

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
**CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING**



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

OFERTA TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC GENERAL

Municipiul

CHIȘINĂU

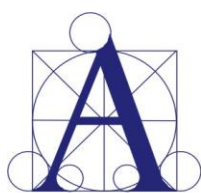


OFERTA TEHNICĂ

Lista.md

https://lista.md/public/uploads/articles/78/cover_5fc502aee0324.jpeg?1606747600

IANUARIE 2025



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
**CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING**



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

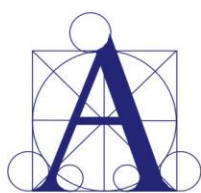
OFERTA TEHNICĂ

P.U.G. MUNICIPIUL CHIȘINĂU

2025

OFERTA TEHNICĂ

MEMORIUL GENERAL



CAPITOLUL 1

INTRODUCERE / GENERALITĂȚI

CAPITOLUL 2

CONCEPT

P.U.G. CHIȘINĂU - INSTRUMENT DE REGLEMENTARE (specifică/adaptabilă/operațională)
DEZVOLTARE DURABILĂ, ECONOMIE CIRCULARĂ ȘI POLITICI PUBLICE DE DEZVOLTARE
TERITORIALĂ

CAPITOLUL 3

ABORDAREA TEHNICĂ / SOLUȚII PUNCTUALE

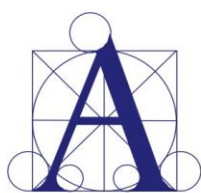
METODOLOGIA DE ABORDARE A LUCRĂRILOR P.U.G.

ORGANIZAREA LUCRĂRILOR AFERENTE P.U.G. CHIȘINĂU 2025

CAPITOLUL 4

MANAGEMENTUL RISCULUI ÎNTR-O ABORDARE DE ACTUALITATE A P.U.G. CHIȘINĂU 2025

CONCLUZII



PRINCIPII FUNDAMENTALE ALE **P.U.G. CHIȘINĂU 2025**

P.U.G. CHIȘINĂU 2025 **ESTE UN PLAN LA SCARA REGIONALĂ ȘI LOCALĂ**

P.U.G. CHIȘINĂU 2025 **ESTE UN PLAN PENTRU INOVARE ȘI CONTINUITATE**

P.U.G. CHIȘINĂU 2025 **ESTE UN PLAN FLEXIBIL DAR ȘI FERM**

P.U.G. CHIȘINĂU 2025 **ESTE UN PLAN STRATEGIC DAR ȘI CU ELEMENTE DE DETALIU**

P.U.G. CHIȘINĂU 2025 **ESTE UN PLAN DE DEZVOLTARE ECHILIBRATĂ**

P.U.G. CHIȘINĂU 2025 **ESTE UN PLAN DE COEZIUNE ȘI SUSTENABILITATE**

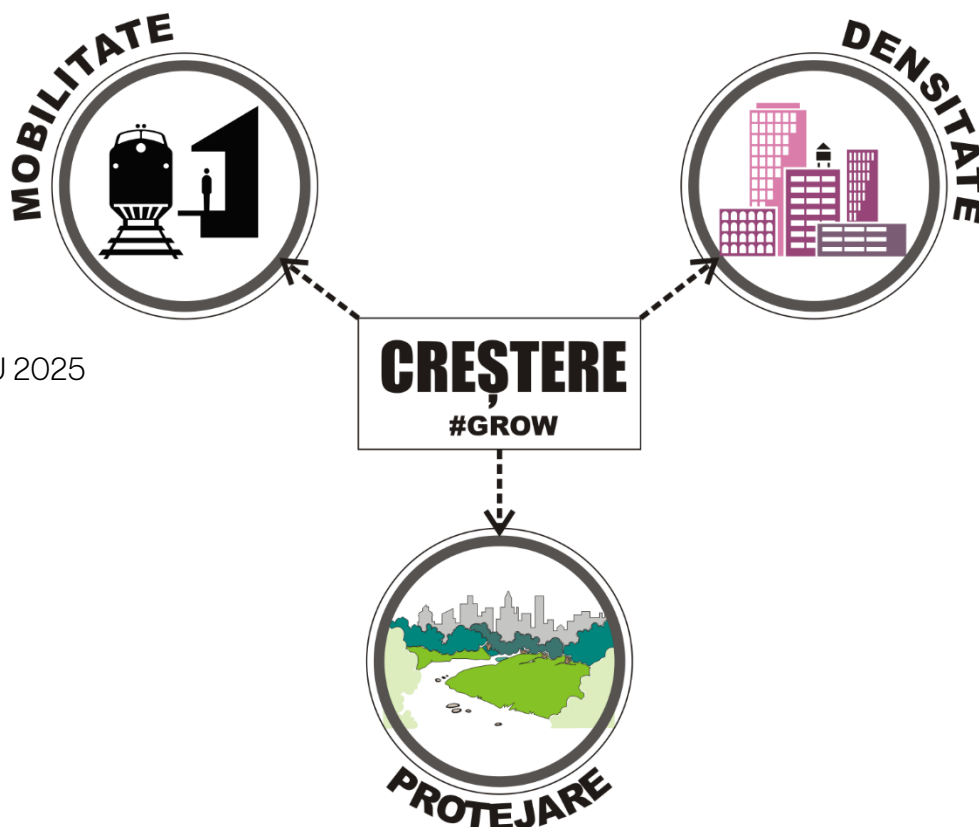
P.U.G. CHIȘINĂU 2025 **ESTE UN PLAN DE REGENERARE URBANĂ**

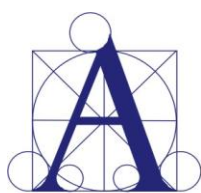
P.U.G. CHIȘINĂU 2025 **ESTE UN PLAN DE ACȚIUNE ȘI GESTIUNE**

P.U.G. CHIȘINĂU 2025 **ESTE UN PLAN OPERAȚIONAL ȘI DE IMPLEMENTARE**

P.U.G. CHIȘINĂU 2025 **ESTE UN PLAN PENTRU GUVERNANȚĂ, PARTICIPARE ȘI COOPERARE**

P.U.G. CHIȘINĂU 2025
înseamnă





CAPITOLUL 1

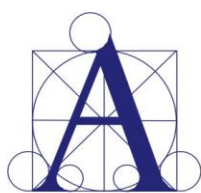
INTRODUCERE / GENERALITĂȚI

Municipiul Chișinău este o unitate administrativ-teritorială de nivelul al doilea, care include în componența sa 18 unități administrativ-teritoriale de nivelul întâi, stabilite în Legea nr. 764-XV din 27 decembrie 2001 privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova.

Conform datelor Departamentului Național de Statistică a Republicii Moldova, la data de 1 ianuarie 2020, populația prezentă a mun. Chișinău a constituit 780 mii locuitori, inclusiv a orașului Chișinău – 640 mii locuitori.

Din punct de vedere administrativ, orașul Chișinău este divizat în **5 (cinci) sectoare: Centru, Botanica, Buiucani, Râșcani și Ciocana** și are o suprafață totală de 12301,2 hectare (123 km²) stabilită prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova Nr. 821 din 07-07-2003.



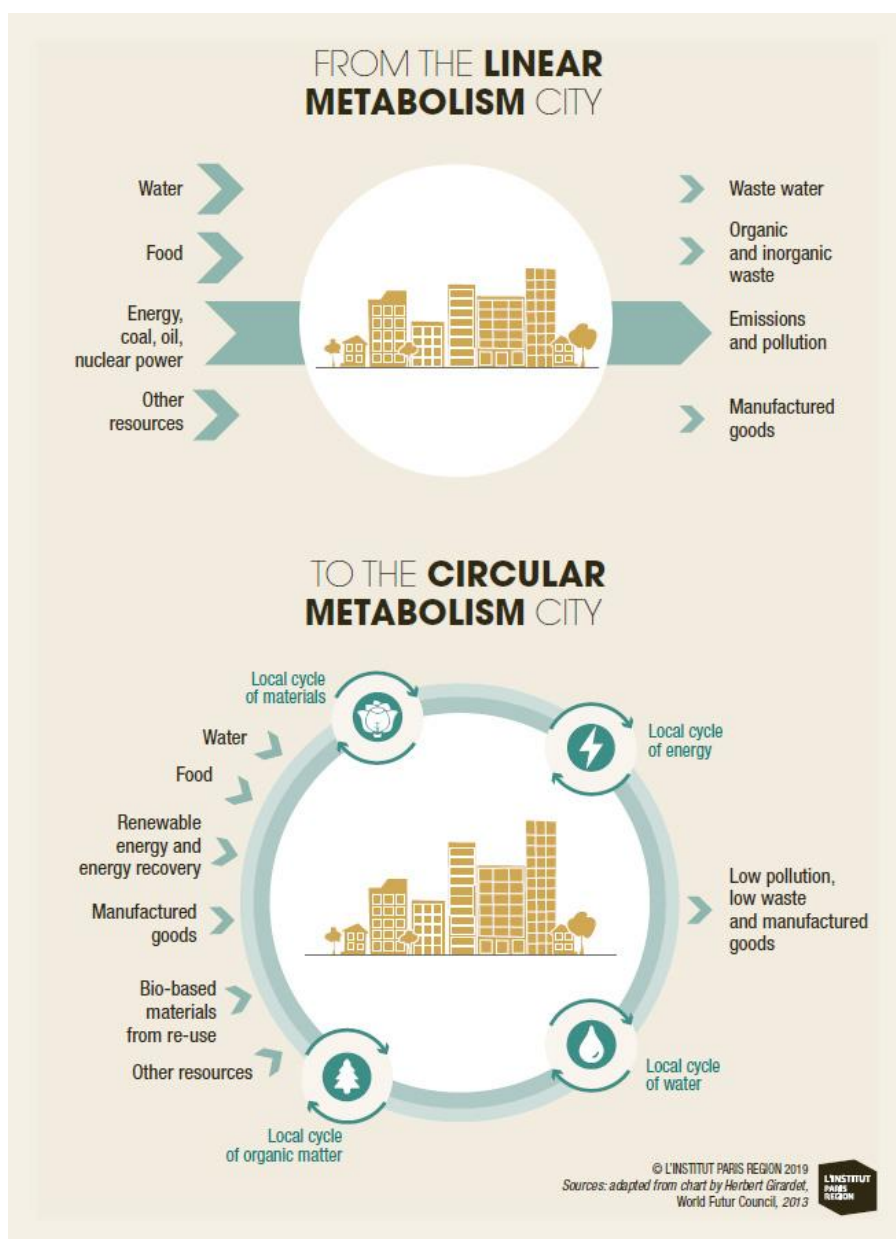


Contextul P.U.G. CHIȘINĂU 2025 este unul favorabil "adaptării și implementării" noilor concepte (economice) urbane¹:

- ✧ Dezvoltarea Urbana Durabila și Economia Circulara
- ✧ Mijloace de tranziție catre dezvoltare urbana circulara și sustenabila
- ✧ Conceptul de Metabolism urban
- ✧ Oraș Circular – premisa sustenabilității, rezilienței si coeziunii sociale

THE REGENERATIVE CITY: A NEW CONCEPT

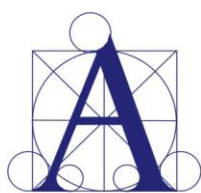
Peter Newman (2020), Professor of Sustainability, Curtin University, Australia



<https://en.institutparisregion.fr/know-how/urban-planning/cities-change-the-world/the-regenerative-city-a-new-concept/#gallery-1>

Deși eforturile noii agende urbane ecologice și reziliente a orașelor dau roade, acestea sunt încă insuficiente. Dacă acțiunile constau în reducerea impactului uman asupra planetei la nivel local, rezultatul

¹ Cristina Bălan, (2023), **Dezvoltare durabilă, economie circulară și egalitate de șanse**, SIPOCA 713 - Îmbunătățirea cadrului de fundamentare și evaluare a politicilor publice de dezvoltare teritorială, 13 decembrie 2023, MDLPA, București



OFERTA TEHNICĂ

general este totuși negativ. Poate acționa planificarea urbană ca o cheie în transformarea de la conceptul de „regiune durabilă” la un ecosistem urban? La ce scară sunt intervențiile cele mai eficiente?²

Orașele concurează într-o economie globală și trebuie să se pregătească constant pentru următoarea „transformare” economică sau ratează startul. Ei pot pierde avantajul pe care îl aduc tinerii și noile locuri de muncă adecvate acestora.

Diferitele zone ale orașului vor avea, evident, abordări diferite, pe măsură ce orașele încep să devină regenerative. „Teoria țesutului urban”³ ne permite să înțelegem cum s-au format diferitele părți ale orașului și ar trebui acestea integrate pe măsură ce dezvoltarea orașului „se deplasează” către viitor. De exemplu: un panou solar pe acoperiș este cel mai bun la scară individuală, de gospodărie, în zonele suburbane. Însă la o scară mai mare este nevoie de mult mai multă atenție asupra sistemelor de transport inter-modale în orașele dense, care pot trece mult mai ușor la transportul zero carbon (mersul pe jos cu bicicleta și tranzitul). În aceste zone mai dense, totuși, vor fi necesare mai multe opțiuni de energie regenerabilă la scară comunitară⁴.

Environment

Economic

Social

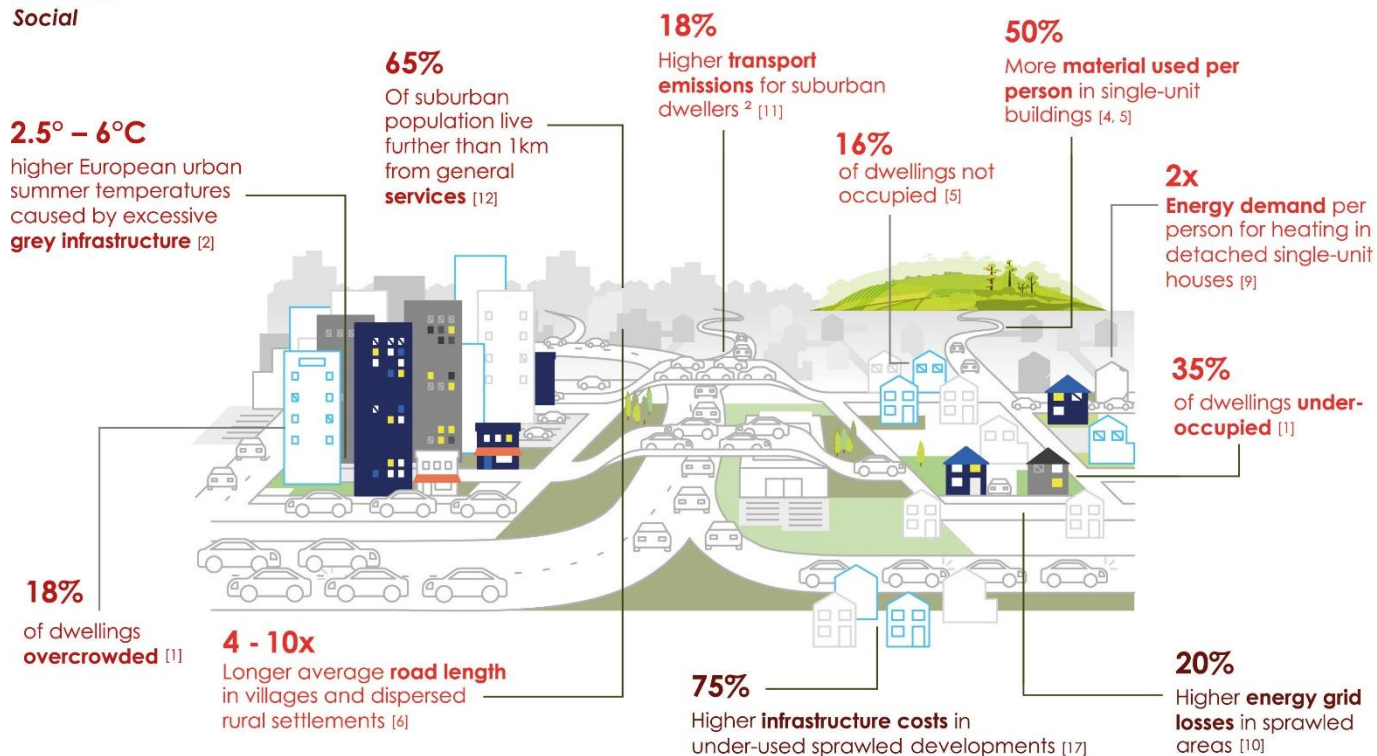


Illustration of inefficiencies and imbalances in urban space use- illustrative only, usually not all challenges contained in one single city
Sources: [1] Eurostat, 'Eurostat - European Statistics'. [2] Intergovernmental Panel on Climate Change, 'IPCC Sixth Assessment Report - Mitigation of Climate Change', 2022. [4] International Resource Panel, 'Resource Efficiency and Climate Change: Material Efficiency Strategies for a Low-Carbon Future', 2020. [5] Eurostat, 'Eurostat - European Statistics'. [6] Lewis Dijkstra, Hugo Poelman, and Linde Ackermans, 'ROAD TRANSPORT PERFORMANCE IN EUROPE', WP 01/2019 (European Commission, 2019). [9] London School of Economics and Political and EIFER, 'Cities and Energy', London School of Economics and Political Science, 2014. [10] Johansson et al., Global Energy Assessment (GEA), 2012. [11] Munoz et al - The impact of urbanization on Austria's carbon footprint, 2020. [12] Kompil et al - Mapping accessibility to generic services in Europe: A market-potential based approach, 2019. [13] Mueller et al - Health impact assessment of cycling network expansions in European cities, 2018. [15] Gies et al - Parking standards as a steering instrument in urban and mobility planning, 2021. [16] Joint Research Centre (European Commission), 'What Drives Car Use in Europe?', JRC Publications Repository, 2017. [17] Example Finland, excluding parking, based on Kurvinen & Saari - 'Urban Housing Density and Infrastructure Costs', 2020.

