.2020 "Cu privire la definitivarea, avizarea, coordonarea și consultarea Planului Urbanistic Zonal Centru elaborat de către IMP "Chișinăuproiect".

2. ELABORATORI ȘI COLABORATORI

Antreprenor general este Institutul municipal de proiectări „CHIȘINĂUPROIECT” (str. Miron Costin, 17/2, mun. Chișinău, Republica Moldova, tel. 49-31-00, fax 44-73-81, chisinauproiect@gmail.com), desemnat în calitate de proiectant general al Planului urbanistic zonal Centru (Nucleul istoric al Chișinăului), în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 14/13 din 11.08.2020.

După necesitate, la realizarea obiectivului pot participa și alte persoane fizice și juridice în baza contractelor de muncă și subantrepriză încheiate cu antreprenorul general.

3. BENEFICIAR

Autoritatea contractantă este Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău (bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 83, mun. Chișinău, Republica Moldova,

4. SURSELE DE FINANȚARE

Finanțarea elaborării documentației, proceselor de definitivare, avizare, coordonare și consultare a documentației va fi efectuată din sursele bugetare municipale, conform deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 14/13 din 11.08.2020.

Elaborarea documentației, proceselor de definitivare, avizare, coordonare și consultare a documentației pot fi finanțate și de persoane juridice și fizice interesate, inclusiv străine, în colaborare cu autoritățile administrației publice responsabile de această elaborare.

5. NECESITATEA LUCRĂRII

În baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/1 din 18.03.2010 "Cu privire la elaborarea Planului urbanistic zonal Centru or. Chișinău" și în baza caietului de sarcini (tema-program) I.M.P. "Chișinăuproiect" a elaborat în perioada 2010-2012 documentația Planul Urbanistic Zonal Centru or. Chișinău (obiect nr. 2874).

Conform prevederilor art. 33 din Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr.835/1996 și „Instrucțiunilor privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului” NCM B.01.02:216 (pct. 3.3, 4.1, 4.2, 4.4) documentația de urbanism și amenajare a teritoriului se reexaminează periodic și se modifică pentru a fi adaptată noilor condiții economice, sociale și tehnice. După caz, prevederile documentației de nivel erarhic inferior aprobate se preiau în documentațiile de urbanism de nivel ierarhic superior.

Având în vedere că Planul urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat în anul 2007, nu oferă soluții pentru protejarea patrimoniului imobil (construit și arheologic), se propune elaborarea documentației de urbanism de tip Plan urbanistic zonal prin care vor fi stabilite principiile dezvoltării sustenabile și durabile a teritoriului Nucleului istoric al Chișinăului, vor fi oferite soluții pentru valorificarea patrimoniului cultural.

În baza dispoziției Primarului General al municipiului Chișinău nr. 150-d din 27.03.2020, a fost instituit Grupul de lucru privind analiza proiectului Planului Urbanistic Zonal Centru Chișinău elaborat de către I.M.P. "Chișinăuproiect" în perioada 2010-2012. Se constată că, proiectul Planul Urbanistic Zonal Centru, or. Chișinău (obiect nr. 2874) a fost elaborat în conformitate cu sarcinile și scopurile stabilite în termenii de referință privind elaborarea PUZ Centru.

Documentația a fost supusă avizării și consultării conform Legii 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului. Avizele prezentate de către organismele de specialitate:

- Academia de Științe a Moldovei - aviz nr. 97424/5 din 22.05.2013;
- Ministerul Culturii al Republicii Moldova - aviz negativ 04-06/364 din 18.05.2013;
- Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor al Republicii Moldova - aviz nr. 03/1-904 din 03.05.2013;
- Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor al Republicii Moldova - aviz nr. 07-03/345 din 24.06.2013;
- Ministerul Economiei al Republicii Moldova - aviz nr. 05/1-3372 din 19.06.2013;
- Ministerul Educației al Republicii Moldova - aviz nr. 08/15-5304 din 20.05.2013;
- Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare al Republicii Moldova - aviz nr. 12/1-355 din 31.05.2013;
- Agenția Turismului a Republicii Moldova - aviz nr. 01-8/198 din 28.05.2013;
- Ministerul Mediului al Republicii Moldova - aviz nr. 05-07/941 din 03.06.2013;
- Agenția Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova - aviz nr. 36/01-06/379 din 13.06.2013.

Documentația de urbanism a fost consultată cu specialiștii în domeniul arhitecturii și urbanismului în cadrul întrunirii la Uniunea Arhitecților din Republica Moldova pe data de 19.03.2013 și a fost expusă dezbaterilor publice în cadrul ședințelor organizate la preturile de sector de către Primăria municipiului Chișinău.

Prin avizele Academiei de Științe a Moldovei și Ministerului Culturii al Republicii Moldova au fost expuse obiecții privind calitatea lucrării, principalele fiind referitoare la neoferirea soluțiilor pentru protejarea patrimoniului cultural imobil și propunerea de trasare a bd. Cantemir și a străzii Sfatul Țării prin țesutul istoric al orașului cu statut național de protecție.

