



Nr. 09-2484 din 07.05.2024

La nr. nr.142 din 22.04.2024

**Primăria comunei Tuzara,
raionul Călărași**
e-mail: pr-tuzara@mail.ru;
primariatuzara@gmail.com

Copie: **I.P. „Oficiul Amenajarea Teritoriului,
Urbanism, Construcții și Locuințe”**
E-mail: admin@oatucl.md
E-mail: nikolaelupushor@gmail.com

AVIZ GENERAL

emis de către Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale

nr. 1 din 07.05.2024

La proiectul documentației de amenajare a teritoriului și documentației de urbanism,
nr.15981, „Planul urbanistic general al comunei Tuzara, r-nul. Călărași”.

Beneficiar: Primăria comunei Tuzara, r-nul. Călăraș, adresa: MD 4400, r-nul. Călărași,
comuna Tuzara, Tel 244-2-15-84, fax. 244-2-04-65 e-mail: pr-tuzara@mail.ru;

Proiectant: INCP „URBANPROIECT”, mun. Chișinău, str. Independenței 6/1, MD-2012, tel:
022 24-21-64; fax. 022 24-21-08. În temeiul Hotărârii Guvernului Nr.633 din 30-08-2023 cu privire la
organizarea și funcționarea Instituției Publice Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții
și Locuințe Întreprinderea de Stat Institutul Național de Cercetări și Proiectări în Domeniul Amenajării
Teritoriului, Urbanismului și Arhitecturii „Urbanproiect” s-a reorganizat prin fuziune (absorbție) cu
Instituția Publică Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe, care este
succesor de drepturi și obligații ale INCP „Urbanproiect”;

Arhitect-șef : Olga GANICENCO, certificat de atestare nr. 0573 din 29.07.2020.

Acte prezentate, ca bază de proiectare:

- Contract de prestare a serviciilor publice nr. 13/15981 din 20 aprilie 2022, încheiat între autoritatea contractantă – Primăria Comunei Tuzara, reprezentată prin primarul Burghilea Ludmila și proiectantul general – IS INCP „URBANPROIECT”;
- Tema-program privind elaborarea „Planului urbanistic general al comunei Tuzara, raionul Călărași” – aprobată de primarul com. Tuzara, r-l Călărași;
- Decizia Consiliului Comunal Tuzara, r-l Călărași nr.03/01 din 19.05.2023 „Cu privire la aprobarea concepției Panului Urbanistic General al comunei Tuzara”.

Cuprinsul documentației prezentate pentru examinare:

Conținutul Volumul I, Plan urbanistic general

Piese scrise

Memoriul general

1. Introducere.
2. Cadrul natural.
3. Caracterizarea teritoriului com. Volovița, raionul Soroca după condițiile geotehnice (aprecierea favorabilității terenurilor pentru construcție).
4. Potențialul economic.
5. Populația.
6. Fondul locativ.
7. Dezvoltarea infrastructurii sociale.
8. Soluții de planificare spațială și arhitecturală.
9. Infrastructura edilitară.
 - 9.1. Căi de comunicație.
 - 9.2. Alimentare cu apă.
 - 9.3. Rețeaua de canalizare menajeră.
 - 9.4. Salubritatea teritoriului.
 - 9.5. Alimentare cu gaze naturale. Energie termică. Rețele de telecomunicații.
 - 9.6. Alimentare cu energie termică.
10. Organizarea complexului industrial.
11. Protecția mediului.
12. Indicatorii tehnico-economici principali.

Anexe. Materiale inițiale.

Piese desenate

- | | |
|---|-------------|
| 1. Încadrarea în teritoriul. Plan de situație | Sc. 1:25000 |
| 2. Situația existentă. Zonificarea teritoriului | Sc. 1: 5000 |
| 3. Situația hidrogeotehnică | Sc. 1: 5000 |
| 4. Situația existentă. Disfuncționalități și priorități | Sc. 1: 5000 |
| 5. Reglementări. Zonificarea teritoriului | Sc. 1: 5000 |
| 6. Reglementări. Căi de comunicație și transport | Sc. 1: 5000 |
| 7. Reglementări. Alimentare cu apă | Sc. 1: 5000 |
| 8. Reglementări. Canalizare | Sc. 1: 5000 |
| 9. Reglementări. Alimentare cu gaze naturale | Sc. 1: 5000 |
| 10. Reglementări. Alimentare cu energie electrică | Sc. 1: 5000 |
| 11. Situația existentă. Protecția mediului | Sc. 1: 5000 |
| 12. Reglementări. Protecția mediului | Sc. 1: 5000 |
| 13. Reglementări. Circulația terenurilor | Sc. 1: 5000 |
| 14. Reglementări. Obiective de utilitate publică | Sc. 1: 5000 |

Conținutul Volumul II, Regulament local de urbanism

Piese scrise

Memoriul general

Generalități.