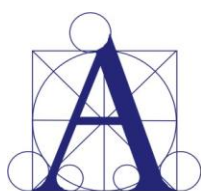
<https://assets.weforum.org/editor/6tO68flwVMCDL99tfwOtMWb8ldU-9sLdp9tn-AxTbXQ.jpg>

WORLD ECONOMIC FORUM (2022), URBAN TRANSFORMATION, How Europe can reshape its cities to boost vibrancy, resilience and climate action

² Peter Newman (2020), *The regenerative city: a new concept*, L'INSTITUT PARIS REGION

³ a se vedea note de curs, prof.emerit.dr.,arh. Alexandru SANDU (Teoria structurilor urbane – an 4)

⁴ Peter Newman (2020), *The regenerative city: a new concept*, L'INSTITUT PARIS REGION



OFERTA TEHNICĂ

Cerințele în orașe se schimbă. A aspira la mai multe spații verzi nu înseamnă doar joaca în aer liber și plimbarea câinilor, ci și atenuarea valurilor de căldură. Accesul la servicii nu se referă doar la confort, ci și la productivitatea locală. Departe de a fi o idee tehnocratică, „utilizarea echilibrată a spațiului” se referă la satisfacerea nevoilor umane, cum ar fi mai multe spații comunitare, spațiu pentru ca afacerile și cultura locală să înflorească, acces echitabil la servicii și legături de transport active și partajate.

**NATURE-BASED SOLUTIONS
AND TECHNOLOGY FOR
CLIMATE ADAPTATION**

**REVITALISE
CITY CENTER
AND HUBS**

**QUALITY-
UPGRADE
AND UP-SIZE
BUILDINGS**

**CREATE SPACES
FOR LOCAL
BUSINESS AND
CULTURE**

**CREATE
PUBLIC
GREEN AND
COMMUNITY
SPACES**

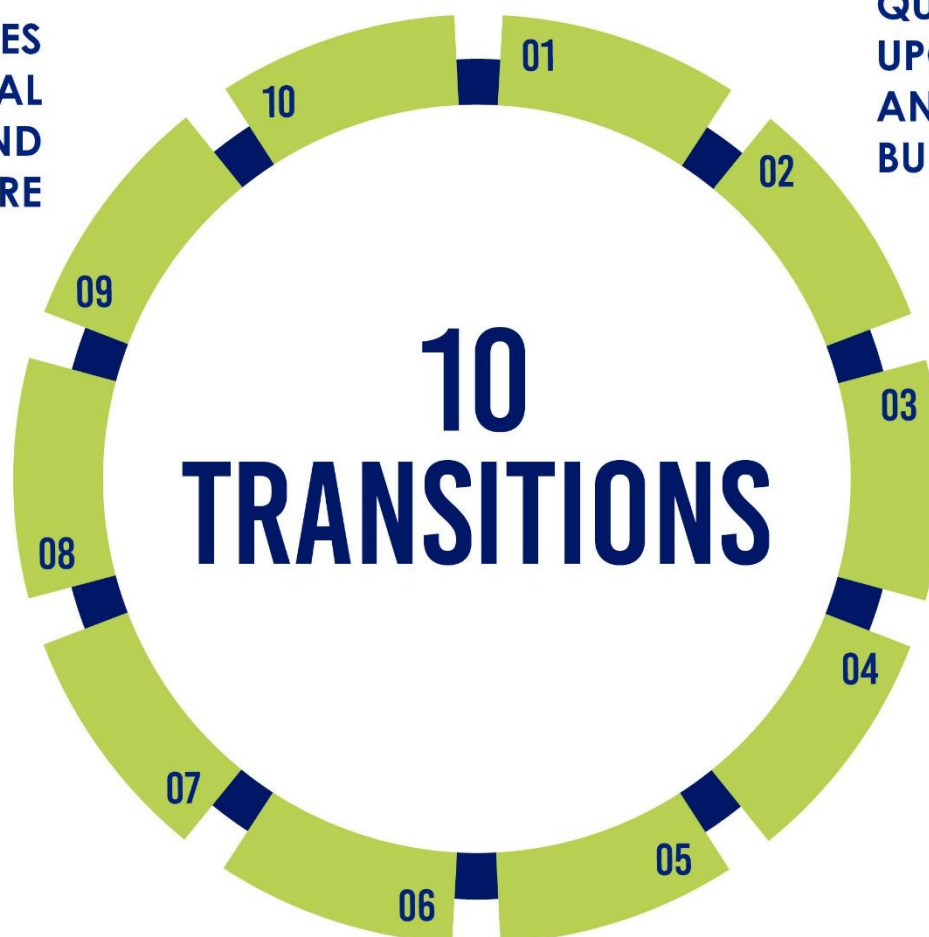
**UPGRADE
ACTIVE
AND PUBLIC
TRANSPORT
LINKS**

**RIGHT-SIZE
DECLINING AREAS**

**ADAPT UNDER-
OCCUPIED BUILDINGS**

**UPFILL LOW
DENSITY
AREAS**

**REPURPOSE
VACANT
BUILDINGS**

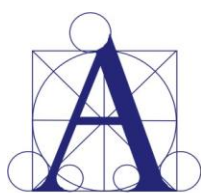


10 physical transitions to more efficient and balanced space-use for vibrant neighbourhoods.

Image: SYSTEMIQ

<https://www.weforum.org/agenda/2022/12/how-europe-can-re-shape-its-urban-areas-to-boost-vibrancy-resilience-and-climate-action/>

WORLD ECONOMIC FORUM (2022), URBAN TRANSFORMATION, How Europe can reshape its cities to boost vibrancy, resilience and climate action



OFERTA TEHNICĂ

Europa poate economisi cu ușurință jumătate din aceste emisii printr-o utilizare eficientă și echilibrată a spațiului: blocurile de clădiri și infrastructura acestora ar trebui să "betoneze"/"solidifice" cât mai puțin teren posibil, formând în același timp cartiere cu spații pentru servicii mixte și dinamică a utilizării, reducând la minimum nevoile de navetă, cât și mult spațiu verde⁵.

Spațiile din clădiri ar trebui utilizate eficient, evitând încăperile nefolosite, de exemplu, oferind în același timp locuințe spațioase și acces la spații multifuncționale și comunitare.

**Around half of the world's urban population lives
in cities with less than half a million inhabitants.**



Source: United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2014).
World Urbanization Prospects: The 2014 Revision, custom data acquired via website

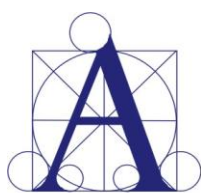
https://www.urbanet.info/wp-content/uploads/2016/08/160809_GIZ_Urbanet_Infografiken_engl-06.jpg

Modelele econometrice conexe cu teoriile creșterii endogene leagă dezvoltarea economică pe termen lung de diverse variabile. În opinia lui Leon Podkaminer⁶ aceste modele aplicate la statele centrale și est-europene vizează factorii fundamentali ai ofertei, legați de dinamica economică pe termen lung și nu țin cont de dezvoltările macroeconomice pe termen scurt, care sunt în strânsă legătură cu evoluția extrem de dinamică a cererii. De altfel, abordarea econometrică (de tip transversal/panel) a tranziției are deficiențe majore în privința disponibilității și siguranței datelor folosite, relevanței celor câtorva indicatori utilizați pentru ansamblul țărilor aflate în tranziție, eterogenității grupului de state prin includerea unor țări din afara Europei, analizei și concluziilor adesea neconcludente.

Unele state aflate în tranziție erau la început mai avansate din punct de vedere al integrării comerciale și implicit al deschiderii pietelor și al nivelului venitului pe locuitor, unele au aplicat terapii de soc, altele terapii graduale, unele au realizat mai rapid liberalizarea, macrostabilizarea, reformele structurale, altele mai lent, unele au realizat mai rapid reforme politice cu impact notabil asupra liberalizării. Efectul pozitiv al liberalizării asupra creșterii economice este contestat de unii autori, care consideră că nu ajunge să

⁵ Janez Potocnik, Julia Okatz - WORLD ECONOMIC FORUM (2022), URBAN TRANSFORMATION, How Europe can reshape its cities to boost vibrancy, resilience and climate action,

⁶ Podkaminer, Leon (2013), *Development Patterns of Central and East European Countries (in the course of transition and following EU accession)*, Research Reports, 388, Vienna Institute for International Economic Studies, July



OFERTA TEHNICĂ

demarezi rapid reforme pe planul liberalizării și privatizării, ci trebuie asigurată o sustenabilitate a creșterii printr-un mix adecvat de politici monetare și fiscale.

Autori ca Havrylyshyn și van Rooden⁷ pun accentul pe dezvoltarea/consolidarea instituțională ca factor decisiv al creșterii, ceea ce susține de fapt neoinstituționalismul, dar ei cred totuși ca realizarea macrostabilizării și a unui spectru larg de reforme ar fi factorii decisivi. Problema fundamentală rămâne totuși corelarea adecvată a reformelor la nivel macro cu cele la nivel microeconomic, data fiind dependentă mare între cele două niveluri și pericolul evident al unor măsuri nepotrivite, grabite sau întârziate. Cu toate acestea, sunt exemple de state care, deși nu au efectuat reforme prea spectaculoase, s-au bucurat de influența benefică a unor factori externi favorabili, cum ar fi atenția deosebită din partea capitalului străin sau a firmelor transnaționale.

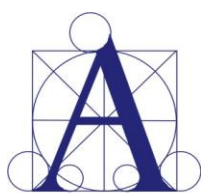
În a doua parte a primului deceniu de după 2000 se remarcă o anumită schimbare a modelării econometrice, probabil și sub influența experienței tranziției, spre stabilirea unor factori determinanți ai unor politici specifice și ai dezvoltării/schimbării instituționale. Procesul de pregătire a aderării la UE și aderarea statelor central și est europene din 2004 și 2007 au potentat convergența și dezvoltarea instituțională, estimându-se de Comisia Europeană că între 2000 și 2008 a existat un supliment al creșterii economice cauzat de acest proces de 1,75% pe an⁸.



<https://www.un.org/sites/un2.un.org/files/2020/08/1597342256.789.jpg>

⁷ Havrylyshyn, O., Van Rooden, R. (2003). *Institutions Matter in Transition, But So Do Policies*, Comparative Economic Studies, pp. 2-24.

⁸ Böwer, U. and Turrini, A. (2010). *EU Accession: A Road for Fast-track Convergence?*, Comparative Economic Studies, pp. 181-205



Orașele sunt actori cheie în realizarea unor societăți durabile. Afirmând necesitatea de „a face orașele și așezările umane incluzive, sigure, reziliante și durabile”, Obiectivul de Dezvoltare Durabilă 11 al Agendei 2030 subliniază natura esențială a incluziunii și a localizării, elemente fundamentale, puncte de control pe „drumul” către dezvoltarea urbană durabilă⁹.

UNESCO Cities Platform *World Cities Day 2023* FINANCING A SUSTAINABLE URBAN FUTURE FOR ALL

Problematici și provocări urbane pentru o Noua Agendă Urbană

Managementul urbanizării rapide

Există o corelare directă între nivelul de urbanizare și venitul pe cap de locuitor: toate statele cu venituri mari sunt urbanizate în procent de 70-80%. Astfel, se pare că procesul de dezvoltare a unei țări implică un proces de urbanizare, neexistând exemple de țări care să fi atins venituri mari sau creștere rapidă, fără o urbanizare substanțială, de multe ori foarte rapidă. Urbanizarea este un proces care se derulează cel mai probabil natural, însă autoritățile publice pot juca un rol extrem de important în dirijarea acestui proces, în dezvoltarea externalităților pozitive ale pieței și în minimizarea efectelor negative ale urbanizării (congestia traficului, poluare, tensiuni sociale etc.).

Dinamica socială și economică a unui centru urban nu trebuie restrânsă doar la limitele administrative, ci trebuie să ia în considerare și localitățile adiacente, polarizate de centrul urban. Majoritatea localităților din vecinătatea orașelor mari au înregistrat o dinamică pozitivă în ceea ce privește evoluția populației, în timp ce orașul propriu-zis și-a redus numărul de locuitori. În ultimii 10 ani, cele mai bune performanțe (creștere de populație, număr mai mare de criterii și standarde îndeplinite) sunt realizate de orașele noi localizate în aria periurbană a orașelor mari – cu precădere cazul celor din jurul capitalei, formându-se formal sau organic zonele urbane funcționale.

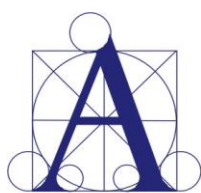
Managementul conexiunilor rural-urban

Dezvoltarea urbană care caracterizează ultimele decenii a pus în evidență dezvoltarea rapidă a zonelor suburbane ale orașelor mari. În paralel, constatarea faptului că zonele cele mai dens populate sunt și cele mai slab urbanizate a condus la stabilirea zonelor cu potențial mare de urbanizare. Acest scenariu semnaleză posibilitatea unei concentrări viitoare în jurul centrelor urbane emergente, cu condiția ca zonele rurale să fie conectate mai bine cu locurile de importanță economică și demografică.

Factorii de decizie continuă să definească zonele suburbane ca fiind rurale, în ciuda apropierii acestora de mari centre economice și a dezvoltării lor semnificative din ultimii ani. Este importantă redefinirea zonelor urbane pentru a include suburbiile și pentru a permite o planificare adecvată și o integrare din ce în ce mai mare a acestor comunități.

În paralel cu politica de dezvoltare a orașelor cu rol major în teritoriul național și cu cea de reducere a disparitatilor teritoriale, este în continuare necesară consolidarea palierului orașelor de mici dimensiuni care își recapătă rolul istoric de coagulare a zonei rurale învecinate.

⁹ Message from Ms Audrey Azoulay, Director-General of UNESCO, on the occasion of World Cities Day, 31 October 2023
(<https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000387301.locale=en>)



Cresterea productiei de produse alimentare în mediul urban și peri-urban

Tipul de activități agricole desfășurate în orașe este strâns legat de structura terenurilor agricole, care exprima cel mai concret potențialul de producție agricolă al orașelor. În anii '80, terenurile arabile dețineau în cadrul orașelor ponderi importante, reprezentând aproape o treime din suprafața totală a acestora. Orașele din zonele montane dețin suprafețe totale foarte mari, dar au ponderi reduse ale terenurilor arabile, de multe ori neglijabile.

Într-o definiție „clasică” din literatura de specialitate, zona periurbana (preorasenească, preurbana) este „spatiul din jurul unui centru urban, caracterizat printr-o activitate strâns legată de acesta. Delimitarea unei zone periurbane are la bază criteriile pe relațiile dintre un oraș și zona sa înconjurătoare (funcția agricolă, funcția de aprovizionare cu materii prime și produse agricole, funcția de furnizor de forță de muncă, funcția industrială, funcția de recreere și agrement etc).

Aprovizionarea cu produse alimentare proaspete și de calitate superioară a orașelor pe parcursul întregului an a fost un obiectiv al politicii agrare a statului în perioada socialistă, urmărind realizarea de culturi forțate de tip industrial, a unor sere gigant capabile să ofere pieței importante cantități de legume sau flori. Acestea au continuat să funcționeze câțiva ani după 1990, după care au fost lăsate în paragină de proprietari.

În zonele periurbane ale orașelor mari și nu numai există numeroase suprafețe cu legume și zarzavaturi determinate de cerințele pieței urbane.

Primul motiv invocat al implicării în activități agricole de către producătorii individuali este necesitatea acoperirii consumului propriu, urmat de dorința de a consuma o hrană mai sănătoasă. În orașele mari și în localitățile rurale polarizatoare se organizează periodic (chiar zilnic) târguri și piețe agrolimentare, unde producătorii agricoli din zonele învecinate își desfășoară produsele.

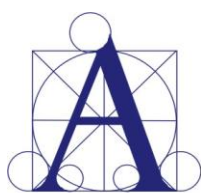
Funcția agricolă a crescut ca pondere în ocuparea urbană a orașelor mici sau a orașelor situate în zone cu potențial agricol. Acest fenomen a contribuit la tendința de ruralizare din ultimii 10-15 ani evidentă în cazul orașelor mici și mijlocii (și chiar în cazul unor localități mai mari, cum ar fi unele municipii).

Un rol important în dezvoltarea sectorului agricol l-au avut înainte de 1990 și îl pot avea în perspectivă localitățile urbane în care își desfășoară activitatea stațiuni de cercetare științifică în diferite sectoare agricole (de regulă situate în zone cu tradiție sau cu un anumit specific agricol).