În cadrul Raportului de audit al Grupului de lucru instituit prin dispoziția nr. 150-d din 27.03.2020 au fost expuse următoarele obiecții generale:

- Datele inițiale sunt depășite, incomplete sau prezentate la nivel de orăș;
- Nu sunt realizate obiectivele specifice ce decurg din PUG 2007 (vezi raportul de audit);

- Nu sunt atinse scopurile (vezi raportul de audit);
- Studiile de specialități sunt incomplete, conțin date eronate și contradictorii;
- În tot textul lucrării se regăsesc elemente, noțiuni, soluții ce se contrazic;
- Reglementările propuse contravin principiilor protejării peisajului urban istoric;
- Nu este prezentat algoritmul de stabilire a criteriilor de construibilitate;
- Proiectul este focusat pe dezvoltarea imobiliară în detrimentul protejării patrimoniului cultural imobil (construit și arheologic). Nu este clar cum se dezvoltă spațiile verzi, spațiile publice;
- Nu sunt utilizate principii pentru o mobilitate durabilă. PUZ-ul nu stabilește obiective clare ce trebuie atinse;
- Autorul nu a găsit un model economic acceptabil pentru dezvoltarea zonei istorice fără a pune în pericol patrimoniul cultural imobil și elementele ce constituie identitatea Nucleului istoric al Chișinăului.

Datele inițiale care au stat la baza elaborării proiectului sunt prezentate în baza informațiilor raportate pentru cele trei sectoare ale municipiului (Buiucani, Centru, Rîșcani), reflectând starea lucrurilor pentru întreg teritoriul administrat de către acestea. Totodată, datele sunt depășite, iar multe sunt incomplete. Este necesar de a prelucra datele inițiale care să reflecte situația pentru teritoriul Nucleului istoric. Proiectul PUZ Centru (Nucleul Istoric al Chișinăului) trebuie să conțină date actualizate privind:

- Date statistice privind populația;
- Date privind activitatea economică;
- Date privind transportul de pasageri, privat;
- Date privind fluxurile de pietoni, transport alternativ, autoturisme;
- Structura fondului construit (ariile construite și ariile desfășurate) după destinație;
- Ponderea terenurilor destinate spațiilor verzi, acvatice, spații de utilitate publică, spații pentru odihnă și practicarea sportului;
- Date privind starea de mediu;
- Date privind starea tehnică și gradul de conservare a autenticității bunurilor de patrimoniu istorico-cultural (monumentelor istorice de categorie națională și locală).

Reieșind din obiecțiile și propunerile conform raportului de audit întocmit de grupul de lucru a fost constatată necesitatea remodelării infrastructurii transporturilor, în special în centrul orașului. Totodată, având în vedere schimbările în timp ce țin de domeniile: economic, social, politic, cultural, urbanistic-arhitectural, este strict necesară elaborarea PUZ Centru (Nucleul istoric al Chișinăului) în baza datelor inițiale actualizate, cu implicarea maximă a Administrației Publice Locale, organelor centrale în domeniul protejării patrimoniului cultural și a societății civile. Datele inițiale actualizate trebuie să fie prezentate în baza studiului teritoriului în limita Nucleului istoric al Chișinăului dar nu preluate din statisticile prezentate de către preturile sectoarelor Centru, Buiucani, Rîșcani.

Din considerentele listate și având în vedere inexistența unei strategii urbanistice privind perspectivele segmentului dat al capitalei și a zonelor alăturate, totodată, prevederile legislației, care impune regula de eliberare a actelor permisive pentru lucrări de construcție numai în baza documentației de urbanism aprobate, se impune elaborarea Planului urbanistic zonal Centru (Nucleul istoric al Chișinăului) prin care se vor stabili principalii parametri ai viitoarelor terenuri și construcții, precum și regulile de intervenții în zona cu statut protejat, la clădirile istorice cu statut de monument, zone cu patrimoniu arheologic și în zonele lor de protecție.

6. SCOPUL LUCRĂRII, CONȚINUTUL, ETAPELE ȘI TERMENELE DE REALIZARE

6.1. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE

Având în vedere procesul de revitalizare al Nucleului istoric al Chișinăului aflat în desfășurare, este necesară o reanalizare a documentației PUZ Centru (obiect nr. 2874), elaborat de I.M.P. "Chișinăuproiect" în perioada 2010-2012, în virtutea noilor necesități investiționale din zonă.

Scopul general al contractului este acela de a elabora documentația PUZ Centru (Nucleul istoric al Chișinăului), utilizând, după necesitate, materialele proiectului PUZ Centru din 2012, în vederea:

- protejării și punerii în valoare a fondului istoric de clădiri și a bunurilor de patrimoniu cultural imobil (construit și arheologic) în zona istorică, inclusiv de pe teritoriul Nucleului Istoric - zona construită protejată, prin stabilirea zonelor de protecție a bunurilor de patrimoniu cultural construit de "format mic" (clădiri, ansambluri de clădiri, monumente de for public) și siturilor arheologice și stabilirea reglementărilor urbanistice specifice pentru aceste zone;

- instituirii procedurilor de protecție și gestionare a bunurilor de patrimoniu cultural imobil (construit și arheologic) și natural de categorie națională și de categorie locală, precum și a monumentelor de for public;

- stabilirii regulilor de intervenții pe teritoriul monumentului Nucleul Istoric al Chișinăului;
- stabilirii limitelor zonelor construite protejate/zonelor de protecție a Nucleului istoric și instituirii reglementărilor spațiale și funcționale pentru teritoriul acestor zone.