Referințe normative.

I. Prescripții generale la nivelul întregului teritoriu.

II. Prescripții specifice la nivelul zonelor și subzonelor funcționale.

III. Prevederi la nivel de zone funcționale.

IV. Prescripții specifice la nivelul zonei cu reglementare specială.

V. Prescripții specifice unităților teritoriale de referință.

1. Obiectivele documentației

Planul urbanistic general și Regulamentul local de urbanism, este elaborată pentru întreg teritoriul comunei, inclusiv pentru toate teritoriile necesare funcționării și dezvoltării comunei.

Planul urbanistic general este documentul coordonator în dezvoltarea armonioasă a tuturor componentelor teritoriului comunei - centrul administrativ public, teritoriul rezidențial, zonele de producere și agrement, obiectivele prestări servicii și infrastructurii tehnico-edilitare, stabilește parametrii principali al potențialului socio-economic, prevede direcțiile și volumul utilizării resurselor naturale și reglementează zonarea funcțională a teritoriului - ca temei pentru utilizarea optimă a acestuia cu respectarea cerințelor de protecție a mediului. Soluțiile și reglementările stipulate în lucrare sunt prevăzute până în anul 2037 – perioada de calcul.

Regulament local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, prin care sunt stabilite detalierea sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru teritoriului comunei.

Teritoriul, asupra căruia se aplică prevederile Regulamentului local de urbanism, constă din: *-intravilanul și extravilanul comunei*, în limitele teritoriului unității administrativ-teritoriale.

- Intravilan: trupurile principale ale satelor;

- Extravilan: zone necesare pentru a fi rezervate în vederea unor viitoare lucrări de interes general.

Relațiile între Planul Urbanistic General și Regulamentul local de urbanism, se stabilesc prin intermediul unităților teritoriale de referință (UTR).

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, *acte de autoritate ale administrației publice locale*, pe baza cărora se vor elibera certificate de urbanism și autorizații de construire pe teritoriul comunei Tuzara.

2. Scopurile lucrării examinate

Asigurarea satului cu Plan urbanistic general contemporan în corespundere cu normativele în vigoare conform Instrucțiunii privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului (NCM B.01.02.2016) precum și Legea nr 835/1996 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.

Scopul principal a proiectului Planului Urbanistic General îl reprezintă crearea structurii de sistematizare compactă și cu legături reciproce, care va asigura dezvoltarea durabilă a comunei pe termenul de calcul (15 ani) și în perspectivă.

3. Descrierea succintă a proiectului examinat

Comuna Tuzara din r-nul Călărași este situată în valea r. Bîc și pe versantul sau de dreapta. Comuna este traversată de drumul regional G95. Din componența comunei fac parte următoarele **localități - Novac, Tuzara și Seliște Nouă**.

Construcțiile locative a comunei sunt situate pe versanții din lunca inundabilă a văii r. Bîc și de-a lungul malurilor afluenților fără denumire de pe malul drept. Satul este situat la distanță de *1 km de or. Călărași*, care se afla pe malul stîng. Distanța directă până la or. Chișinău este de 54 km.

După poziția sa geografică, com. Tuzara este situată pe Podișul Moldovei Centrale - una dintre zonele Republicii Moldova cele mai afectate de procesele de alunecări de teren și eroziunea ravenatăă. Conform raionării teritoriului republicii după particularitățile dezvoltării proceselor geologice periculoase, com. Tuzara aparține subregiunii IV-2.

Hotarele administrative ale UAT com. Tuzara - 2111,82. După forma de proprietate se clasifică: *terenuri proprietate publică a statului – 533,4 ha; terenuri proprietate publică a UAT – 648,5 ha; terenuri proprietate privată – 929,9 ha.*

Suprafața totală a intravilanului este de-248,5ha, inclusiv: s. Tuzara-57,0ha; s. Novaci-64ha și s. Seliștea nouă -126,8ha.

Conform propunerilor de dezvoltare și reglementărilor PUG: intravilanul comunei va constitui-**392 ha**, dintre care: s. **Tuzara-156,6,0ha; s. Novaci-107,23ha și s.-Seliștea nouă - 128,15ha.**

PUG prevede dezvoltarea construcțiilor locative din contul reconstrucțiilor clădirilor subrede, demolarea celor avariate și constricția pe terenurile de rezervă și terenurile agricole în partea de vest, a satului Tuzara, nord-est și vest a satului Seliștea Nouă și în partea de nord a satului Novaci.