De la schimbările climatice la inegalitatea socială și transformarea digitală, a fost din ce în ce mai recunoscut faptul că orașele se află în prima linie a problemelor contemporane de dezvoltare. Ca centre de cunoștințe/cunoaștere și resurse/acumulare, orașele sunt incubatoarele viitorului pentru soluții inovatoare, participative și pe termen lung la aceste provocări. În ultimii ani, am fost martorii unei vulnerabilități tot mai mari a așezărilor urbane în fața numeroaselor și diverselor pericole și dezastre. Acest lucru demonstrează și mai mult necesitatea de a investi în infrastructură adecvată și planificare urbană centrată pe oameni, pe educație, cultură, științe și tehnologii de ultimă oră, pentru a permite orașelor să își exploreze potențialul la maximum în ceea ce privește reziliența, incluziunea și durabilitatea¹⁰.

În acest scop, în 2019, opt rețele și programe UNESCO centrate pe orașe și-au unit forța cu crearea Platformei UNESCO Cities (UCP). Vizând consolidarea impactului acțiunii Organizației la nivel de oraș,

¹⁰ UNESCO Cities Platform, *World Cities Day 2023*, FINANCING A SUSTAINABLE URBAN FUTURE FOR ALL, "Financing Sustainable Urban Future for All": the World Heritage Cities Programme celebrates World Cities Day 2023 through "Ensuring Inclusive Economic Benefits of Urban Heritage"



Platforma combină diferitele domenii de expertiză ale UNESCO cu o abordare cuprinzătoare, cooperantă și pe mai multe niveluri a dezvoltării urbane durabile.

Potrivit ONU, peste două treimi din populația lumii va locui în zone urbane până în 2050. Astăzi, planeta numără aproximativ 4,2 miliarde de "urbani"; acest număr va crește la 5 miliarde până în 2030 și la 6,7 miliarde până în 2050. Orașele se află în centrul fluxurilor financiare și migratorii și modelează valorile și stilurile de viață ale societății globale. Ele generează atât bogăție economică, cât și inovație tehnologică și sunt motorii transformării sociale și de mediu. Sunt ferestre către o lume în schimbare rapidă¹¹.

De la începutul mileniului III, centrele orașelor au fost regenerate și intensificate, în timp ce zonele suburbane au continuat să se răspândească. Dar dezvoltarea pe termen lung a orașelor ridică multe probleme cheie. Ca victime ale propriului succes, vor ajunge să devină de netraiat? Cât de durabile din punct de vedere ecologic și social vor fi aceste zone urbane? Cum pot fi interconectate eficient atractivitatea și calitatea vieții pentru toți?

10% din populația globului trăia în orașe la 1900

50% din populația globului trăia în orașe în 2007

75% din populația globului va trăi în orașe în 2050

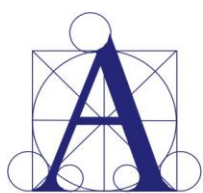
Specializarea inteligentă ca proces

„**Specializarea inteligentă**” reprezintă stindardul politicii industriale europene. Redusa la esență, specializarea inteligentă vizează concentrarea resurselor financiare și a altor mecanisme de sprijin într-un număr limitat de domenii prioritare în care regiunile pot concura cu succes pe piețele internaționale.

La baza procesului de specializare inteligentă se afla „descoperirea antreprenorială” – un proces bazat pe dovezi (*evidence-based*), participativ și iterativ (repetat periodic) de identificare, la nivel regional, a domeniilor cheie de competitivitate. Acestea urmează să fie susținute financiar în special prin scheme de sprijin pentru inovare. La nivel european, finanțarea pentru specializări inteligente pentru ciclul 2014-2020 este de aproximativ 120 mld euro, ceea ce face din aceasta politica cel mai mare experiment de politica industrială din istorie.

Acest demers se bazează pe ideea ca *regiunile* „detin cunoașterea despre sistemele locale de inovare și pot mobiliza actorii economici către un scop comun” (EC, 2012, p12). Ca atare, noua politica industrială pastrează în plin plan forțele pieței și ale antreprenoriatului privat, acordând guvernelor „rolul strategic și de coordonare în sfera productivă dincolo de simpla asigurare a dreptului de proprietate, a respectării acordurilor contractuale și a stabilității macroeconomice”.

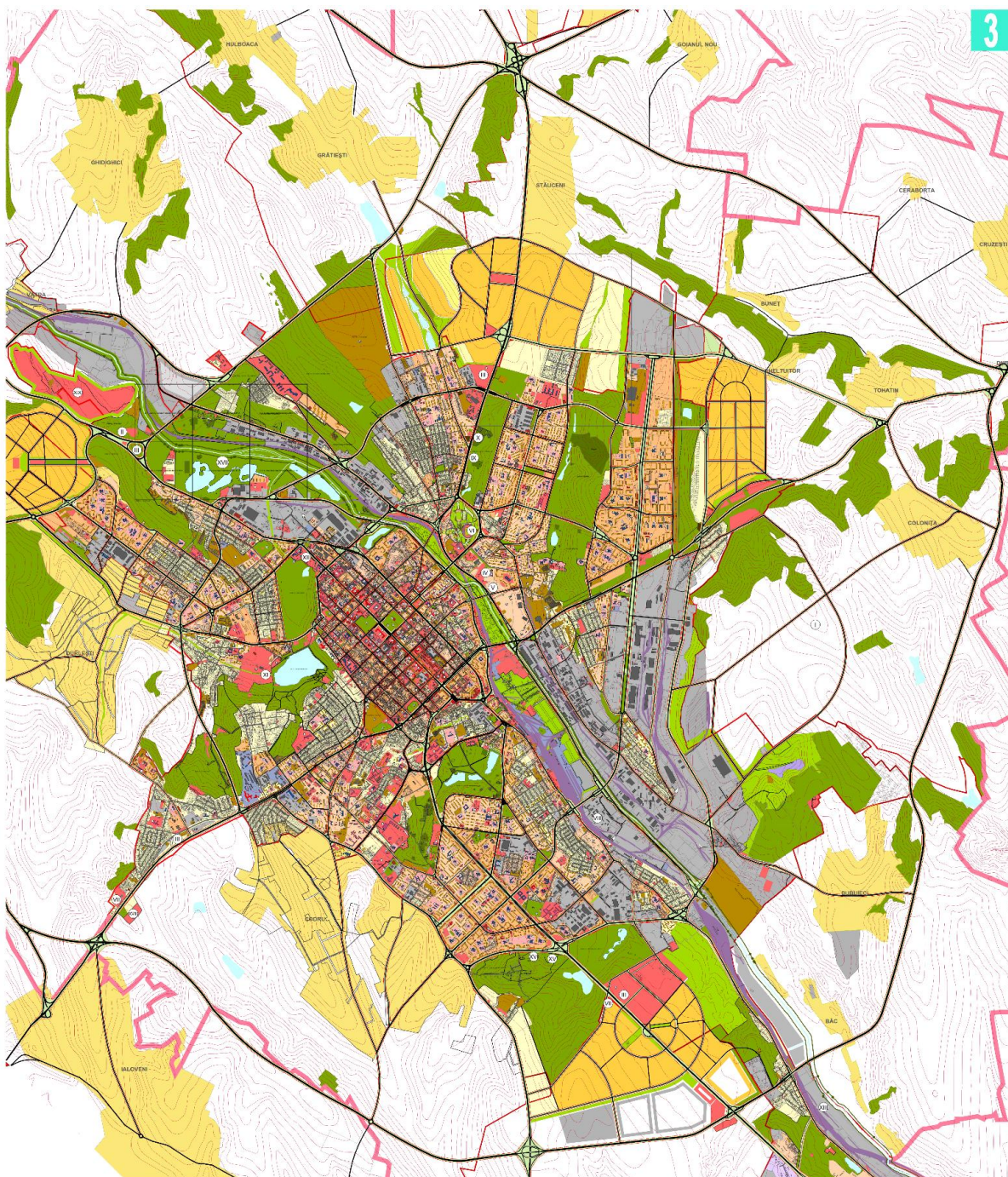
¹¹ Paul Lecroart, Léo Fauconnet, Maximilian Gawlik (2020), Cities change the world, Cahiers, no. 176, L'INSTITUT PARIS REGION



CAPITOLUL 2

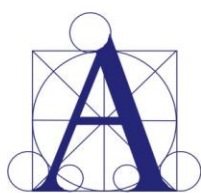
CONCEPT

P.U.G. CHIȘINĂU - INSTRUMENT DE REGLEMENTARE (specifică/adaptabilă/operațională)



PUG Chișinău - REGLEMENTĂRI - PIESE DESENATE - 2.3 TEREN / A: ZONARE FUNCȚIONALĂ. / SC. 1:12000
Urbanproiect, 2007

P.U.G CHIȘINĂU 2025 își propune să devină un instrument de reglementare, gestiune și dezvoltare a transformării urbane.



OFERTA TEHNICĂ

Scopul principal al planului ca instrument de dezvoltare urbană este definirea unei serii de obiective realiste și monitorizarea/măsurarea implementării acestora. Considerăm că obiectivele trebuie să fie în așa fel formulate încât să permită o măsurare/cuantificare prin indicatori de performanță a progresului implementării lor.

Principii fundamentale ce stau la baza atingerii obiectivelor urbanistice și a celor operaționale, în corelare cu domeniile operaționale ale P.U.G CHIȘINĂU 2025 sunt următoarele 6:

ADECVARE - administrația locală se va asigura că există permanent o ofertă investițională, care să demonstreze capacitatea de adaptare la cerințele pieței de capital și care răspunde nevoilor unei comunități diverse aflate în continuă dezvoltare, dar care contribuie la prezervarea sistemelor naturale, biodiversității și habitatelor locale.

ACCESIBILITATE - locuitorii municipiului vor avea acces la toate activitățile de proximitate

CONECTIVITATE - locuitorii municipiului vor avea un acces mai bun la o varietate de spații verzi și facilități de recreere, legături mai bune între locuință și școli sau locul de muncă, precum și îmbunătățirea biodiversității și habitatelor naturale locale.

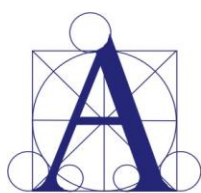
CALITATE - municipiul va fi mai atractiv, mai sigur și bine conceput, servind nevoilor multiple ale utilizatorii, în paralel cu definirea unei identități unice a comunităților locale.

SUSTENABILITATE - spațiile verzi ale municipiului vor fi planificate și gestionate într-un mod care minimizează intervenția umană și cheltuielile publice în timp, prin recurgerea la procese naturale, precum și metode inovatoare pentru protejarea mediului natural. În cadrul acestui principiu sunt necesare abordarea unor elemente fundamentale cum ar fi:

- Asigurarea unor platforme de colectare/sortare primară a deșeurilor adecvate nevoilor municipiului și ale populației sale sau a celei polarizate;
- Creșterea eficienței energetice globale a municipiului, nu numai prin mijloace de economisire pasivă a energiei (izolarea termică), dar și prin regândirea traseelor de distribuție a energiei termice, precum și prin re tehnologizarea unităților de producție (eventual și prin extinderea sau restrângerea unor suprafețe destinate acestui scop);
- Obligatorietatea studierii pentru fiecare PUD și PUZ a însoririi și eventual evaluarea curenților de aer (funcție de roza vânturilor) cel puțin pentru spațiile publice vechi și noi, pentru asigurarea confortului.
- Este esențial să legăm dezvoltarea urbană de circuitul apei și extinderea sa locala (captarea apei de ploaie, re folosirea apei uzate, etc.) într-o gestiune integrată, trebuie analizate resursele disponibile, cu capacitatea de autonomie hidrologica și de asemenea stabilirea de măsuri de asigurare a noi puncte de captare asociate cu creșterea eficienței de utilizare a acestora.
- Modelul de gestiune al reziduurilor legate de criteriile de sustenabilitate va trebui să conducă la reducerea folosirii resurselor (materiale și de energie) odată cu minimizarea timpului, conducând la efecte finale de reducere a impactului de contaminare. Obiectivul principal al administrației publice locale va fi un maxim de control local al gestiunii resurselor și reziduurilor.

ABORDARE MULTISCALAR - SPAȚIALĂ - cu efect asupra transporturilor (local, regional), asupra rețelilor de servicii și a gradului de acoperire și complementaritate a acestora, prin regândirea unora dintre dotările majore ale municipiului în corelare cu cele ale rețelei de localități din care acesta face parte.

Atingerea obiectivelor strategice ale P.U.G. CHIȘINĂU 2025 se poate realiza într-un mod flexibil și adaptabil în funcție de evoluțiile exogene și endogene, DAR NUMAI ÎN LIMITELE IMPUSE DE PRINCIPIILE MAI SUS AMINTITE.



DEZVOLTARE DURABILĂ, ECONOMIE CIRCULARĂ ȘI POLITICI PUBLICE DE DEZVOLTARE TERITORIALĂ

Propuneri concept Chișinău - componenta circulară a dezvoltării urbane

Economia circulară și dezvoltarea spațială circulară devin subiecte întâlnite tot mai des pe agendele organismelor internaționale, autorităților, mediului academic, mediului de afaceri și a ONG-urilor, devenind noua paradigmă a sustenabilității și rezilienței urbane.

În acest context, orașul circular propune o reforma etică și o nouă optică asupra raționamentelor de dezvoltare urbană în vederea asigurării contextelor și condițiilor necesare încurajării tranziției către Economie circulară. Acesta are capacitatea de a transpune spațial și de a integra contextual principiile circularității, orientându-și atenția către efectele și raporturile de reciprocitate sistemică generate în profil social, funcțional, structural și infrastructural urban.

Astfel, orașul Chișinău își propune să devină primul oraș din Republica Moldova care să facă pași concreți în tranziția către o abordare circulară a dezvoltării spațiale, îmbrățișând noua perspectivă privind sistemele urbane ce face referire la utilizarea eficientizării ca principiu transversal aplicabil tuturor competențelor urbane.

Prin urmare, noul Plan Urbanistic General își propune eficientizarea și optimizarea scenariilor de evoluție și dezvoltare a orașului în vederea creării de valoare adăugată prin maximizarea valorificării potențialului deja angajat la nivel urban. Astfel documentația propune o schimbare de paradigmă și o nouă perspectivă asupra practicilor de urbanism orientându-și atenția asupra implicațiilor spațiale concrete ale tranziției de la tipare lineare de producție și consum către tipare circulare de circulare de valorificare a resurselor, de protejare a cadrului natural și de asigurare a sustenabilității și rezilienței.

Această abordare inovativă vine ca răspuns optim față de tendințele actuale de evoluție urbană caracterizate prin dubla provocare a epuizării resurselor și a creșterii nivelurilor de poluare. Complementar, studii de la nivel internațional¹² evidențiază cum protejarea mijloacelor de trai, biodiversitatea, securitatea alimentară, bunăstarea generală a viitoarelor generații este condiționată de capacitatea de readaptare a economiilor la noile provocări generate de epuizarea resurselor, și creșterea nivelurilor de poluare, context ce subliniază importanța soluțiilor furnizate de economia circulară.

Prin urmare, în concordanță cu cerințele beneficiarului dar și cu tendințele de la nivel internațional, **Planul Urbanistic General își propune să identifice posibilitățile de reinventare și remodelare a orașului în vederea asigurării unei dezvoltări sustenabile și reziliente, decuplata de la consumul de noi resurse.**

Astfel, înțelegerea realității urbane (competențe definitorii, provocări, dezavantaje, nevoi, potențial, etc.) și interpretarea tendințelor sau a propunerilor de dezvoltare prin filtrul principiilor economiei circulare poate sprijini formularea unui set de măsuri concrete, coerente și integrate de dezvoltare urbană circulară, sustenabilă și rezilientă.

Prin urmare, asigurarea competenței circulare a dezvoltării urbane poate fi realizată prin intermediu a două abordări sinergice – abordare strategică și abordare normativă.

¹² Desrochers 2004, pag 1099–1110

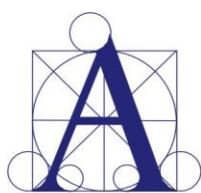
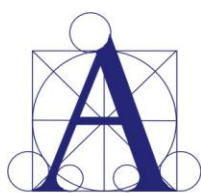


Fig. 1 – Abordări ale dezvoltării urbane circulare ale orașului Chișinău
(sursa: contribuție dr.,urb. BĂLAN CRISTINA-ANDREEA)

Dezvoltare urbană circulară – abordare normativă

Pornind de la contextele determinante formei, organizării și vieții urbane dar și de la specificul local, putem surprinde principalele direcții de reglementare în vederea transpunerii principiilor economiei circulare în dezvoltarea orașului Chișinău, după cum urmează:

- ✓ Conturarea identității, configurarea brandului local (semnătura orașului), valorificarea competențelor distinctive și încurajarea turismului
- ✓ **Remodelarea structurii funcționale a orașului Chișinău**, asigurarea integrării localităților peri urbane în matricea funcțională a orașului și redefinirea structurii poliilor de interes (specializații?) în vederea asigurării coerenței la nivel metropolitan și creșterii competitivității.
- ✓ Restructurarea infrastructurii de mobilitate urbană și preurbană în raport cu poliile de interes, asigurarea accesului la servicii publice și economice de proximitate (în vederea limitării auto mobilității și consumului de – orașul de 15 min) și configurarea unui sistem coerent de transport public
- ✓ Asigurarea eficienței energetice prin adaptarea formei urbane la contextul climatic local și prin valorificarea avantajelor locale (zona balneoclimaterică)
- ✓ Asigurarea competențelor circulare la nivelul proceselor de construire și a tiparelor de exploatare a fondului construit existent
- ✓ **Managementul durabil al resurselor locale și a externalităților negative** (managementul durabil al apelor, promovarea utilizării de energii regenerabile, managementul deșeurilor- „ținta 0 deșeuri”, valorificarea energiilor încorporate)
- ✓ Protejarea și valorificare elementelor de mediu prin dezvoltarea și diversificarea sistemului de spații verzi, ameliorarea peisajului urban și protejarea biodiversității



OFERTA TEHNICĂ

- ✓ Încurajarea constituirii de comunități urbane incluzive și echilibrate care să fie actori activi ai evoluției vieții urbane

Dezvoltarea orașului Chișinău în direcțiile menționate va fi sprijinită printr-o serie de reglementări unanim valabile, fundamentate pe viziunea de dezvoltare.