Planul Urbanistic Zonal elaborat pentru teritoriul Nucleului Istoric al Chișinăului și arealul identificat ca zone protejate/de protecție ale acestuia (marcate în PUZ) reprezintă un instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii din domeniile arhitecturii și urbanismului, culturii, turismului și economiei, în vederea elaborării ulterioare a unor strategii locale de dezvoltare durabilă, care vor constitui suport pentru accesarea de fonduri externe în vederea implementării de proiecte prioritare în domeniile sus-menționate.

Este indiscutabilă ideea de evaluare a disfuncționalităților și a spațiului necesar pentru dezvoltarea infrastructurii pentru o mobilitate urbană durabilă, care trebuie începută prin a accepta noi setări de priorități, prin a depăși niște stereotipuri. În zona Centru (Nucleul istoric) prioritățile trebuie stabilite astfel:

- Pietoni;
- Transport alternativ și electric individual;
- Transport public și în comun;
- Transport privat.

Clarificarea categoriilor străzilor trebuie să decurgă din prioritățile stabilite mai sus și din faptul că trama stradală existentă a *Nucleului istoric al Chișinăului* este clar menționată în calitate de element protejat prin Hotărârea Parlamentului nr. 1531/1993.

În acest context, trama stradală din *Nucleul istoric al Chișinăului* trebuie să rămână intactă iar pentru transportul de tranzit trebuie create condiții pentru asigurarea ocolirii Nucleului istoric.

În același sens, urmează a fi păstrat aliniamentul istoric al clădirilor, care este un element esențial în cadrul conceptului de protejare a zonelor istorice.

Obiective urmărite în executarea contractului includ:

- Elaborarea documentației cu marcarea:
 - hotarelor Nucleului istoric;
 - hotarelor zonelor protejate/de protecție a Nucleului istoric;
 - hotarelor monumentelor istorice, siturilor arheologice, monumentelor naturii, monumentelor de for public și a zonelor lor de protecție situate atât pe teritoriul Nucleului istoric cât și în zonele de protecție a acestuia;
- Identificarea și marcarea în documentație a valorilor de patrimoniu cultural și natural din zona centrală a mun. Chișinău neindividualizate prin luare separată sub protecție (elemente de fond construit istoric, ansambluri urbanistice și peisagistice remarcabile);
- Sondarea opțiunilor populației în ceea ce privește identitatea, protejarea și punerea în valoare a elementelor cu valoare patrimonială din zona centrală a mun. Chișinău;
- Stabilirea funcțiunilor general urbane și funcțiunilor general naționale, dezvoltarea cărora pe teritoriul monumentului Nucleul istoric al Chișinăului, provoacă/ condiționează distrugerea graduală a acestuia. Respectiv, documentația va fi elaborată fără a se propune dezvoltarea în continuare în zona istorică a acestor funcțiuni, ele urmând să fie propuse spre transfer într-o zonă special stabilită prin PUG al orașului;
- Stabilirea unui Plan de măsuri care să urmărească creșterea calității vieții comunității locale și care să permită formularea de obiective pentru care este posibilă obținerea de fonduri publice sau private, locale, naționale sau comunitare/internaționale;
- Redactarea unui Ghid de bune practici privind intervențiile (publice și private) în zona istorică, inclusiv pe teritoriul protejat al Nucleului Istoric al Chișinăului, în continuarea reglementărilor constituite, care să permită înțelegerea valorilor de patrimoniu din oraș, a caracteristicilor acestora și a procedurilor administrative necesare în cazul construirii sau desființării construcțiilor; Ghidul va cuprinde recomandări privind reparația, reconstruirea, bunurilor imobile fără statut individual de monument sau restaurarea/reabilitarea bunurilor imobile cu statut individual de monument și a spațiilor libere, publice sau private.