Construcțiile locative noi vor fi constituite din case individuale cu 1-2 niveluri cu lot pe lângă casă. Teritoriul necesar pentru amplasarea construcțiilor locative noi în comună va constitui 10 ha.

Proiectul planului urbanistic general propune realizarea unui complex de măsuri reconstructive: *dezvoltarea și extinderea întreprinderilor ale businessului mic și mediu; dezvoltarea gospodăriei de depozitare și a obiectivelor de păstrare a producției agricole; dezvoltarea producției agricole în baza implementării tehnologiilor și metodelor științifice noi de prelucrare a solului și utilizarea rațională a terenurilor; dezvoltarea turismului; dezvoltarea în continuare a producerii și comercializării articolelor din lemn și ferărie; crearea întreprinderii de ambalare a producției chimice; dezvoltarea subzonei economice liberă „Ungheni-Business”; sporirea volumului de producere și crearea locurilor noi de muncă; dezvoltarea obiectelor din sectorul prestări servicii în corespundere cu cerințele normative și sanitaro-igienice; construcția și amenajarea zonei de agrement Aquapark.*

În rezultatul realizării măsurilor preconizate potențialul economic al com. Tuzara va spori și gradul de ocupare a populației în câmpul muncii. Conform Reglementărilor, Zonificarea teritoriului, Zone industriale, se planifică formarea unei subzone Economice Libere „Ungheni-Business” pe terenul cu suprafața de 32,2695 ha, cu numărul cadastral 25442010170, amplasat în extravilanul com. Tuzara, r-nul Călărași, proprietate de stat, cu modificarea hotarelor extravilanului și includerea acestui teren în intravilanul localității. Zona Economică Liberă „Ungheni-Business” înființată prin Legea nr.1295/2002. Suplimentar, se propun și teritorii de rezervă pentru zona economică liberă, de peste 30 ha, destinate dezvoltării unei zone industriale în perspectivă.

La fel, se prevede crearea și amenajarea zonelor verzi cu obiective de agrement, sport și recreere, care vor constitui, un element de bază, în formarea spațiului arhitectural – urbanistic. Se propun așa obiective ca: parc, terenuri de joacă, centru sport-curativ, zonă de odihnă, agropensiune, teren sportiv, tabără de vacanță pentru elevi, etc.

Proiectul prevede reorganizarea teritoriului unităților de producere, reconstrucția, modernizarea tehnologiilor și reutilizarea tehnică a întreprinderilor, ce va asigura producerea produselor de înaltă calitate, competitive pe piață.

În proiect se propune construcția legăturilor suplimentare de transport între formațiunile locuibile și a drumurilor noi, spre cartierele locuibile propuse. În proiect se propune: modernizarea sistemului rutier existent, rezolvarea intersecțiilor, parcajelor și trotuarelor. Se propune amenajarea trotuarelor pentru circulația pietonală în vederea eliminării circulației persoanelor pe partea carosabilă a drumurilor, evitând astfel riscul de accidente. Se propune crearea pistelor pentru bicicliști.

Volumul II. Regulamentul Local de Urbanism al comunei Tuzara

Regulamentul local de urbanism, stabilește 11 unități teritoriale de referință (UTR) pentru întreg teritoriul comunei.

Regulamentul este structurat pe următoarele capitole:

Cap. I. Prescripții generale

Cap. II. Prescripții specifice zonelor funcționale

Cap. III. Prevederi la nivel de zone funcționale

Cap. IV. Prescripții specifice unităților teritoriale de referință

Prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone :

P - Zona teritoriu de utilitate publică și alte funcțiuni complementare.

C - Zona instituții de comerț și servicii publice.

R1 - Zona rezidențială. Case de locuit individuale cu regim mic de înălțime.

E - zona unităților economice (industriale sau agricole) și terenuri de rezervă V1 - zona verde cu rol general.

V2 - zona verde cu rol de protecție sanitară.

V3 - zona verde cu rol de agrement și dotări sportive.

G - zona de gospodărie comunală.

T - zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente.

A - zona suprafețe acvatice.