Dezvoltare urbană circulară – abordare strategică

Abordarea circulară a dezvoltării propune o “întărire în trecut” prin întoarcerea către competențele de care orașul deja dispune și către caracteristicile esențiale ale acestuia, și rafinarea acestora în vederea conturării identității locale și creării de plusvaloare. În acest context, ne putem asigura că propunerile de dezvoltare urbană respectă și valorifică specificitatea și autenticitatea locului, acordând o atenție sporită nevoilor locale.

Astfel abordarea strategică a dezvoltării urbane circulare propune principiile sinergiei, coerenței și eficienței ca principii de bază a viziunii de dezvoltare, imaginând orașul ca un mecanism complex (policentric), echilibrat și armonizat, cu capacitate de auto susținere și autodezvoltare. În acest context, orașul Chișinău își propune să devină un oraș competitiv și atractiv pregătind totodată infrastructura de acomodare a noilor actori și activități intestinale.

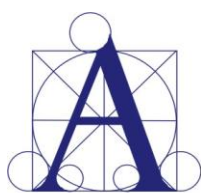
În acest context viziunea de dezvoltare va lua în considerare atât remodelarea structurii (majore) funcționale a orașului în vederea asigurării unui nivel optim de coerență, eficiență și competitivitate cât și completarea partiului funcțional la nivel micro-urban în vederea asigurării accesibilității locale către servicii de bază și limitării nevoilor de deplasare la nivelul orașului.

Astfel, modelul de dezvoltare se bazează armonizarea rezultatelor

- studiilor privind identificarea și prioritizarea nevoilor spațiale de evoluție (la nivel macro și micro urban),
- situația rezervelor de teren și a zonelor prioritare de intervenție și
- a studiilor de sinergie funcțională și simbioza industrială necesare identificării complementarității funcționale și a nevoilor de dezvoltare în situ.

Complementar, orașul își propune să optimizeze raporturile de interdependență reciprocă dintre elementele constitutive și să eficientizeze procesele de viață urbană în vederea limitării consumului de resurse materiale și energie (sub toate formele sale) și valorificării competențelor distinctive interpretate ca avantaje reale.

Nu în cele din urmă, Chișinăul Circular acordă o atenție sporită componentei sociale a orașului, măsurile și propunerile de dezvoltare urmărind înregistrarea de efecte sinergice reflectate în creșterea confortului urban și a nivelului de trai prin reorientarea mentalității și comportamentelor de consum.



Prin urmare, putem sistematiza o serie de direcții de acțiune, organizate pe domenii, după cum urmează:

Mobilitate urbană

- **restructurarea și completarea rețelei stradale** (tregeri peste calea ferată, asigurarea continuității arterelor de circulație, etc.) în vederea reintegrării în circuitul urban a terenurilor subutilizate/destructurate/abandonat;
- ierarhizarea și redimensionarea căilor de circulație prin raportare la noua structura policentrică a orașului;
- închiderea inelelor de circulație în vederea optimizării fluxurilor de trafic urban;
- dezvoltarea șoselei/șoselelor de centură care să contribuie la decongestionarea zonei centrale, eficientizarea fluxurilor și a consumului destinat mobilității și care să conecteze localitățile peri urbane. În vederea tranziției către sisteme eficiente și curate de mobilitate, propunem analizarea posibilității de dublare a șoselei de centură prin sistem de transport public pe șine – metrou sau tram-train care să fie conectat totodată la infrastructura de spații logistice.
- dezvoltarea unui sistem coerent de transport public urban și metropolitan (implicit transport pe șine de tip metrou sau tram train) și echiparea acestuia cu material rulant modern;
- descurajarea automobilității prin modernizarea și optimizarea transportului public prin reconcilierea și echilibrarea cererii de transport în masă, cu cea de transport local (implicit a infrastructurii caracteristice - stații de așteptare, puncte inter modale, etc). Aceste măsuri vor fi sprijinite totodată prin încurajarea principiilor orașului de 15 minute în vederea limitării nevoii de deplasare;
- dezvoltarea unui sistem coerent de piste de biciclete sau alte mijloace de transport nemotorizat;
- dezvoltarea unui sistem coerent, modern și sigur de spații pietonale conectat la sistemul de spații verzi;
- dezvoltarea unui sistem coerent de parcare;
- restructurarea activităților logistice.

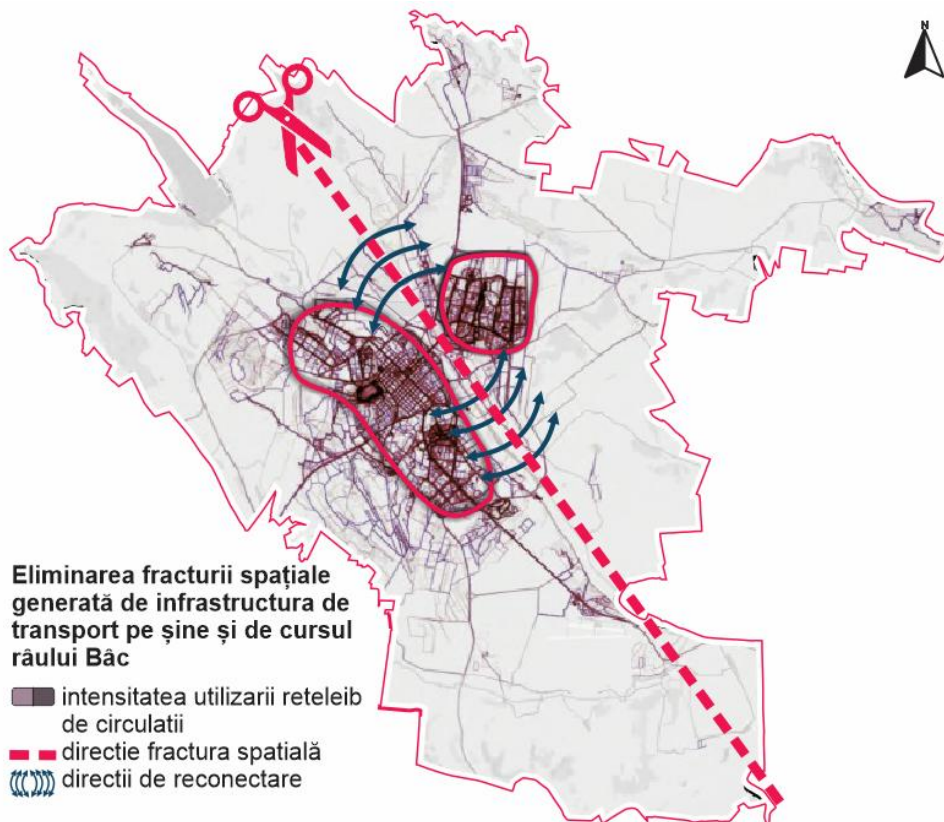
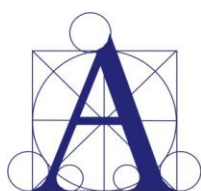


Fig. 2 – Eliminarea fracturii spațiale și reintegrarea terenurilor în circuitul urban (sursa: contribuție dr.,urb. BĂLAN CRISTINA-ANDREEA)

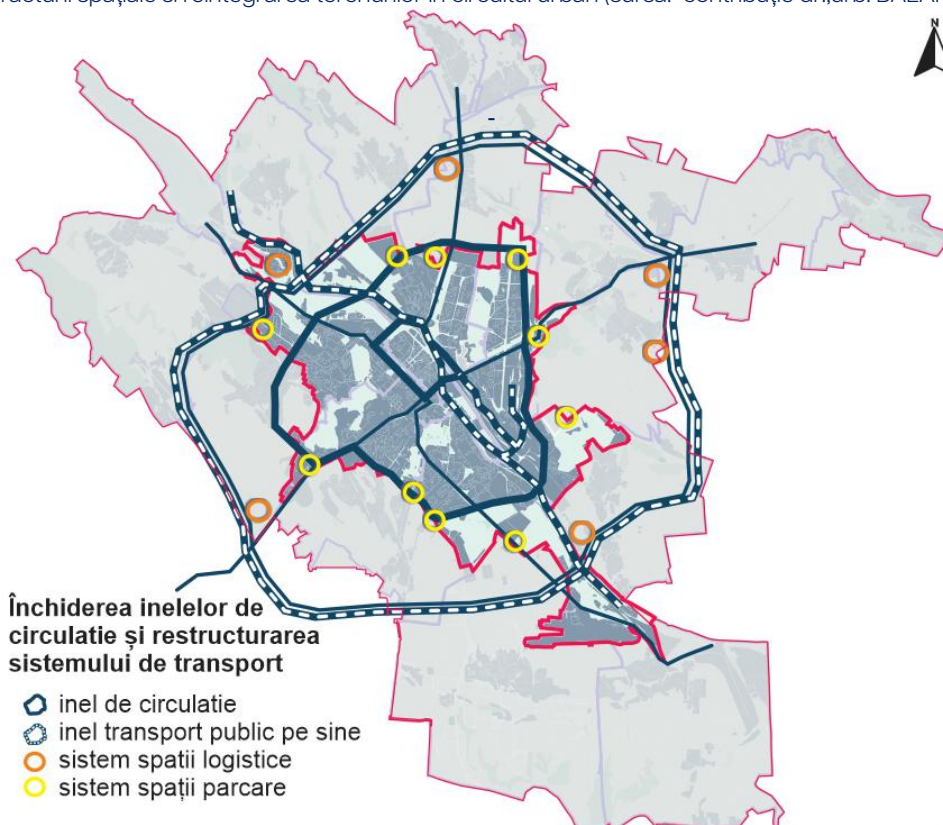


Fig. 3 – Restructurarea infrastructurii de circulații și a infrastructurii de transport (sursa: contribuție dr.,urb. BĂLAN CRISTINA-ANDREEA)

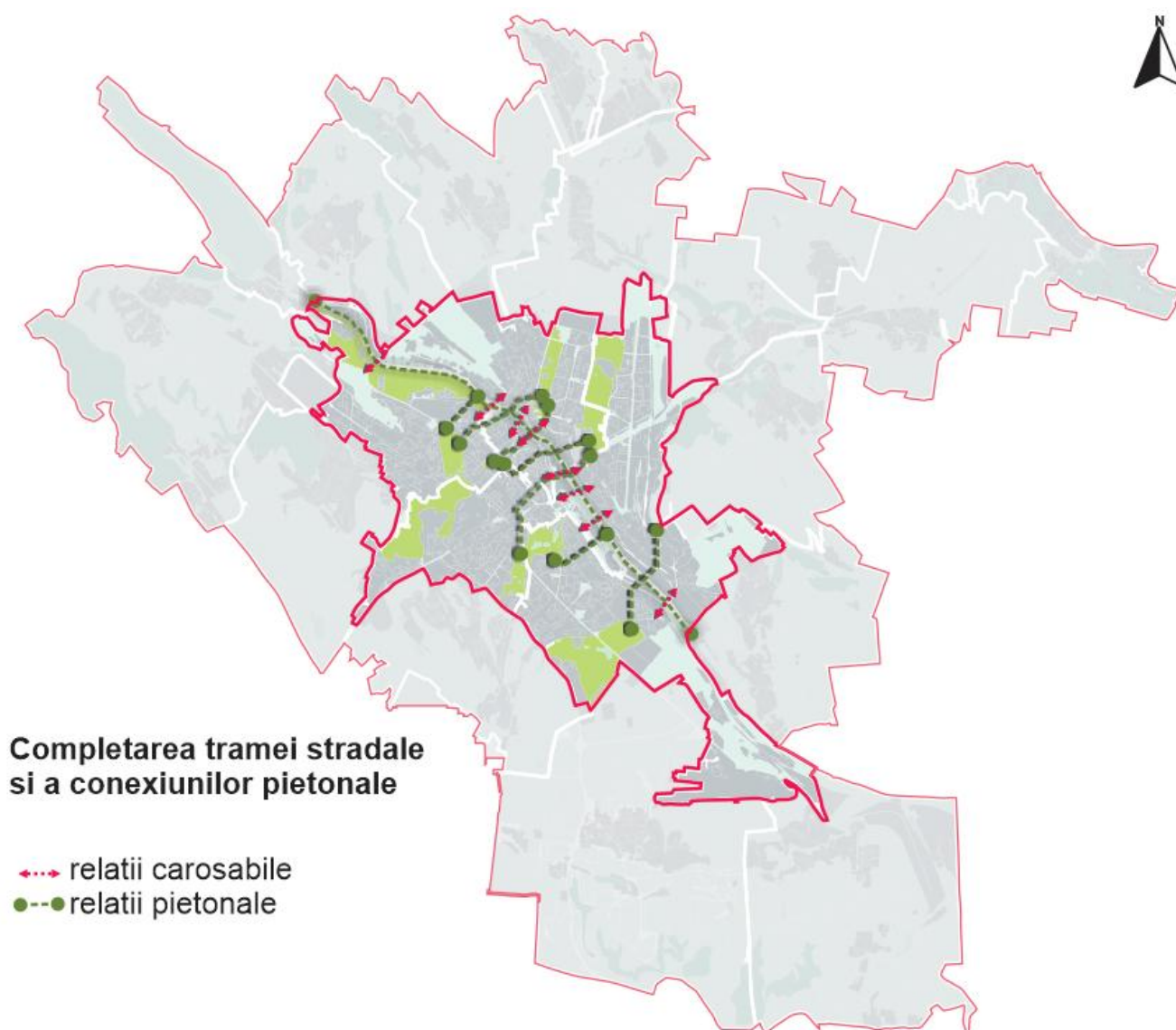
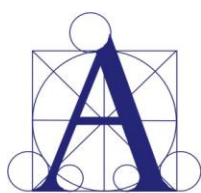
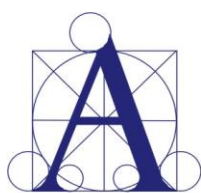
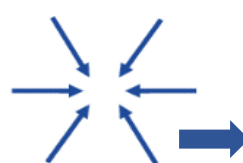


Fig. 4 –Reconectarea carosabilă și pietonală a celor 2 emisfere ale orașului (sursa: contribuție dr.,urb. BĂLAN CRISTINA-ANDREEA)

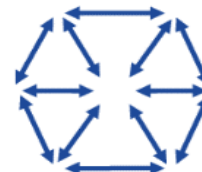


Funcțiuni

- reechilibrarea presiunilor imobiliare prin restructurarea funcțională și dezvoltarea sistem urban policentric¹³ (complementar zonei centrale),
- dezvoltarea de sectoare specializate funcțional (cu efecte în reechilibrarea modelului de mobilitate urbana)



Functionally Monocentric



Functionally Polycentric

- ≡ **„Chișinăul de afaceri”**
 - ≡ **„Chișinăul turistic”** - dezvoltarea turismului în raport cu ariile naturale valoroase din zona periurbană (în vederea valorificării zonelor împădurite și a oglinzilor de apă – agroturism, turism sportiv, etc)
 - ≡ **„Chișinăul cultural”** - valorificarea competențelor definitorii (privind gastronomia, religia, arhitectura, cultura, etc),
 - ≡ **„Chișinăul industrial”** – propune implementarea principiilor economiei circulare în vederea obținerii de valoare adăugată cu input și efort minim, (reciclare, sinergii industriale, re tehnologizare, valorificare fond construit existent, reorganizarea eficientă și polarizarea activităților dispersate, etc),
 - ≡ **„Chișinăul științific / universitar / educațional”** - valorificarea și concentrarea activităților academice și de cercetare aplicată în parcuri de transfer tehnologic,
- **revitalizare și diversificare economică** – redescoperirea, încurajarea și perfecționarea funcțiunilor de industrie ușoară, producție alimentară și servicii (hoteliere și turism, transport internațional, IT) prin integrarea competențelor și principiilor economiei circulare;
 - încurajarea migrării activităților industriale și comerciale către zonă periferică în vederea optimizării posibilităților de utilizare a spațiului urban (contribuie la descurajarea mobilității la nivelul central, și la valorificarea sinergică a terenurilor eliberate);
 - dezvoltarea unui sistem de clustere de producție și comerț (conexate la structura majoră de transport prin infrastructuri logistice – platforme, hoteluri logistice);
 - **optimizarea serviciilor publice în vederea asigurării accesibilității locale și descurajării nevoii de deplasare;**
 - dezvoltarea unui sistem coerent și competitiv de colectare, sortare, depozitare, tratare și valorificare a deșeurilor (cu noi infrastructuri dedicate tuturor etapelor menționate) conectat la funcțiunile industriale- sinergie industrială.