6.2. CONȚINUTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Planul Urbanistic Zonal va fi elaborat conform conținutului-cadru stabilit prin NCM B 01.02:2016 "Sistematizarea teritoriului localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului" și va cuprinde următoarele categorii de modificări și ajustări:

a. Patrimoniu cultural imobil

- Reprezentarea grafică (marcarea pe planul topografic - sc. 1:2000) a perimetrului Nucleului Istoric al Chișinăului conform hotarelor stabilite de legislația în vigoare și a zonelor lui de protecție stabilite prin proiectul zonelor de protecție;

- Revederea/extinderea zonei de studiu cu includerea fâșiei riverane a râului Bâc și a bisericii "Constantin și Elena", teritorii pentru care va fi necesar de elaborat Planuri urbanistice zonale;
- Actualizarea listei bunurilor de patrimoniu istoric cultural imobil situate în Nucleul istoric, cu propuneri de completare a Registrului monumentelor istorice de categorie locală;
- Elaborarea Regulamentului cu privire la inventarierea bunurilor de patrimoniu cultural construit și arheologic, precum și al monumentelor de for public de pe teritoriul municipiului Chișinău;
- Elaborarea studiilor de specialitate;
- Respectarea tramei stradale istorice și a parametrilor acesteia;
- Propuneri de soluții pentru ajustarea PUG și PUZ la principiile de protecție a tramei stradale;
- Prioritizarea conservării fondului construit istoric al monumentului Nucleul Istoric asupra construcțiilor noi;
- Elaborarea planului/planurilor analitice de dezvoltare istorică pe etape a orașului și marcarea fragmentelor de structură urbană păstrate, corespunzătoare acelor etape (tramă stradală, elemente de fond construit, anomalii de fond construit etc.);
- Propunerea modalităților de valorificare în scop turistic a resurselor arhitectural-istorice, în afara statutului de obiect protejat;
- Propunerea expresă de scoatere a funcțiunilor urbane și naționale dezvoltarea cărora duce la distrugerea Nucleului Istoric în afara teritoriului acestui monument, cu specificarea că noul loc pentru dezvoltarea acestor funcțiuni va fi stabilit definitiv prin PUG;
- Propunere de includere a zonei Centru a municipiului Chișinău între hotarele unei singure unități administrative (preturi).

b. Intervenții

- Stabilirea anumitor criterii de amplasament și volumetrie;
- Elaborarea unei metodologii de stabilire a regimului/principiilor directe de construire pe teritoriul monumentului Nucleul Istoric al Chișinăului și în zonele lui de protecție cuprinzând: aliniamente, regimul de înălțime, indicii de control, procentul de ocupare a teritoriului, coeficientul de utilizare a terenului și relația cu edificiile cu statut de monument;
- Control strict al regimului de înălțime în dependență de criteriile de amplasament.

c. Zona riverană a râului Bâc (Notă: pentru zona respectivă va fi elaborat Plan urbanistic zonal separat)

- Conectarea și integrarea zonei în circuitul urban, prin extinderea spațiilor publice/de sejur, prioritizarea și amenajarea acceselor pietonale și ciclistice, dezvoltarea rețelei de coridoare verzi, asigurarea transportului public la zonele amenajate etc.;
- Îmbunătățiri ale ecosistemului prin depistarea și înlăturarea factorilor de poluare. Creșterea gradului de curățenie a apei (instalarea filtrelor de apă, baraje de curățire a impurităților, decantoare etc.);
- Propuneri de restaurare a resurselor naturale;
- Crearea unui proiect dendrologic (și ulterior ihtiologic);
- Evaluări și propuneri pentru amenajarea unor oglinzi de apă.

d. Transport

- Prioritizarea facilitării activității transportului public;
- Utilizarea străzilor pentru dezvoltarea mobilității urbane în limita aliniamentelor istorice;
- Propunerea dezvoltării căilor de ocolire a teritoriului Nucleului Istoric;
- Propuneri de construire a parcărilor etajate în afara teritoriului Nucleului Istoric.

e. Cerințe suplimentare

- Se va ține cont de Raportul de audit al PUZ-ului elaborat de grupul de lucru;
- Colectarea datelor inițiale la zi pentru elaborarea PUZ-ului;
- Elaborarea studiului de caz al exemplilor de bune practici, documente strategice pentru gestionarea orașelor istorice și patrimoniului cultural construit din țări cu experiență recunoscută la nivel internațional în domeniu, cu prezentarea extraselor reprezentative;
- Participarea la ședințele publice, pentru formularea unei Viziuni integrate a zone istorice a or. Chișinău, în baza recomandărilor "Agendei 2030 pentru dezvoltare durabilă" al ONU, agenda ratificată de Consiliul Național pentru Dezvoltare Durabilă la 4 iulie 2017;
- Elaborarea PUZ Centru (Nucleul istoric al Chișinăului) se va face în conformitate cu un Studiu de fundamentare istorico-arhitectural avizat de către arhitectul șef al municipiului Chișinău și Consiliul Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al Republicii Moldova.