ZP - zona de protecție a patrimoniului cultural-istoric

Cap. IV. Prescripții specifice unităților teritoriale de referință

Prin Regulament local de urbanism se stabilesc condițiile și măsurile urbanistice privind amenajarea complexă ținând cont de:

- Promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice, care contribuie la organizarea structurii urban a localităților;
- Respectarea zonificării teritoriului satelor, urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diverse zone funcționale;
- Limitele intravilanului și utilizarea rațională a teritoriului. Activitatea de construire se va desfășura numai pe terenuri situate în intravilan, pe teren liber;
- Prin schimbarea destinației terenului și a construcțiilor existente;
- Prin restructurarea și modernizarea fondului existent degradat.

4. Avizarea și consultarea publică

1. Procesul-verbal din 12.05.2023 al ședinței consultărilor publice privind consultarea documentației de urbanism ”Planul urbanistic general al comunei Tuzara”. Majoritatea celor prezenți la consultarea publică din 12.05.2023 și-au exprimat acordul pentru aprobarea documentației urbanistice.

Lista organismelor emitente de avize la documentație:

1. Raport unic de verificare nr. 2 din 19.12.2023 pentru documentația de urbanism, „Planul urbanistic general al comunei Tuzara”, eliberat de S.R.L. ”GLOBAL ARHCONINVEST” ; verificatori de proiect: Povar Iurie, certificat de atestare nr.051 din 12.05.2026 (domeniul A.1,2,3,4); Roșca Ion, certificat de atestare nr.0124 din 22.06.2022 (domeniul 6a,b,c,e); Bugaevski Veaceslav, certificat de atestare nr.094 din 22.12.2021 (domeniul C.2,4,5,6a); Niculița Liudmila, certificat de atestare nr.0108 din 09.02.2022 (domeniul C.1).

2. Decizia Consiliului comunal Tuzara nr. 03/01 din 19.05.2023 „Cu privire la aprobarea concepției Panului Urbanistic General al comunei Tuzara”.

3. Avizul favorabil al Ministerului Culturii nr. 04/2-09/1680 din 04.07.2023.

4. Avizul I.S. „Administrația de Stat a Drumurilor” nr. 09-03/3805 din 06.07.2023.

5. Avizul I.S. „Administrația de Stat a Drumurilor” nr. 09-03/1493 din 03.04.2024, (în calitate de gestionar al drumurilor publice naționale și al terenurilor ocupate de acestea, tine de atribuțiile Direcției de infrastructură și transport din cadrul MIDR).

6. S.A. „Moldovagaz”, scr. 03/1-2342 din 06.07.2023, Avizul favorabil al SRL „Ungheni-Gaz”, Filiala „Călărași Gaz” nr.80 din 01.08.2023.

7. Avizul favorabil al Agenției Relații Funciare și Cadastru (AGCC în prezent) nr.36/01-06/624 din 05.07.2023.

8. Agenția „Moldsilva” (MM) nr. AM 02-09-1159 din 12.06.2023, a emis aviz negativ până la înlăturarea obiecțiilor expuse. Obiecțiile au fost înlăturate, ulterior prin scr. nr. AM 02/04-05-617 din 12.04.2024, Agenția „Moldsilva”, avizează proiectul prezentat fără alte obiecții și propuneri.

9. Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării scr. nr. 15-1107 din 21.04.2023 (readresat demersul către MIDR, conform competențelor).

10. Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare scr. nr. 16/1-07/1377 din 13.05.2023 (nu ține de competența MAIA readresat spre examinare Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare). Prin scrisoarea nr. 04-07/0135 din 19.04.2024, Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, avizează pozitiv proiectul.

11. Ministerul Muncii și Protecției Sociale scr. nr. 19/1469 din 28.04.2023 (nu ține de competența MMMPC).

12. Avizul Agenției pentru Geologie și Resurse Minerale (MM) nr.405/04 din 25.04.2023, avizat pozitiv anterior prin avizul nr. 807/04 din 21.11.2022.

13. Avizul Agenției „Apele Moldovei” (MM) nr. 03-04/6718 din 18.05.2023, aviz negativ.

14. Avizul nr. 1 din 12.05.2023 al Agenției Naționale Sănătate Publică Chișinău, aviz pozitiv.

15. Agenția de Mediu (MM), Avizul de evaluare prealabilă strategică de mediu nr.10/953/2023 din 19.09.2023. Agenția de Mediu (MM), Avizul de evaluare prealabilă strategică de mediu nr.10/1059/2023 din 18.10.2023. Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a documentației „Planului urbanistic general al comunei Tuzara, raionul Călărași”, dacă nu intervin modificări ale acestuia.