Fig. 5 – tranziția de la structura centralizată către structura policentrică (sursa: Martijn Johan Burger, 2013)

¹³ Martijn Johan Burger, Evert Meijers, (2013) Form Follows Function? Linking Morphological and Functional Polycentricity

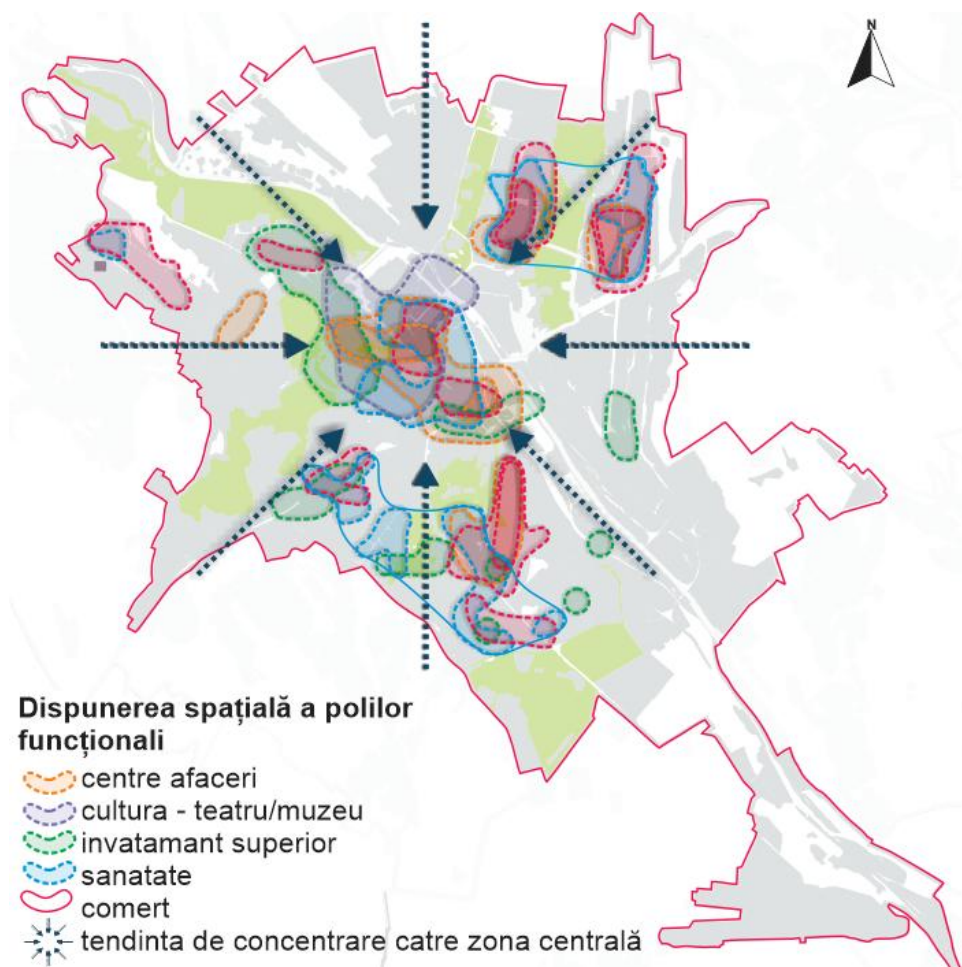
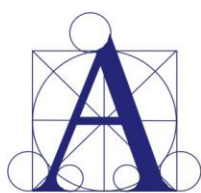


Fig. 6 – Tendința actuală de concentrare a funcțiilor urbane (sursa: contribuție dr.,urb. BĂLAN CRISTINA-ANDREEA)



-  Chişinău - oraş cultural
-  Chişinău - oraş turistic
-  Chişinău - oraş universitar
-  Chişinău - oraş de afaceri
-  Chişinău - oraş comercial
-  Chişinău - oraş logistic
-  Chişinău - oraş medical
-  Chişinău - oraş industrial

Fig. 7 – Concept dezvoltare policentrică și specializarea funcțională a fragmentelor urbane
(sursa: contribuție dr.,urb. BĂLAN CRISTINA-ANDREEA)

posibil de completat cu:

oraşul atractiv -

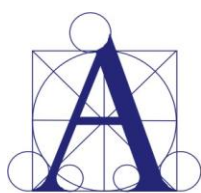
- » rețea metropolitană
- » infrastructură și dezvoltare urbană
- » locuințe
- » servicii
- » identitatea locală

oraşul locuibil -

- » structura verde
- » eficienta agricolă
- » decontaminarea
- » apa
- » politici energetice

orașul eficient -

- » acoperirea cu servicii
- » relația cartier - sistem verde
- » orar de activități
- » întreținerea spațiilor publice
- » subsidiaritatea public vs. privat



Fond construit

- optimizarea densității construite;
- descurajarea construirii de locuințe în regim izolat și încurajarea partajării spațiale între funcțiuni (partajarea spațiului total construit între funcțiuni comerciale, rezidențiale și servicii);
- limitarea dezvoltării prin expansiune și interdicția construirii de locuințe în regim individual (în vederea eficientizării și valorificării optime a sistemelor și rețelelor de utilități publice supradimensionate);
- protejarea și valorificarea zonei centrale istorice, și integrarea construcțiilor valoroase dar abandonate, în circuitul urban prin transformarea în spații de utilizare partajată;
- încurajarea inițiativelor de reconstrucție în zonele cu valoare istorică arhitecturală, care prezintă niveluri crescute de degradare;
- reglementarea unui procent minim de locuințe low-budget la nivelul noilor dezvoltări imobiliare, în vederea asigurării mixității sociale;
- optimizarea intensității utilizării fondului construit existent;
- Optimizarea gestionării patrimoniului municipal (spații pop-up, spații de utilizare partajată, etc);
- dezvoltarea unei politici de tratare diferențiată a infrastructurilor construite aflate pe terenuri cu risc seismic major (37%) în funcție de necesitățile și viziunea de dezvoltare;
- valorificarea materialelor de construcție obținute din demolări și reintegrarea în procese de construcție. Reintegrarea în circuitul urban a spațiilor obținute în urma demolărilor și dezvoltarea prin raportare la "matricea" de sinergie funcțională.

Cadru natural

- valorificarea terenurilor inundabile în vederea completării sistemului de spații verzi publice;
- revitalizarea și valorificarea spațiilor verzi existente;
- descurajarea construirii în zona de protecție a râului Bâc;
- dezvoltarea sistemelor de protecție pentru zonele de producție;
- crearea unei centuri verzi cu rol de protecție împotriva fenomenelor climatice;
- dezvoltarea de infrastructuri turistice care să pună în valoare elementele de cadru natural;
- diversificarea tipologiilor de spații verzi și a activităților de loisir;
- optimizarea utilizării energiei regenerabile și managementul durabil a apei;
- reducerea nivelului de poluare cu deșeuri și valorificarea acestora ca resursă secundară.

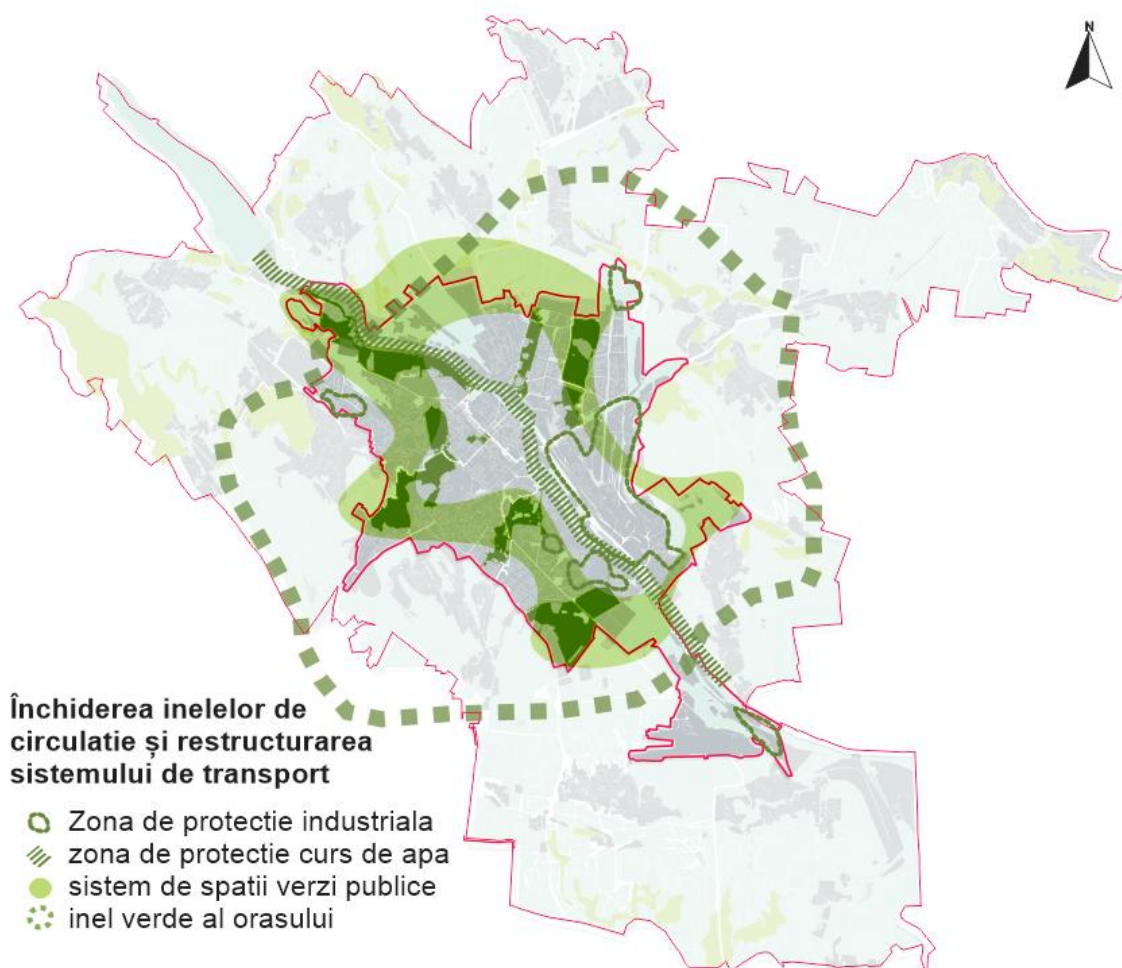
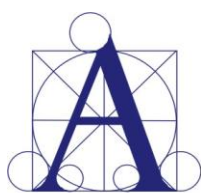
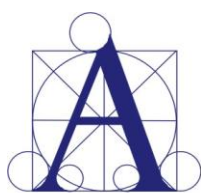


Fig. 8 – Completarea infrastructurii de spații verzi (sursa: contribuție dr.,urb. BĂLAN CRISTINA-ANDREEA)



Educație și cultură

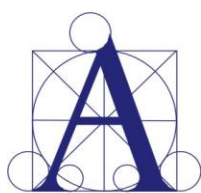
- Valorificarea potențialului cultural-istoric al capitalei (cea mai mare colecție a obiectelor de arhitectură din Republica Moldova și patrimoniu cultural istoric semnificativ);
- Dezvoltarea unui sistem de spații dedicate evenimentelor socio-culturale și comunitare;
- Reconcilierea de opțiunilor de specializare profesională cu oferta de muncă prin diversificarea profilurilor educaționale;
- Conturarea și promovarea unui brand local (valorificare identitate).



Fig. 9 – elemente de specific local

Cadru social

- crearea de noi competențe și locuri de muncă - diversificarea ofertei de muncă (noi specializări profesionale generate de specificul activităților circulare - reparații, managementul apelor, managementul deșeurilor, agricultura urbană, etc) și încurajarea forței de muncă din categoria muncitorilor și personalului tehnic de nivel mediu - apariția de noi calificări profesionale ce permit totodată reintegrarea comunitară a grupurilor defavorizate;
- crearea unei infrastructuri de spații de utilizare partajată sau spații pop-up în vederea eficientizării utilizării spațiale, dinamizarea vieții urbane, încurajarea interacțiunilor sociale, crearea de sinergii funcționale și nu în ultimul rând la consolidarea colectivităților urbane;
- creșterea accesibilității către forme sociale de locuire (stabilirea unui procent minim de locuințe low budget la nivelul noilor investiții imobiliare);
- încurajarea cercetării și inovării în domeniul gestionării și valorificării deșeurilor.



CAPITOLUL 3

ABORDAREA TEHNICĂ / SOLUȚII PUNCTUALE

METODOLOGIA DE ABORDARE A LUCRĂRILOR P.U.G. / METODOLOGIA PROIECTĂRII

Principii de bază ale unei proiectări corecte, fezabile și de calitate a spațiului:

a. densitatea ca principiu de calitate:

- o suprafață, mai multe orașe
 - scara teritorială
 - nuclee de identitate locală
 - obiective strategice

b. densitatea ca și calitate:

- trama ca element de conexiune al vidului / golului (spațiu liber)
 - componentele vidului / golului (spațiul liber)
 - spațiul verde la scara urbana
 - spațiul verde la scara locala
 - marile servicii ca motor al dezvoltării
 - serviciile de cartier sau subsidiaritatea
 - noua mobilitate transversală și tangentială
 - mobilitatea "poroasă" la limite

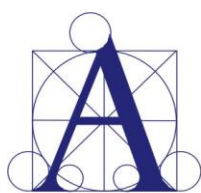
Principiile de mai sus nu se pot aplica fără a avea la bază o analiză justă a teritoriului studiat:

- **analiza structurii orașului ca și colectivitate** care are nevoie de o structură urbană dezvoltată în funcție de locuri strategice capabile să primească funcțiuni;
- **analiza structurii (normale) cartierelor** cu caractere de viață urbană specifice.

Baza proiectării și implementării unui P.U.G. Chișinău care să corespundă pe deplin aspirațiilor locuitorilor și vizitatorilor acestuia stă ferm ancorată în 4 reguli:

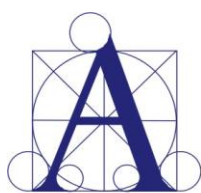
reguli de construire al unui oraș viabil

1. "pre-rechizite" - achiziționarea de terenuri de către administrație (rezerve funciare pentru dotări și echipamente publice);
2. obținerea indicilor și indicatorilor esențiali - listarea elementelor funcționale esențiale în relație cu nevoile populației;
3. mecanisme de subsidiaritate - listarea strategiilor de dotare a orașului cu dotări publice, sprijinirea antreprenorială a actorilor economici;
4. mixitate funcțională LIBERĂ - asigurată prin R.L.U. specifice care să încurajeze investițiile și o imagine urbană convenabilă.



Activități ce se desfășoară în cadrul elaborării P.U.G Chișinău:

- documentare in teren, la primarie si in arhive;
- obtinere date statistice;
- participari la dezbateri publice inclusiv la procedura de consultarea populatiei (Informarea și consultarea populației);
- analiza datelor si elaborarea documentatiei (parti scrise si desenate);
- sustinerea documentatiei in fata forurilor de avizare (acolo unde va fi solicitat);
- depunere si ridicare aviz (daca e cazul);
- delimitarea obiectivului studiat;
- analiza critică a situației existente;
- evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție;
- propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților;
- prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare;
- inițierea elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului sau de urbanism;
- contractarea elaborării documentației în condițiile legii;
- elaborarea studiilor de fundamentare;
- elaborarea analizei diagnostic multicriteriale integrate;
- elaborarea formei preliminare a documentației;
- obținerea de avize și/sau acorduri.



ORGANIZAREA LUCRĂRILOR AFERENTE P.U.G. CHIȘINĂU 2025

În conformitate cu prevederile

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

Planul Urbanistic General (P.U.G.) este documentația de bază elaborată pentru întreg teritoriul localității, inclusiv pentru toate teritoriile necesare funcționării și dezvoltării localității.

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

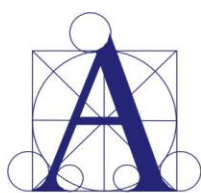
Planul Urbanistic General (P.U.G.) cuprinde direcțiile, prioritățile și reglementările de dezvoltare a localității, inclusiv prevederi pentru următoarele probleme principale:

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

Planul Urbanistic General (P.U.G.) se elaborează pe baza prevederilor planului regional și cel local de amenajare a teritoriului și a temei-program.

Concepția planului urbanistic general trebuie să cuprindă:

- analiza particularităților istorice de dezvoltare în retrospectivă a structurii de sistematizare a localității;
- evaluarea potențialului economic;
- evaluarea complexă a ecologiei urbane în teritorii;
- evaluarea situației existente a infrastructurii edilitare și de transport;
- evaluarea potențialului urbanistic al teritoriului;
- evaluarea patrimoniului natural și construit protejat și a zonelor de protecție;
- principiile programului de locuințe (structurarea vizând tipurile de locuințe, particularitățile de sistematizare ținând cont de situația demografică și oferta socială);
- dezvoltarea optimă a factorilor generatori urbanistici ai orașului;



OFERTA TEHNICĂ

- principiile de organizare compozițională a spațiului urban;
- principii de dezvoltare și zonificare funcțională.