6.3. ETAPELE DE REALIZARE A DOCUMENTAȚIEI

ETAPA I. ELABORAREA STUDIULUI DE FUNDAMENTARE ISTORICO-ARHITECTURAL AL NUCLEULUI ISTORIC AL CHIȘINĂULUI

FAZA I.1. STUDIU DE FUNDAMENTARE CU CARACTER ANALITIC

a) Studiu istorico-urbanistic

- Elaborarea planului/planurilor analitice de dezvoltare istorică pe etape a orașului istoric și marcarea fragmentelor de structură urbană păstrate, corespunzătoare acelor etape (tramă stradală, elemente de fond construit, anomalii de fond construit etc.).

b) Studiu istorico-arhitectural

- Se vor descrie și prezenta grafic în piesele scrise/desenate ale documentației:
 - imobilele protejate (monumente, ansambluri istorice și situri arheologice sau părți componente ale acestora) și terenurile lor, precum și categoriile de protejare cu reglementările necesare pentru fiecare dintre aceste categorii;
 - imobilele (construcții și ansambluri arhitecturale, urbanistice sau peisagistice) propuse a fi clasate (a li se atribui statut de monument);
- Se vor prezenta note istorice privind obiectele cu statut de monument, după caz, se va face referință la bibliografia sau alte surse care conțin aceste informații;

c) Studii privind stabilirea criteriilor de delimitare a terenurilor monumentelor istorice și siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție situate în perimetrul zonei construite protejate - Nucleului istoric și teritoriul adiacent hotarelor acestuia

- Zonele de protecție a monumentelor se vor stabili în baza elaborării studiilor de fundamentare și proiectelor zonei de protecție pentru fiecare obiect de patrimoniu;
- Se vor preciza criteriile de delimitare a zonei construite protejate - Nucleul istoric al Chișinăului (spre exemplu: linia exterioară a hotarelor terenurilor cadastrale (deținute în proprietate) care au adresa străzilor stabilite ca limită a Nucleului istoric, înscrisă la poziția 308 în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, prin Hotărârea Parlamentului nr. 1531/1993) sau altele, după caz;
- Se vor stabili criteriile de delimitare a zonelor de protecție (zona tampon) a Nucleului istoric, cu descrierea fiecărei zone și marcarea hotarelor delimitării topografice;

d) Studiul privind statutul juridic și circulația bunurilor imobile (terenuri și construcții)

e) Studiul geotehnic și hidrogeotehnic

f) Studiul privind infrastructura edilitară (alimentare cu apă, canalizare menajeră, pluvială, industrială, stații de epurare, energie electrică și telecomunicații, alimentare cu gaze, energie termică, telefonie etc.)

g) Studiu privind organizarea mobilității actuale în zonă și circulației transporturilor;

h) Studiu privind amenajarea spațiilor verzi

i) Studiu preliminar de protecția mediului

- Acest studiu va fi elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 11/2017 privind evaluarea strategică a mediului și ale Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului.

FAZA I.2. STUDII DE FUNDAMENTARE CU CARACTER CONSULTATIV

care vor evidenția cerințele și opțiunile populației legate de dezvoltarea urbanistică a zonei de studiu și bunele practici din alte țări în domeniul protejării orașelor istorice și patrimoniului cultural construit

- Se vor utiliza instrumente caracteristice de colectare a informațiilor și opiniilor de la factorii interesați (de exemplu: aplicarea de sondaje și anchete socio-urbanistice, organizare Grup consultativ local; organizarea de focus-grupuri pe categorii de interes sau domenii de specialitate, etc);
- Studiul de caz al exemplurilor de bune practici, documente strategice pentru gestionarea patrimoniului cultural construit urban din țări cu experiență recunoscută în domeniu, cu prezentarea extraselor reprezentative.

FAZA I.3. STUDII DE FUNDAMENTARE CU CARACTER PROSPECTIV

care vor evidenția prognoze și tendințe de dezvoltare în zona istorică (zona de studiu) pe următoarele domenii:

- Evoluția socio-demografică;
- Evoluția activităților economice, inclusiv evaluarea calitativă și cantitativă a dotărilor și fluxurilor funcționale aferente serviciilor publice și comerciale, cu accent pe identificarea și valorificarea potențialului turistic al patrimoniului cultural;

- Evaluarea pieței imobiliare, inclusiv evaluarea consecințelor variației cererii pe sectoare de piață asupra modului de utilizare a patrimoniului cultural din perspectiva a doua scenarii: se intervine extrem de puțin în Nucleul Istoric și se intervine moderat.

ETAPA II. ÎNTOCMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PENTRU TERITORIUL ZONEI DE STUDIU

- Propunerile vor stabili regimul de protecție și regimul de construire la nivelul fiecărei parcele;
- Registrul monumentelor istorice de categorie locală actualizat cu proiectele zonelor de protecție;
- PUZ - RLU aferent vor reglementa modul de ocupare și utilizare a terenurilor, conformarea construcțiilor, indicatori urbanistici, modul de utilizare a edificabilului parcele (inclusiv suprafețe plantate și pavate, construcții anexă) gabaritele, regimul de înălțime și aspectul construcțiilor de bază (arhitectură, culori, materiale de construcție, forma și dimensiunile golurilor) și al împrejurimilor, accesele și circulațiile pietonale și carosabile, accesibilitatea persoanelor cu handicap locomotor, plantațiile, amenajarea spațiilor publice, tipuri de intervenții asupra rețelelor tehnico-edilitare, etc;
- Se vor preciza condițiile de modificare a prevederilor PUZ - RLU aferent în conformitate cu legislația în vigoare, urmărindu-se reducerea posibilităților de derogare prin documentații de urbanism ulterioare.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ va conține următoarele prevederi minimale:

1. Piese scrise

- Dispoziții generale;
- Zone și subzone teritoriale de referință;
- Reguli cu privire la modul de ocupare a terenurilor;
- Funcțiuni permise/interzise în interiorul zonei de studiu;
- Protecția patrimoniului construit;
- Protecția patrimoniului arheologic;
- Autorizarea construirii și desființării.