16. Avizul Inspectoratului General pentru Situații de Urgență (MAI) nr. 19/5-853 din 10.04.2024, Inspectoratului General pentru Situații de Urgență (MAI), în urma examinării repetate a documentației de urbanism „Planului urbanistic general al comunei Tuzara, raionul Călărași”, constată corespunderea cerințelor normelor protecției civile și de apărare împotriva incendiilor a documentației menționate.

17. Avizul Arhitectului-șef al r-l Călărași, nr.302 din 11.09.2023, la proiectul „*Plan urbanistic general al comunei Tuzara, raionul Călărași*”, aviz pozitiv.

18. Proces-verbal nr.3 din 12.05.2023 al consultărilor publice a proiectului „*Plan urbanistic general al comunei Tuzara, raionul Călărași*”, desfășurat de primăria comunei Tuzara, în baza Dispoziției nr.19 din 15.05.2023.

5. Conținutul succint al avizelor de specialitate

- Concluzii în Raportul unic de verificare nr. 2 din 19.12.2023: Documentația de urbanism, „Planul urbanistic general al comunei Tuzara, raionul Călărași”, obiect nr. 15981, este verificată în conformitate cu Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 45 din 25.03.2022 al MIDR și se recomandă spre aprobare și valorificare. Obiecțiile expuse de verificatori la compartimentele corespunzătoare au fost luate în considerare de proiectanți și operate modificările necesare în documentația dată. Toate planșele documentației au fost semnate și ștampilate de verificatorii de proiecte pe compartimente.

- Conform Avizului sanitar nr. 1 din 12.05.2023 al Centrului de Sănătate Publică Soroca, proiectul examinat, a fost avizat pozitiv cu respectarea condițiilor de urbanism, prevederile legislației sanitare și a altor normative în vigoare;

- Conform Avizului de evaluare prealabilă nr. nr.10/1059/2023 din 18.10.2023. al Agenției de Mediu, prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a documentației de urbanism ”Planului urbanistic general al comunei Tuzara, raionul Călărași”, dacă nu intervin modificări ale acesteia.

- Totodată, atragem atenția că, prin scrisoarea nr.36/01-06/624 din 05.07.2023, Agenția Relații Funciare și Cadastru, comunică lipsa obiecțiilor, dar pentru aducerea în concordanță datele din documentația de urbanism cu informația din Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor, consideră oportun să vă adresați către Agenția Servicii Publice pentru actualizarea datelor și efectuarea modificărilor în registru de stat.

- Avizul I.S. „Administrația de Stat a Drumurilor” nr. 09-03/1493 din 03.04.2024, (în calitate de gestionar al drumurilor publice naționale și al terenurilor ocupate de acestea, tine de atribuțiile Direcției de infrastructură și transport din cadrul MIDR).

- Urmare a examinării documentației de urbanism „Plan urbanistic general al comunei Tuzara, raionul Călărași”, conform competențelor pe domeniu, Direcția de infrastructură și transport din cadrul MIDR, Coordonează propunerile de proiect cu condiția includerii următoarelor prevederi:

APL urmează să se conformeze prevederilor Legii nr.509/1995 și Codului Urbanismului și Construcțiilor nr.434/2023 la eliberarea actelor permise în zonele drumului R1-propus în documentația de urbanism, inclusiv și în procesul de delimitare și formare a terenurilor în zonele menționate De către APL urmează să se conformeze prevederilor Legii nr.509/1995 și Codului Urbanismului și Construcțiilor nr. 434/2023 la eliberarea actelor permise în zonele drumului R1-propus în documentația de urbanism, inclusiv și în procesul de delimitare și formare a terenurilor în zonele menționate.

Concluzii

În temeiul Procesului-verbal nr.05 din 30.04.2023 al ședinței **Comisiei pentru examinarea proiectelor documentației de urbanism și emiterea Avizului general** (aprobată prin Ordinul nr. 8 din 09.01.2024 al Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale cu privire la instituirea Comisiei pentru examinarea proiectelor documentației de urbanism și emiterea Avizului general), s-a constatat că, documentația prezentată **corespunde** prevederilor actelor normative și reglementărilor tehnice în domeniul urbanismului și se acordă **Aviz favorabil** pentru **proiectul nr.15981 „Planul urbanistic general al comunei Tuzara, r-nul Călărași”, elaborat : INCP „Urbanproiect”**.

NOTĂ: Prezentul Aviz general favorabil, emis de către Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, își pierde valabilitatea în cazul operării unor modificări în proiectul documentației de amenajare a teritoriului și urbanism prezentate, după emiterea acestuia.

Secretar de stat

Veaceslav ȘIPITCA

L.Ș.