Elaborarea studiilor de fundamentare și prognozelor de dezvoltare

La această etapă, elaboratorul va identifica relațiile funcționale din orașul Chișinău cu teritoriul său administrativ, aspectele majore din oraș 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 cu pct. 8.2 al NCM B.01.02:2016).

În cadrul acestei etape se vor elabora un număr de 12 studii de fundamentare, sectoriale, direcționate către diagnosticarea situației în orașul Chișinău, după cum urmează:

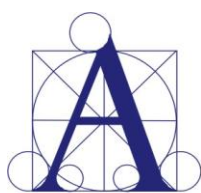
1. Studiu sociologic privind cunoașterea necesităților și doleanțelor locuitorilor privind dezvoltarea urbană a orașului Chișinău
2. Cooperare teritorială (în context municipal, regional, național și european)
3. Demografia: prognoze și scenarii
4. Dezvoltarea teritorială
5. Centrul istoric și patrimoniul construit
6. Locuire
7. Dezvoltare economică
8. Infrastructură edilitară
9. Servicii publice
10. Circulația și căile de comunicații
11. Patrimoniu natural
12. Protecția mediului, riscuri naturale și riscuri antropice

Deasemenea este obligatorie o faza de agregare a datelor preliminare, aceea de elaborare a **sintezei studiilor de fundamentare și formularea propunerilor preliminare de dezvoltare (schița-concept de dezvoltare spațială și socio-economică)**. Agregarea datelor preliminare se va concretiza printr-un document de sinteză ce se va numi "ANALIZA SITUAȚIEI SOCIO-ECONOMICE ȘI POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU" și va cuprinde exprimarea grafică a datelor și informațiilor obținute.

Structura orientativă a studiilor de fundamentare:

Fiecare studiu de fundamentare (cu excepția studiului sociologic – care va avea o abordare specifică) va urma o abordare metodologică standardizată:

- A. Delimitarea obiectului studiat
- B. Analiza critică a situației existente
- C. Evidențierea și ierarhizarea disfuncțiilor, precum și a mecanismelor cauzale care le-au produs
- D. Prognoze, acolo unde este cazul



OFERTA TEHNICĂ

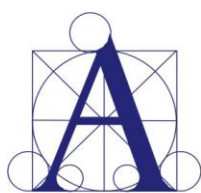
E. Propuneri de eliminare sau de diminuare a disfuncționalităților

F. Priorități de intervenție

G. Scenarii și alternative de dezvoltare.

Structura (cuprinsul) fiecărui studiu de fundamentare va fi adaptat pentru fiecare analiză în parte, îndeplinind cumulativ următoarele criterii obligatorii:

- A. Fiecare studiu va cuprinde câte un rezumat de maximum trei pagini, scris într-un limbaj clar și ușor accesibil. Rezumatul trebuie să trateze în mod explicit următoarele aspecte:
- ≡ Să sintetizeze demonstrația făcută în cadrul studiului.
 - ≡ Să explice în termeni simpli aplicabilitatea studiului pentru Planul Urbanistic General.
 - ≡ Să enumere și să explice limitările studiului.
 - ≡ Să prezinte exhaustiv modalitatea de integrare cu restul studiilor în fundamentarea Planului Urbanistic General.
- B. În secțiunea metodologică a fiecărui studiu, se vor trata cel puțin următoarele aspecte:
- ≡ Să prezinte în mod explicit ipotezele de cercetare și cele de lucru, care stau la baza studiului
 - ≡ Să facă o analiză critică a calității datelor folosite, atât a celor numerice, cât și a celor grafice
 - ≡ Să explice clar modelul sau modelele de analiză folosite în cadrul studiului. În cazul în care sunt folosite modelele matematice, elaboratorul trebuie să explice în mod clar ipotezele și mecanismele cauzale care stau la baza modelului, structura modelului, funcționarea modelului, rezultatele modelului, pachetul minim de date necesare funcționării modelului, precum și limitările acestuia
- C. Fiecare studiu va analiza critic stadiul actual al cunoașterii pentru tematica pe care o tratează, precum și exemplele relevante naționale sau internaționale de bune practici în domeniu. Referințele bibliografice vor fi prezentate în mod unitar la finalul studiului.
- D. Fiecare studiu trebuie să ierarhizeze și să ordoneze atât problemele studiate, cât și metodele propuse pentru rezolvarea lor.
- E. Metodele propuse pentru rezolvarea problemelor studiate vor fi formulate într-o manieră care să permită transpunerea lor în reglementările Planului Urbanistic General, precum și relaționarea lor cu operațiuni urbane clar formulate, în ideea implementării lor de către administrația locală.



Concepția (CONCEPTUL) Planului Urbanistic General a Municipiului Chișinău (până în anul 2035)

CONCEPTUL P.U.G. CHIȘINĂU (descrie la capitolul 2 al prezentei Oferte Tehnice) va cuprinde:

Planșa	Denumirea pieselor desenate și scrise	Scara pieselor desenate
1.	Încadrare în teritoriu	25 000, 1:10000
2.	Situația existentă, disfuncționalități și priorități	1:10000, 1:5000
3.	Planul strategic	1:10000, 1:5000
4.	Scheme retrospective de dezvoltare a structurii de sistematizare a orașului	1:10000
5.	Variante de scheme de dezvoltare teritorială a orașului	1:10000, 1:5000
6.	Schema rețelei de transport	1:10000, 1:5000
7.	Schema infrastructurii edilitare memoriu	1:10000, 1:5000
Text	Denumirea pieselor scrise	
1.	Memoriu	În memoriu se includ diagrame, scheme care trebuie să confirme și să ilustreze soluțiile concepției planului urbanistic general

Piesa desenată, care fundamentează Concepția P.U.G. Chișinău este **PLANUL STRATEGIC AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU**.

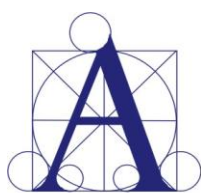
Planul strategic se elaborează în limitele zonei de influență activă a Municipiului Chișinău, stabilește direcțiile, reglementările de sistematizare și ecologice ale dezvoltării teritoriale.

Planul strategic stabilește pentru localități, inclusiv pentru teritoriile aferente: politica dedezvoltare corelată de lungă durată, principiile de bază ale structurii de sistematizare, ale zonificării funcționale a teritoriului acesteia.

PLANUL STRATEGIC AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU se va elabora pe suport topografic și se vor stabili:

- hotarele proiectate ale unităților administrative, ale teritoriilor necesare dezvoltării localității pe etape, terenurilor majore indiferent de tipul de proprietate și deținător sau folosință, interdicțiile de sistematizare și ecologice în utilizarea teritoriilor, hotarele zonelor și monumentelor protejate;
- zonificarea funcțională prognozată a teritoriului zonei locuibile și industriale, centrului localității, zonei de agrement și altele;
- drumurile principale, străzile magistrale, construcțiile rutiere;
- căile ferate, stațiile, punctele de oprire ale transportului urban în comun;
- magistralele și principalele instalații ale infrastructurii edilitare.

Memoriul (explicativ al CONCEPTULUI P.U.G. CHIȘINĂU) trebuie să fundamenteze deciziile concepției planului urbanistic general și să cuprindă: caracteristica situației existente a localității, analiza realizării documentației de urbanism elaborate anterior, determinarea surselor posibile de dezvoltare a localității, numărul locuitorilor, structura și volumul fondului de locuințe, explicitatea variantelor propuse pentru dezvoltarea teritorială a localității.



Memoriul va avea următoarea structură:

O: Introducere

I: Concluziile analizei diagnostic

- Cooperare teritorială (în context municipal, regional, național și internațional)
- Demografie
- Dezvoltare economică
- Dezvoltare socială
- Dezvoltare teritorială
- Sectorul locativ
- Infrastructura tehnico-edilitară
- Transport și mobilitate urbană
- Centrul istoric și patrimoniul construit
- Spațiul public
- Mediul ambiant

II: Prognoze și scenarii de dezvoltare

- Prognoze și scenarii demografice
- Scenarii de dezvoltare teritorială

III. Viziunea de dezvoltare 2035

IV: Principii de dezvoltare

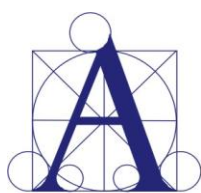
- Dezvoltarea optimă a factorilor de producție
- Principii de dezvoltare și zonificare funcțională
- Principii de organizare compozițională a spațiului urban
- Principii de mobilitate urbană
- Principii ale dezvoltare a locuirii

V: Obiective strategice și specifice

VI: Planul de implementare

Capitolul "Concluziile analizei diagnostic" din Memoriul Explicativ va urmări următoarele obiective:

- a. Explicarea stării actuale de dezvoltare a orașului Chișinău, așa cum rezultă ea din concluziile studiilor de fundamentare.
- b. Evidențierea principalelor aspecte negative care afectează structurile teritoriale, sociale și economice ale orașului Chișinău.
- c. Identificarea potențialului de care beneficiază orașul Chișinău.
- d. Stabilirea relațiilor între diferitele domenii, menite să fundamenteze formularea sintetică a problemelor identificate și să determine ierarhia priorităților de soluționare, în funcție de complexitatea problemelor identificate.



Concluziile analizei diagnostic vor urmări clarificarea următoarelor elemente de fundamentare a viitoarei strategii de dezvoltare :

- a. Care sunt condițiile care influențează traiectoria de dezvoltare a orașului Chișinău în contextul general de dezvoltare a municipiului Chișinău și Republica Moldova? Mai exact, care sunt catalizatorii și inhibitorii pentru dezvoltarea orașului Chișinău?
- b. Care sunt problemele cu care se confruntă or. Chișinău în momentul de față? Care sunt problemele posibile și probabile cu care se vor confrunța în viitor? Care sunt ierarhiile acestor probleme, după gradul lor de acutizare?
- c. Cum ar trebui construite soluțiile de principiu la problemele identificate la punctul precedent și care sunt variantele acestor soluții?
- d. Care este gradul de libertate pentru implementarea acestor soluții? Care este varianta cea mai eficientă de implementare a lor, din perspectiva instituțională, financiară și operativă?

Capitolul "Proгноze și scenarii de dezvoltare" din Memoriul Explicativ va urmări următoarele obiective:

1. Investigarea și estimarea evoluțiilor viitoare ale fenomenelor și ale proceselor din domeniile țintă diagnosticate, pentru a evidenția problemele și oportunitățile existente, raportate la necesitățile și la obiectivele colectivităților
2. Ierarhizarea evoluțiilor viitoare ale proceselor din domeniile țintă, atât după impactul lor estimat, cât și după succesiunea lor în timp.

Capitolul "Viziunea de dezvoltare" din Memoriul Explicativ va conține o formulare succintă, clară, distinctă a ceea ce comunitatea consideră relevant, important, credibil și valoros pentru propria dezvoltare.

Viziunea dezvoltării reprezintă o formă împărtășită a identității și a valorilor locale comune, care răspunde la întrebarea: "Cum ar trebui să fie sau să devină orașul în care trăim?" Acest deziderat reprezintă țeluri de dezvoltare ce cuprind aspecte calitative și cantitative ale dezvoltării. Viziunea trebuie să ofere comunității urbane un sens al dezvoltării pe baza căruia să poată fi formulate obiective strategice de dezvoltare.

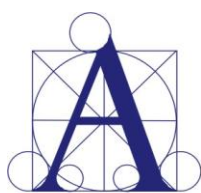
IMPLEMENTAREA VIZIUNII P.U.G. CHIȘINĂU 2025

P.U.G. CHIȘINĂU 2025 este elaborat într-un moment în care nevoia de gestiune eficientă a resurselor și a factorilor endogeni și exogeni anterior enumerați, investițiilor și dezvoltării urbane este majoră.

Pentru a atinge obiectivele ambițioase ale P.U.G. CHIȘINĂU 2025 este nevoie de modalități de implementare performante. CHIȘINĂU trebuie să înfrunte provocări provenite din: contextul economic dificil, suprafețe ample ocupate de industrii abandonate, țesut și peisaj destructurat care fragmentează imaginea și metabolismul urban al municipiului, declinul activităților productive, un sistem ineficient de mobilitate.

Viziunea P.U.G. CHIȘINĂU 2025 nu își poate asuma rolul de orizont comun de dezvoltare atâta timp cât nu reprezintă pe toți actorii și factorii decizionali implicați în procesul de dezvoltare urbană. Din acest motiv pentru o implementare colectivă a viziunii, însoțită de toate obiectivele sale strategice și urbanistice, este necesară constituirea unei platforme de dialog care să integreze toate necesitățile, doleanțele, exigențele mediului de afaceri, a micilor antreprenori, a ONG-urilor și bineînțeles a administrației.

Realizarea unei modalități eficiente și funcționale de interacțiune între toți acești factori este cheia succesului implementării Planului Urbanistic General.



OFERTA TEHNICĂ

Administrația are rolul de a manifesta spirit de conducere, pentru a lansa inițiative de importanță majoră împreună cu ceilalți actori implicați în procesul de dezvoltare urbană. Pentru a evita dezechilibrele și dezvoltarea inegală ce ar contraveni spiritului P.U.G. CHIȘINĂU 2025 care se alinaza principiului fiecare loc și fiecare persoana, administrarea municipiului ar trebui să se manifeste în mod coerent, evitând blocajele sau conflictele, coordonând toți factorii decizionali.

Priorități de guvernare (guvernanță) a municipiului pentru realizarea obiectivelor P.U.G. CHIȘINĂU 2025

PRIORITAȚI DE GESTIUNE

- ≡ Coordonarea și monitorizarea dezvoltării urbane a municipiului prin elaborarea și utilizarea unui P.U.G. CHIȘINĂU 2025 la nivelul secolului XXI, care să asigure integrarea, coerența și compatibilitatea intervențiilor de la scara parcelei până la cea a municipiului;
- ≡ Crearea unui sistem de reglementări flexibil, dar și ferm, care să permită funcționarea P.U.G. CHIȘINĂU 2025 într-un context aflat în permanentă schimbare (gestiune eficientă a evoluției pieței de capital, răspuns prompt la oportunitățile investiționale, controlul dinamicii populației);
- ≡ Introducerea unor indicatori de performanță cu rol important în evaluarea calității operațiunilor și proiectelor urbane;

PRIORITAȚI DE DEZVOLTARE

- ≡ Realizarea unei infrastructuri de transport/edilitare/comunicații integrate la nivelul secolului XXI, care să asigure accesibilitatea și conectarea eficientă la nivel urban, periurban, național și regional și transnațional.
- ≡ Gândire creativă privind noi structuri operaționale aflate în subordinea administrației locale care să stimuleze dezvoltarea economică și să distribuie echilibrat beneficiile: parteneriat de dezvoltare în sistem public-privat care să faciliteze dezvoltarea industriilor existente, emergente și potențiale.

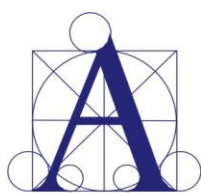
PRIORITAȚI DE TRANSFORMARE

- ≡ Acceptarea faptului că Municipiul Chișinău este în fața unei provocări importante determinate de un număr semnificativ de spații destructurate și bariere/fracture urbane: crearea unor programe de reintegrare a acestor zone în țesutul municipiului prin reconversie sau restructurare.
- ≡ Conservarea și întărirea caracterului zonelor istorice reprezentative. Stabilirea unor trasee culturale de tip muzeu în aer liber care să integreze elemente de patrimoniu construit și asigurarea asistenței financiare necesare pentru restaurarea unor monumente de arhitectură importante.

PRIORITAȚI DE IMAGINE

- ≡ Necesitatea definirii unei vocații a Municipiului Chișinău – introducerea conceptului de BRAND URBAN și asigurarea unei coerențe în urmărirea realizării acestuia.
- ≡ Întărirea rolului MUNICIPIULUI CHIȘINĂU în TERITORIUL PERIURBAN prin integrarea funcțională a MUNICIPIULUI cu structurile administrative adiacente și stabilirea unor zone strategice de dezvoltare în cooperare.

Noul sistem de gestiune urbană propus de P.U.G. CHIȘINĂU 2025 în contextul legislativ actual (Legea nr.835-XIII din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului) și premise pentru îmbunătățirea acestuia



OFERTA TEHNICĂ

În consonanță cu aspectele academice ale culturii urbane moderne și al unor aplicații deja realizate asupra altor CAPITALS europene formularea acestui scop cere ca P.U.G. CHIȘINĂU 2025 să concretizeze spațial următoarele obiective:

CHIȘINĂU – UN MUNICIPIU PENTRU LOCUITORILOR SĂI, în satisfacerea cerinței legislative de asigurare pentru toți cetățenii de șanse egale de a ajunge la oportunități în utilizarea eficientă a municipiului funcție de nevoile lor; în înțelegerea a ceea ce reprezintă scopul de bază al planificării urbane în stabilirea modelului de MUNICIPIU; în reglementarea de utilizare dezvoltată în el. Toate au un nivel de impact direct asupra calității vieții celor care traiesc, lucrează sau îl vizitează. Pentru aceasta este imperativ ca Legea să fie în concordanță cu P.U.G. CHIȘINĂU 2025 și să fie formulat în funcție de întrebarea **“CE MUNICIPIU VREM?”**, la investigația despre profilul, nevoile și așteptările locuitorilor săi.