2. Piese desenate

- Reglementări - Zone și subzone istorice de referință;
- Reglementări - Zonare funcțională;
- Reglementări - Regimul de protecție;
- Reglementări - Regimul de construire.

TERMENUL DE ELABORARE

Termenul de elaborare a documentației de urbanism, având în vedere și fazele de consultare, avizare și aprobare va fi **15 luni de la semnarea contractului**.

Procesul de definitivare, avizare, coordonare și consultare a documentației va fi desfășurat conform Planului de acțiuni prezentat în anexa 1 la decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 14/13 din 11.08.2020 și va parcurge următoarele etape de execuție:

ETAPA I. ELABORAREA STUDIULUI DE FUNDAMENTARE ISTORICO-ARHITECTURAL AL NUCLEULUI ISTORIC AL CHIȘINĂULUI

FAZA I.1. STUDII DE FUNDAMENTARE CU CARACTER ANALITIC

FAZA I.2. STUDII DE FUNDAMENTARE CU CARACTER CONSULTATIV

FAZA I.3. STUDII DE FUNDAMENTARE CU CARACTER PROSPECTIV

Termen: 8 luni de la semnarea contractului

ETAPA II. ÎNTOCMIREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PENTRU TERITORIUL ZONEI DE STUDIU

Faza II.1. PROPUNERI PRELIMINARE DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE (PUZ PRELIMINAR)

Faza II.2. CONSULTAREA POPULAȚIEI ȘI ORGANIZAȚIILOR OBȘTEȘTI DIN DOMENIU

Faza II.3. ÎNTOCMIREA DE DOCUMENTAȚII NECESARE PENTRU OBTINEREA AVIZE ACORDURI EMISE DE CĂTRE ORGANISMELE CENTRALE ȘI TERITORIALE INTERESATE

Faza II.4. REDACTAREA FINALĂ A DOCUMENTAȚIEI PUZ (PUZ DEFINITIVAT) ȘI TRANSMITEREA DOCUMENTAȚIEI ÎN VOLUM DEPLIN BENEFICIARULUI

Termen: 7 luni de la finalizarea etapei I

Proiectantul va avea în vedere predarea documentației, analizarea și aprobarea acesteia de către Consiliul municipal Chișinău.

Proiectul se elaborează pe suport topografic în scările 1:25000, 1:10000; 1:2000, prezentat de beneficiar, redactat de către proiectant.

7. PREGĂTIREA DATELOR ÎNȚIALE

Direcția generală arhitectură urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău în comun cu grupul de lucru sistematizează și prezintă proiectantului datele inițiale, necesare pentru elaborarea proiectului, în conformitate cu anexa C din NCM B.01.02:2016, inclusiv sarcina sanitară eliberată de către Agenția Națională pentru Sănătate Publică municipiul Chișinău și avizul privind evaluarea strategică de mediu preliminară eliberat de către Agenția de mediu. Proiectantul va ridica avizele menționate la sediile emitenților.

Beneficiarul va pune la dispoziția Antreprenorului general următoarele documentații:

- informația privind studiile efectuate pentru obiectul sistematizării (prezența materialelor de prospecțiune la diferite scări și destinație, din arhive, surselor istorico-literare și altele), lista lucrărilor de cercetări științifice, proiectele de sistematizare și altele, elaborate anterior, de care trebuie să se țină cont în procesul de elaborare;

- suport topografic actualizat pentru întreg teritoriul al zonei de studiu, în format digital, sc. 1:5000, 1:2000, 1:500 și de prospecțiuni geotehnice;

- studiile de fundamentare elaborate în cadrul analizei Planului Urbanistic General or. Chișinău (2007-prezent);

- informația privind utilizarea existentă a teritoriului (în formă de scheme de utilizare funciară și alte materiale grafice), cât și terenurile pentru care s-au emis certificate de urbanism pentru construcții, autorizații de construire/desființare, alte activități urbanistice;

- datele cercetărilor și prognozele condițiilor sanitaro-igienice și situației ecologice;

- datele privind caracteristicile construcțiilor locuibile, publice, industriale, ale gospodăriei comunale, rețelei de transport ale ramurii construcțiilor (după caz);

- datele privind obiectele cu risc sporit;

- datele privind rezultatele prospecțiilor și cercetărilor arheologice;

- materialele prognozelor economice și de dezvoltări ramurale;

- materialele directive privind teritoriul obiectului de proiectat, care se referă la dezvoltarea lui, hotărârile, deciziile și alte documente ale organelor administrației publice centrale și locale, altor instituții publice și economice.

În procesul de elaborare a documentației proiectantul utilizează datele analitice și statistice actualizate, preluate din baze de date și hărți oficiale și istorice, utilizează informația și reglementările din cadrul documentației de urbanism aprobate, ține cont de prevederile actelor normative și legislația în vigoare.

8. MODUL DE ELABORARE A LUCRĂRII

Pe parcursul elaborării documentației de urbanism, elaboratorul proiectului, la fiecare etapă, consultă soluțiile de proiect cu Grupul de lucru și Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, care la rândul său organizează prin mass-media, Web site-uri informarea generală, consultări și dezbateri directe cu publicul pentru elaborarea propunerilor privind structurarea urbanistică a zonei studiate.

Procesul de informare generală și consultare a populației, solicitarea/obținerea avizelor organismelor de specialitate și expertizare a documentației este organizat de către Primăria municipiului Chișinău prin intermediul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare. Proiectantul susține și argumentează soluțiile de proiect în procesul de consultări și dezbateri cu publicul.

Beneficiarul va fi consultat pe tot parcursul elaborării documentației.

Proiectantul va realiza documentațiile pentru avize/acorduri iar acolo unde este cazul va prezenta documentația în ședințele de avizare. În cazul în care avizele/acordurile vor conține condiții, Proiectantul și le va însuși și va reface documentația în modul corespunzător.

Beneficiarul se obligă să promoveze documentația către forurile de avizare și să achite costurile avizelor/acordurilor.

Responsabilitățile Proiectantului general includ urmărirea atingerii obiectivelor și rezultatelor așteptate conform celor solicitate prin Tema-program (caietul de sarcini), organizarea și desfășurarea întâlnirilor cu factori locali interesați și cu reprezentanții Beneficiarului, prezentarea rezultatelor activităților acestora către Beneficiar, participarea la evenimentele de consultare publică și de elaborare a documentelor necesare acestora.

Lista organismelor teritoriale emitente de avize:

- Ministerul Economiei și Infrastructurii;
- Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului;
- Ministerul Educației, Culturii și Cercetării;
- Ministerul Sănătății, Muncii și Protecției Sociale;
- Academia de Științe a Moldovei;
- Agenția de Investiții;
- Agenția Proprietății Publice;
- Agenția Relații Funciare și Cadstru;
- Agenția "Moldsilva".

9. ALTE DATE ȘI CERINȚE

La prima etapă a elaborării proiectului este necesară analiza situației existente cu evidențierea disfuncționalităților și priorităților ecologice, hidrologice, geologice, urbanistice, formarea concluziilor desfășurate și elaborarea măsurilor concrete privind dezvoltarea teritoriului studiat.

În procesul elaborării documentației va fi studiată practica internațională și recomandările studiilor de specialitate privind organizarea spațiilor de recreere, zonelor verzi și suprafețelor acvatice, amenajarea coridoarelor verzi și circulației.

Documentația va prevedea măsuri de consolidare tehnică și protecția teritoriilor contra alunecărilor de teren, inundațiilor și subinundațiilor, protecția patrimoniului cultural și protecția mediului înconjurător.

Având în vedere importanța deosebită a procesului participativ-consultativ în elaborarea unui plan urbanistic de interes major pentru comunitate, pentru a facilita participarea în fazele de fundamentare a procesului de elaborare PUZ, Beneficiarul va propune metode specifice prin care să asigure consultarea tuturor părților interesate. Proiectantul va acorda asistență tehnică Beneficiarului în organizarea procedurilor de consultare a populației. Activitatea experților Proiectantului va fi sprijinită de echipa Beneficiarului prin acțiuni de publicare, distribuire, colectare și centralizare a documentelor supuse consultării publice, astfel încât să se ofere posibilitatea ca orice parte interesată să poată semnala probleme, disfuncționalități, evoluții, resurse, nevoi, etc.

Tehnoredactarea documentațiilor va implica un format accesibil cititorilor, evidențierea unor titluri și subtitluri, paragrafe, numerotarea capitolelor și subcapitolelor, menționarea sursei datelor pe baza cărora au fost generate tabele, grafice și/sau reprezentări cartografice, atașarea listei și tabelele, graficele și/sau reprezentările grafice incluse în studiile prospective, precum și a acronimelor și prescurtărilor utilizate.

În editarea materialelor scrise și grafice destinate activităților de informare și consultare a populației se va urmări prezentarea clară, succintă și atractivă vizual a obiectivelor elaborării PUZ.

Se va avea în vedere respectarea următoarelor prevederi legale:

- Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Codului Funciar;
- Legea nr.1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea nr.11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- Legea nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile;
- Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice;
- Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor;
- Legea nr. 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea nr. 192/2011 monumentelor de for public;
- Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin Hotărârea Parlamentului nr. 1531/1993 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 1530/1993;
- Registrul monumentelor istorice de categorie locală din municipiul Chișinău, aprobat prin Decizia nr. 10/9 din 04.12.2014 a Consiliului municipal Chișinău;

- Hotărârea Guvernului nr. 1009/2000 despre aprobarea Regulamentului privind zonele protejate naturale și construite;
- Hotărârea Guvernului nr.1170/2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri;
- NCM B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale.