CHIȘINĂU – UN MUNICIPIU AL OPORTUNITĂȚILOR ECONOMICE, abordarea situației activităților economice, distribuția lor spațială în CHIȘINĂUL de azi și evoluția sa cea mai recentă, propunându-se o viziune spre înțelegerea rolului municipiului ca suport al activității și motor fundamental în **revitalizarea economiei locale și în consecință în generarea de locuri de muncă**, este una dintre cele mai mari provocări cu care se confruntă P.U.G. CHIȘINĂU 2025 cautând în același timp o localizare spațială echilibrată pentru a îmbunătăți sau de a evita disparitățile.

CHIȘINĂU – UN MUNICIPIU SUSTENABIL, abordând spațial și temporal în acest concept aspectele referitoare la mediu, biodiversitate, patrimoniu natural și construit, mobilitatea durabilă și transportul, metabolismul urban, eficiența economică și studiul municipiului consolidat, în care se introduce de asemenea, posibilitatea de evaluare continuă printr-un sistem de indicatori.

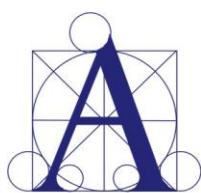
CHIȘINĂU – UN MUNICIPIU COEZIV SOCIAL ȘI TERITORIAL, abordând spațial și temporal în acest concept noțiunea de dezechilibru spațial și social, prin urmare, având în vedere problemele demografice și dinamica de locuințe din MUNICIPIU, ceea ce va permite trasarea profilului actual și cel propus al comunității din Municipiul Chișinău. Acest lucru se referă la două aspecte fundamentale legate de evoluția populației, care sunt locuințele și sistemul de dotare al municipiului, completate cu o trimitere la vulnerabilitatea urbană integrată, care este, în cele **trei dimensiuni: social-economică, de mediu și fizico-funcțională**, și necesitatea introducerii perspectivei de gen în înțelegerea și planificarea municipiului.

Dispozițiile legale care aplică la dezvoltarea și formularea P.U.G. CHIȘINĂU 2025 impun ca acestea să fie efectuate din următoarele perspective pentru a fi un plan adaptat la cerințele legislative sau, altfel spus să devină un plan la marginea sau în afara legislației actuale:

P.U.G. CHIȘINĂU 2025, UN PLAN DE CONTINUITATE ȘI PERSPECTIVĂ: un plan care să dea continuitate planificării și practicii urbanistice naționale, cu modificările sale și experiențele dezvoltate din punerea sa în aplicare (Legea nr.835).

P.U.G. CHIȘINĂU 2025, UN PLAN IMPLICAT ȘI PARTICIPATIV: un plan care își stabilește deciziile nu numai pe criterii tehnice sau politice, dar și bazat pe o cunoaștere și o atenție față de valorile și aspirațiile societății și a locuitorilor ca principalii utilizatori ai acestuia.

P.U.G. CHIȘINĂU 2025, UN PLAN DE DEZVOLTARE ECHILIBRATĂ: P.U.G. CHIȘINĂU 2025 trebuie să se adapteze direcțiilor teritoriale de care este responsabil și trebuie să stabilească (unități teritoriale de referință) pentru a satisface această cerință ca zona nu numai de exercițiu funcțional, ci și social-economic, în care locuitorii percep în mod clar acțiunile de reechilibrare și de îmbunătățire a calității vieții.



Conceptual, sunt 3 (trei) aspecte (sau criterii) pe care ar trebui să le reflecte și să le conțină P.U.G. CHIȘINĂU 2025 care sunt:

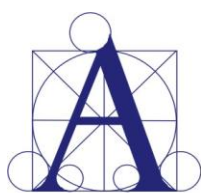
1. P.U.G. CHIȘINĂU 2025, UN PLAN INTEGRATOR ȘI INTEGRAT: Planul ar trebui să integreze, să acordeze și să adune strategiile, direcțiile legale și planurile de amenajare ale teritoriului și sectoriale care au incidența pe teritoriul lor, atât la nivel european cât și național, regional și local.
2. P.U.G. CHIȘINĂU 2025, UN PLAN SUSTENABIL: criteriu care, după cum este indicat de-a lungul prezentării, trebuie să fie unul dintre principalele axe ale planului. Sustenabilitatea trebuie să țină cont de aspectele social-economice și de mediu.
3. P.U.G. CHIȘINĂU 2025, UN PLAN DE MONITORIZARE EVALUABIL: în acest sens, P.U.G. CHIȘINĂU 2025 ar trebui să stabilească indicatorii și tehnicile de evaluare care facilitează luarea deciziilor în diferite scenarii care pot apărea în dezvoltarea și punerea în aplicare a acestora și, prin urmare, să conțină în elaborarea și implementarea acestora după aprobare, sistemul și instrumentele IT, în concordanță cu legislația stabilită în acest sens.

Astfel că pentru a realiza scopurile strategice pe care Legea nr. 835 le-a stabilit, P.U.G. CHIȘINĂU 2025 ar trebui:

- Să diagnosticheze strategic MUNICIPIUL în funcție de problemele și oportunitățile acestuia, punctele de vedere ale locuitorilor și instituțiilor publice și private implicate în construcția sa;
- Să stabilească viziunea pe termen scurt, mediu și lung indicând scenariile care sunt posibile în cadrul PUG față de acelea care nu sunt compatibile cu viziunea strategică pe care PUG o propune;
- Să definească concret operațiunile strategice delimitând în mod specific spațiile acoperite de fiecare și, după caz, să stabilească zonele non aedificandi (interdicție de construcție) temporară sau permanentă și în ce condiții s-ar putea produce construirea pentru ca acțiunea urbană să nu limiteze sau împiedice executarea strategiei urmarite;
- Să stabilească pentru fiecare domeniu operational dacă PUG prevede amenajarea detaliată sau numai o amenajare structurală și, prin urmare, dacă necesită dezvoltarea PUZ și indică hotărârile care, funcțional sau ca proiect, stabilite prin PUZ, pot fi modificate sau în ce condiții și în ce scenariu al viziunii PUZ se pot modifica și în ce limite;
- Să stabilească pentru fiecare domeniu de dezvoltare, dacă acesta este direct prin autorizația de construcție sau este integrat în unități de execuție și/sau de acțiune definite de PUG înainte de autorizația de construcție;
- Să definească inițiativa de gestionare subliniind dacă este publică, privată sau public-privată;
- Să definească acțiunile specifice ale regimului urbanistic al proprietății, dezvoltarea și punerea în aplicare a acestuia;
- Să programeze acțiunile în coerență temporală și de la posibilitatea de investiție publică și/sau privată, care este probabil să fie în efectuată în fiecare scenariu posibil.

Acesta este conținutul și modul de întocmire a prezentei Propuneri de elaborare a P.U.G. CHIȘINĂU 2025 care trebuie să corespundă strategiei PUG ca să fie în concordanță cu dispozițiile Legii ea nu presupune nici o inovație a acesteia, ci mai degrabă presupune dezvoltarea în scopurile și termenii prevăzuți în Lege.

Dreptul de a construi acordat de P.U.G. CHIȘINĂU 2025 (drept-beneficiu) este supus funcției sociale a proprietății conform PUG și nu poate fi materializat dacă nu se respectă obligațiile stabilite de acesta. Rezulta



OFERTA TEHNICĂ

evident ca amenajarea municipiului nu este omogena și, prin urmare, nici dreptul proprietății imobiliare nu este omogen.

Dar legislația și, în consecință, P.U.G. CHIȘINĂU 2025 trebuie să își exercite autoritatea în mod echitabil, care nu înseamnă omogen, ci trebuie să respecte amenajarea pe care încearcă PUG să o facă echitabilă, ceea ce echilibrează sau acordă o relație similară de beneficii și obligații care formează regimul urbanistic al proprietății imobiliare.

Acest lucru presupune ca P.U.G. CHIȘINĂU 2025, pentru a îndeplini acest principiu, trebuie să aibă în vedere ca echilibrul trebuie să se producă între beneficii (dreptul de a construi, în condițiile de amenajare stabilite de PUG) și obligațiile pe care dreptul trebuie să le prevadă ca să fie într-o manieră echilibrată în totalitatea teritoriului intravilan.

P.U.G. CHIȘINĂU 2025 trebuie să stabilească obligațiile în raport cu beneficiile, în cazul în care amenajarea unei zone propune mai multe beneficii să propună și impunerea de obligații aferente, care să tindă spre echilibrarea în cadrul PUG.

În acest mod P.U.G. CHIȘINĂU 2025 trebuie să stabilească un echilibru între beneficii și sarcini sau să introducă, în domeniile de dezvoltare, management și punere în aplicare integrată obligațiile de urbanizare, terenuri pentru utilități și infrastructura, pe care durabilitatea le cere (standarde de calitate și durabilitate în funcție de funcționalitate și intensitate), și care echilibrează în raport cu alte funcții similare în legătura cu beneficiile și obligațiile sau taxele (contribuția la urbanizare și utilități) pentru scopul satisfacerii principiului necesar de echitate și echilibru în care P.U.G. CHIȘINĂU 2025 trebuie să îl aibă în legătura cu regimul urbanistic al proprietății pentru a satisface în mod concret dispozițiile Legii nr. 835.

În acest cadru **U.T.R. stabilite de PUG trebuie să fie medii în care caracteristicile și percepția socială și configurarea spațială să fie simțite ca fiind "proprie", specifice, în spiritul locului.** Aceasta înseamnă LOCUL însuși unde își desfășoară viața locuitorii și care reprezintă mediul de referință pentru a se simți conectați cu restul municipiului, și pentru a înțelege că în cadrul acestui modul ei trebuie să-și vadă satisfăcute nevoile lor.

Astfel, U.T.R.-ul nu mai trebuie să fie un mediu exclusiv pentru aplicarea normelor zonale diferite așa cum s-a produs până acum (și încă se mai produce) în planificarea urbană, ci trebuie să fie un mediu de percepție și transformare urbană unde socialul și morfologicul pot să conlucreze.

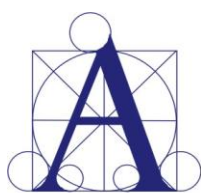
În acest fel conceptual, P.U.G. CHIȘINĂU 2025 **pledează pentru un UTR mai apropiat de cartier** decât de sectorul în care se organizează din punct de vedere administrativ municipiul dat fiindcă acesta este prea extins pentru a percepe scara de decizii în legătura cu viața urbană cotidiană. Delimitarea U.T.R. evită astfel delimitările derivate ale aplicării normelor zonale specifice fără a lua în considerare aspectele de percepție și sentimentul cetățenesc care conformează și identifică spiritul spațiului teritorial așa cum este **cartierul**.

Capitolul "Obiective strategice și specifice" din Memoriul Explicativ va formula direcțiile de dezvoltare a orașului Chișinău pe termen lung, urmărind logica formulării soluțiilor de principiu la problemele identificate și variantele cele mai optime ale acestor soluții.

Obiectivele strategice vor reprezenta o expresie de valoare sub forma unei declarații privind anumite stări, condiții, sau atribute existente și care vor fi subiect de acțiuni viitoare în scopul modificării sau influențării acestora. Obiectivele vor apela la existența unor relații dorite sau recomandabile între mai multe variabile care acționează într-un sistem.

Aceste obiective vor fi detaliate, în etape de planificare și de implementare pe termen scurt și mediu, prin planuri locale de tip dezvoltare/extindere și revitalizare, ce conțin, programe și proiecte sectoriale.

Scopul formulării unui obiectiv strategic în cadrul Concepției PUG pe termen lung este acela de: **(1) prioritizare a resurselor existente și (2) atragere de resurse adiționale din afara sistemului în scopul creării de plus valoare care rămâne în zona urbană pentru care se realizează planul.**



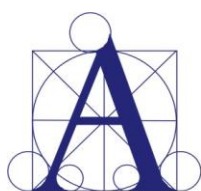
OFERTA TEHNICĂ

Fiecare obiectiv strategic trebuie să aparțină unui scenariu activ a cărui realizare să fie condiționată de întreprinderea de acțiuni. În fazele ulterioare implementării planului, obiectivele vor deveni subiect de analiză de impact la nivel economic, nivel de cost, nivel social, nivel de mediu, nivel comunitate, în funcție de complexitatea scenariului.

Operaționalizarea obiectivelor strategice și specifice se va face prin programe și proiecte de dezvoltare și/sau prin programe și proiecte de revitalizare pentru fiecare obiectiv strategic formulat. Programele/proiectele vor fi direcționate către asigurarea de servicii și de utilități adecvate, păstrarea calității mediului înconjurător, îmbunătățirea relațiilor dintre modul de utilizare a terenului și schimbările din condițiile de trafic, întreținerea economiei locale și îmbunătățirea performanțelor instituționale și în dezvoltarea resurselor umane.

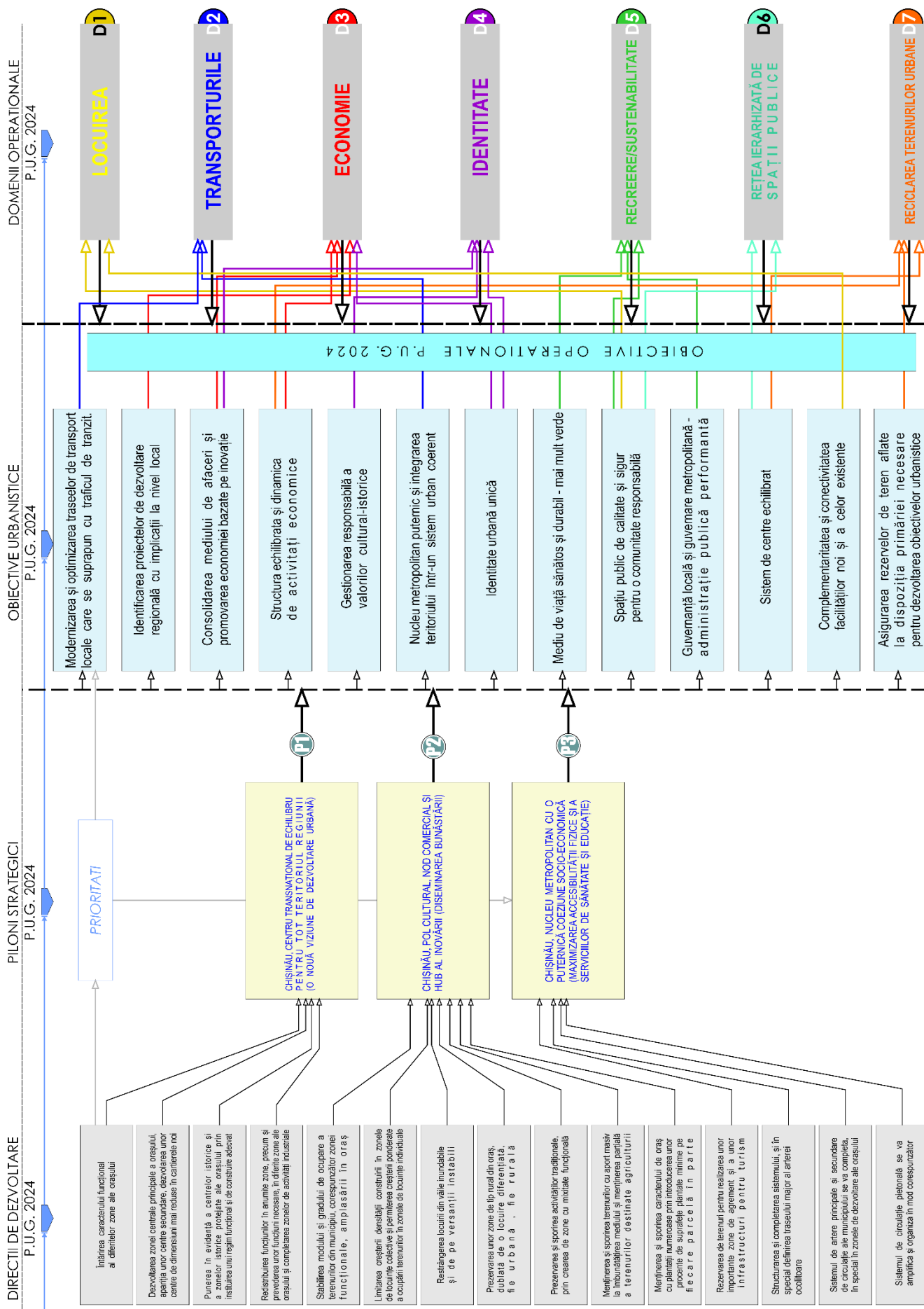
Ulterior, elaboratorul va acorda asistență beneficiarului în procesul de prezentare, dezbatere și aprobare a Concepției Planului Urbanistic General de Consiliul Municipal Chișinău.