Se vor utiliza principalele documente internaționale care stipulează principiile de intervenție la monumente istorice, arheologice, peisagistice, inclusiv principiile de intervenție în orașe și arii urbane istorice:

- Carta privind grădinile istorice (Florența 1981);
- Convenția CoE privind protejarea patrimoniului arhitectural al Europei (Granada 1985);
- Carta privind conservarea orașelor și ariilor urbane istorice (Washington 1987);
- Convenția CoE privind protejarea patrimoniului arheologic (La Valetta 1992);
- Carta privind principiile de analiză, conservare și restaurare structurală a patrimoniului arhitectural (Victoria Falls 2003);
- Principiile privind salvagardarea și managementul orașelor și ariilor urbane istorice (La Valetta 2011).

Documentația va cuprinde piese scrise și desenate, inclusiv Regulamentul PUZ, și se va preda în 3(trei) exemplare pe suport de hârtie și 1 (un) exemplar în format electronic pe suport CD (GIS+PDF).

10. VALORIFICAREA LUCRĂRII

Termenul de valabilitate al Planului Urbanistic Zonal Centru (Nucleul istoric al Chișinăului) se stabilește prin decizia Consiliului municipal Chișinău. Reglementările Planului urbanistic zonal aprobat vor fi incluse în documentația PUG-ului nou al or. Chișinău.

Documentația de urbanism aprobată conform legislației, va deveni un instrument tehnic al Consiliului municipal Chișinău pentru definirea problemelor și determinarea perspectivelor de dezvoltare a zonei studiate și poate fi utilizată în soluționarea litigiilor, ce pot apărea în justiție între persoane fizice și administrația locală, între persoane fizice și juridice sau în alte situații.

Documentația aprobată poate fi utilizată la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire sau desființare a construcțiilor și amenajărilor;
- respingerea unor solicitări de construire neconformate la prevederile documentației aprobate;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri din bugetul public, fonduri structurale și specializate internaționale pentru executarea lucrărilor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declarare a utilității publice pentru realizarea unor obiective ce implică exproprieri;
- alte operații ale serviciilor de specialitate ale administrației publice locale.

Proiectantul general va conlucra cu proprietarii de imobile din teritoriul zonei de studiu pe tot parcursul elaborării, modificării, implementării lucrării, inclusiv va coordona amplasarea obiectivelor în teritoriu.

Originalul și exemplarul de control al documentației de urbanism și amenajare a teritoriului în set complet se păstrează în arhiva proiectantului general.

Dreptul de a introduce modificări în Planul urbanistic zonal îi aparține proiectantului general în baza temei-program și actelor permise emise de către Primăria municipiului Chișinău.

11. AVIZAREA, EXPERTIZAREA ȘI APROBAREA

Procesul de elaborare a documentației va fi monitorizat de către Grupul de lucru privind supravegherea procesului de elaborare a PUZ.

La etapa I studiile de fundamentare și propunerile preliminare vor fi consultate cu Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare și Grupul de lucru apoi cu Ministerul Educației, Culturii și Cercetării autoritatea centrală responsabilă din partea Guvernului de monumentul național Nucleul Istoric al Chișinăului și de celelalte bunuri de patrimoniu construit cuprinse de PUZ, după care documentul va fi înaintat spre avizare altor organisme și expuse informării preventive a populației.

La etapa II Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, cu coordonarea soluțiilor finale cu Ministerul Educației, Culturii și Cercetării, înaintează versiunea PUZ pentru avizare către organismele avizatoare conform listei, organizează dezbateri publice și examinarea în cadrul consiliului arhitectural-urbanistic, înaintează versiunea finală a PUZ pentru avizare comisiei ramurale în domeniul construcțiilor,

arhitecturii și relațiilor funciare a Consiliului municipal Chișinău și spre aprobare Consiliului municipal Chișinău.

Proiectantul va proceda la întocmirea tuturor documentațiilor, inclusiv susținerea acestora în fața organelor avizatoare, conform listei, prezentarea la dezbateri publice și va prelua în documentații toate cerințele sau modificările solicitate, inclusiv în fază finală a PUZ.

12. TERMENELE DE REALIZARE ȘI COSTUL LUCRĂRII

Durata de elaborare a întregii documentații este de **15 luni** de la data încheierii contractului de prestare a serviciilor de proiectare PUZ, cu obligativitatea consultării pe parcurs.

Costul lucrării se stabilește în baza contractului privind prestarea serviciilor de proiectare încheiat între Proiectantul general și Beneficiar.

Finanțarea procedurilor de avizare și expertizare a documentației și consultare a populației va fi efectuată din sursele Beneficiarului.

Coordonat:

**Viceprimarul de ramură al
municipiului Chișinău**

Coordonat:

**Ministerul Educației, Culturii
și Cercetării al RM**

Beneficiar:

**Direcția generală arhitectură,
urbanism și relații funciare**

Proiectant general:

I.M.P. „Chișinăuproiect”