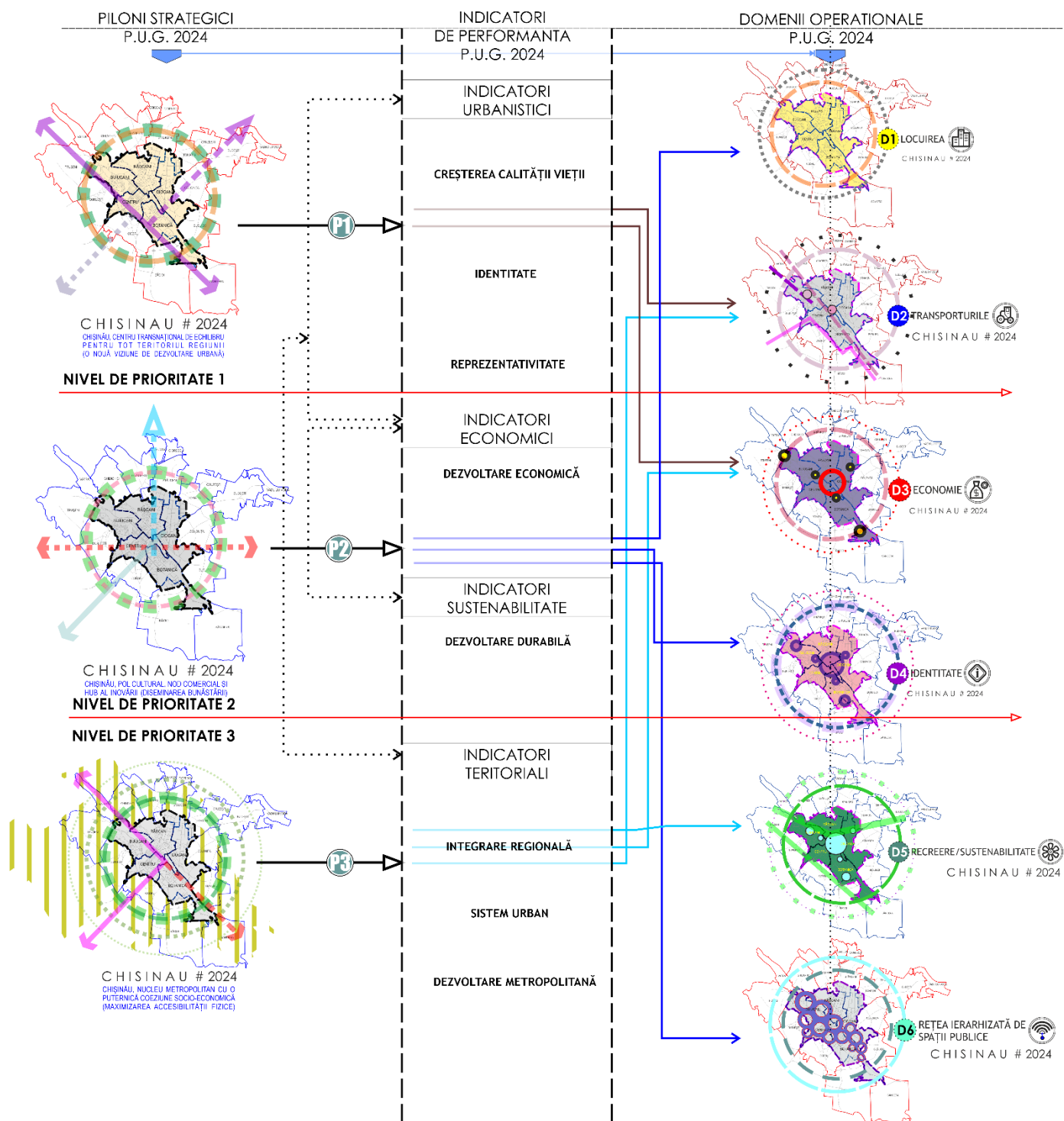
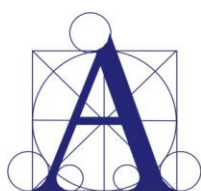
Scopul planului de implementare este acela de a ghida implementarea proiectelor de dezvoltare, suprapunând aspectele fizice, financiare și instituționale ale implementării. Prin planul de implementare se caută organizarea unui proces la nivelul proiectelor care să răspundă la întrebările: **Cine? Ce? Când? Unde? Cu ce resurse?**

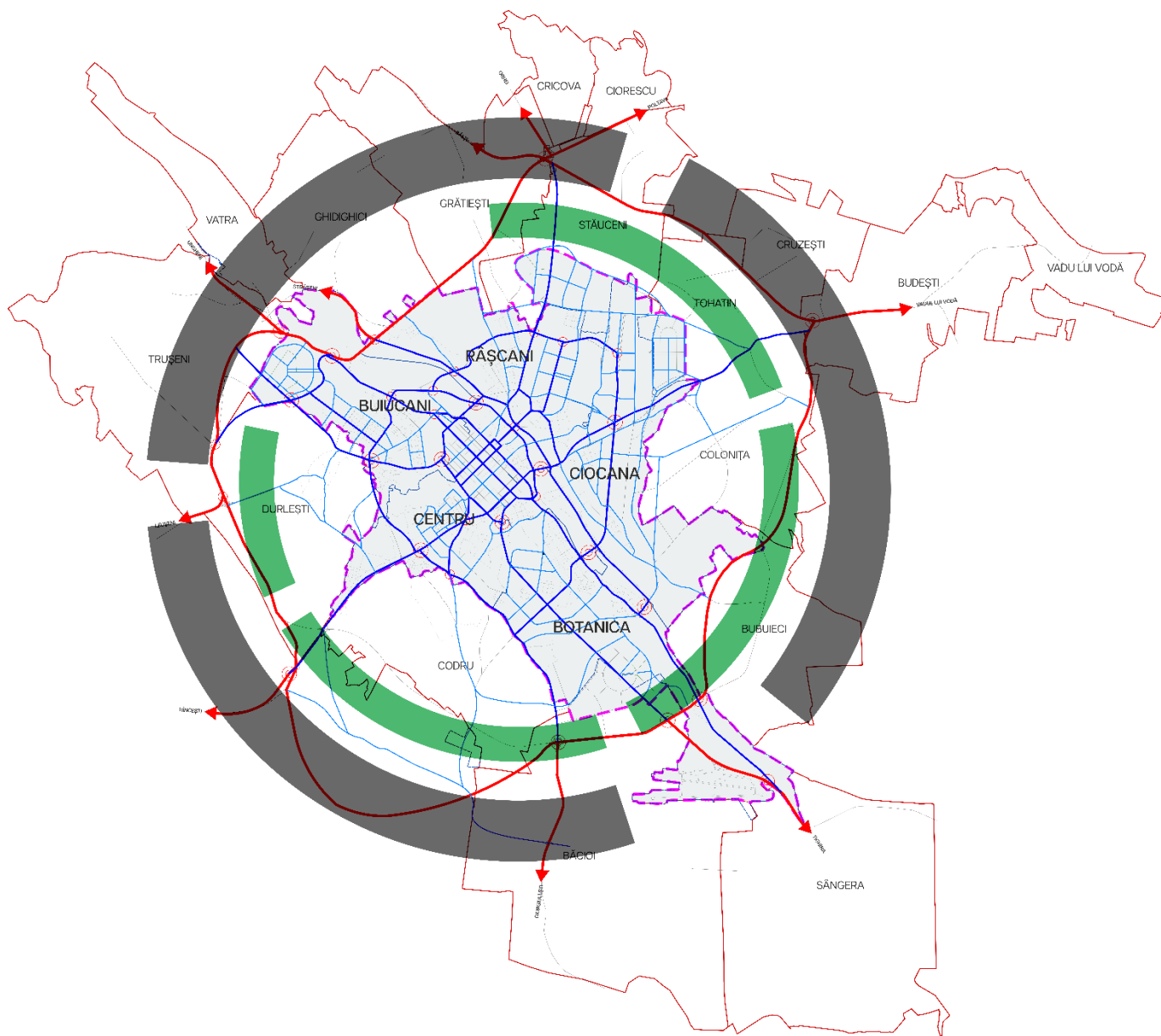
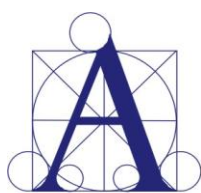


PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

OFERTA TEHNICĂ



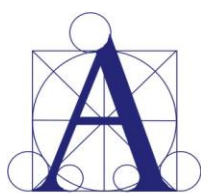




CONECTIVITATE

Planul de implementare va cuprinde lista activităților prin care se poate realiza implementarea proiectelor sectoriale descrise în obiectivele de dezvoltare, pornind de la probleme și ajungând la operaționalizare tehnică și fizică a proiectelor, prin următorii opt pași:

- Identificarea problemelor din domeniile pe care le abordează obiectivele strategice de dezvoltare;
- Identificarea instituțiilor responsabile pentru rezolvarea acestor probleme;
- Stabilirea obiectivelor, care trebuie să fie realiste, delimitate în timp și spațiu și cuantificabile;



OFERTA TEHNICĂ

- d) Modul de utilizare a forțelor/resurselor existente;
- e) Identificarea proiectelor prin care pot fi atinse obiectivele precizate,
- f) Analiza opțiunilor de implementare;
- g) Stabilirea priorităților;
- h) Operaționalizarea proiectelor (proiect tehnic, proiect financiar, execuție, etc.).

PLANUL URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU 2025

Obligativitatea urmaririi obiectivelor și a reglementarilor specifice stabilite în P.U.G. CHIȘINĂU 2025 în cadrul procesului de dezvoltare urbana

Având în vedere caracterul de lege al Planului Urbanistic General, toate operațiunile și proiectele urbane ce urmează a fi dezvoltate din momentul aprobării acestuia trebuie să se afle în situație de compatibilitate cu obiectivele, programele, prevederile și cadrul de reglementare din PLANUL URBANISTIC GENERAL.

Starea de "compatibilitate" se referă la faptul că operațiunile urbane trebuie să respecte sau cel puțin să nu contrazică obiectivele, programele, prevederile și cadrul de reglementare din PLANUL URBANISTIC GENERAL. În practică asta înseamnă că operațiunile urbane trebuie să respecte Cadrul De Reglementare din PLANUL STRATEGIC și trebuie să fie în acord cu principiile directoare ale PLANULUI URBANISTIC GENERAL.

Implementarea obiectivelor strategice care sunt corelate cu obiectivele urbanistice ale PLANULUI URBANISTIC GENERAL trebuie să se facă în compatibilitate cu obiectivele, programele, prevederile și cadrul de reglementare ale acestuia.

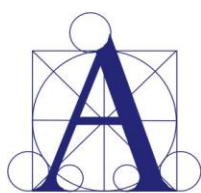
Viitoarea planșă de reglementari a P.U.G. CHIȘINĂU 2025, prin reglementarea teritoriului Municipiului Chișinău va stabili în ce mod vor fi implementate obiectivele strategice.

P.U.G. CHIȘINĂU 2025

INSTRUMENT DE GESTIUNE ACTIVA

INSTRUMENT CE ASIGURĂ COERENȚA ÎN DEZVOLTARE

P.U.G. CHIȘINĂU 2025 reprezintă un instrument complex a cărui utilizare va impune un nou echilibru între „permisivitate” și „autoritate”, într-un context în care preocupările urbanistice de pretutindeni se orientează din ce în ce mai insistent către provocarea dezvoltării într-un context contemporan marcat de complexitate și dinamism. Pentru utilizarea sustenabilă, eficientă și competentă a resurselor este imperativă asigurarea continuității și a coerenței în dezvoltare care este un obiectiv declarat dar nu întotdeauna atins al planificării urbane moderne. P.U.G. CHIȘINĂU 2025, prin capacitatea sa de gestiune, analiză, monitorizare și evaluare a dezvoltării urbane își propune să devină un instrument de gestiune integrată asigurând coerența funcțională a dezvoltării, echitatea și echilibrul dezvoltării economice, eficiența organizatorică, capacitatea de decizie și integrarea propunerilor/intervențiilor de dezvoltare.



Coerența funcțională

Coerența în raport cu P.U.G. CHIȘINĂU 2007 și asigurarea sustenabilității dezvoltării se reflectă la nivelul P.U.G. CHIȘINĂU 2025 prin definirea unei viziuni de dezvoltare ce integrează obiectivele strategice corelate cu tendințele existente pe plan european și cu necesitatea afirmării municipiului în profil regional. Între obiectivele P.U.G. CHIȘINĂU 2025 se regăsește un obiectiv demult formulat dar încă neatins în cazul Municipiului Chișinău - *crearea premizelor dezvoltării unui caracter și a unei identități clar definite a municipiului care să asigure coerența și continuitatea în timp a transformării / dezvoltării urbane.*

Introducerea de către P.U.G. CHIȘINĂU 2025 a unui nou modul operațional - **CARTIERUL**, definit pe criterii mai complexe decât cel strict funcțional al U.T.R.-ului, însoțită de prevederi specifice în funcție de situația particulară a fiecărui cartier, crează premisele de recuperare și valorificarea unui specific local care să răspundă necesității cetățenilor de a se identifica cu spațiul pe care îl ocupă.

Echitate și echilibru în dezvoltare

Garantarea coerenței și continuității dezvoltării urbanistice, în timp ce asigură atragerea de investiții cu capital privat și public-privat, poate fi rezolvată ușor odată cu adoptarea P.U.G. CHIȘINĂU 2025, instrument ce are avantajul că suprapune paliere diverse de analiză, devenind astfel suport obiectiv și profesionist pentru luarea deciziilor. Cu ajutorul bazei de date actualizate în timp real, putându-se astfel realiza analize privind forța de muncă, performanțele activităților economice și dispunerea lor în teritoriu, evidențiindu-se oportunitățile de investiție, tendințele de dezvoltare economică, calificarea și mobilitatea forței de muncă.

Capacitatea exhaustivă de informare a P.U.G. CHIȘINĂU 2025, coroborată cu rigurozitatea elaborării PLANULUI DE IMPLEMENTARE care corelează toți factorii implicați în procesul de dezvoltare, asigură posibilitatea utilizării eficiente a surselor de finanțare și dirijarea acestora în CARTIERE în funcție de prioritatea intervențiilor, asigurând astfel echitatea distribuirii capitalului de investiții.

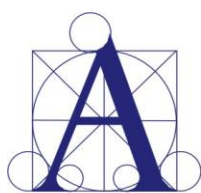
De asemenea, flexibilitatea introdusă de P.U.G. CHIȘINĂU 2025 prin introducerea GRADELOR DE REGLEMENTARE asigură capacitatea acestuia de răspuns, stimulând investițiile și concentrându-le în acele zone de dezvoltare/transformare considerate prioritare.

Eficiența organizatorică

O organizare eficientă trebuie să urmărească administrarea dezvoltării urbane și formularea strategiilor operaționale locale în baza modulelor operaționale delimitate, în funcție de evoluția istorică a acestora, omogenitate și caracteristici morfo-structurale, spațiale, funcționale și a potențialului de dezvoltare. Instrumentul organizatoric trebuie deci să privească o nouă delimitare a modulelor operaționale, propusă în P.U.G. CHIȘINĂU 2025, capabil să coordoneze și concentreze investițiilor publice și private la nivel spațial.

Modalități de inter-relaționare între PARCELA / CARTIER / ORAȘ

P.U.G. CHIȘINĂU 2025 își propune utilizarea trinomului PARCELA – CARTIER – ORAȘ ca paliere de analiză și reglementare. Având în vedere rolul activ al fiecărei component din acest trinom în dezvoltarea urbană prin influențe reciproce se impune necesitatea clarificării relației pe verticală la nivel teritorial între celula de bază reprezentată de parcela, modulul operațional de analiză și reglementare reprezentat de cartier și obiectul final al P.U.G.-ului care este orașul ca sistem complex de interacțiune între diversele paliere.



OFERTA TEHNICĂ

Această acțiune va putea fundamenta pe de o parte caracterul reglementator și pe de altă parte caracterul operațional al P.U.G. CHIȘINĂU 2025.

În sensul celor menționate mai sus, orașul își definește strategia de dezvoltare bazându-se pe rolul sau în teritoriul național, regional și local, dar își operaționalizează această strategie prin intermediul obiectivelor și programelor articulabile prin relația ORAȘ - CARTIER, primul cu rol generator și cel de-al doilea cu rol de reglaj ca purtător și integrator al identității urbane cuprinzând particularități spațiale morfologice, identitare și de mentalitate specifică modului de viață al locuitorilor săi. Aceste trei componente sunt integrate la acest nivel atât din punct de vedere patrimonial, cât și din punct de vedere al definirii orașelor.

Corelarea între cartiere și reglajul la nivel macro al întregului organism urban revine din punct de vedere decizional municipiului care la rândul lui va trebui să-și extindă preocuparea de integrare în scara superioară de planificare - teritoriul periurban, regional și național.

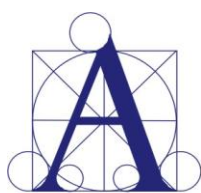
Regulamentul local de urbanism va trebui să armonizeze simultan interesele la nivel de țesut (parcela) cu cele de echilibrare a intereselor asociate spațial și identitar la nivel de cartier pentru ca în final să le coreleze, să le cumuleze și să le supună unei sinteze globale la nivelul municipiului. Un astfel de parcurs și o astfel de misiune metodologică va trebui să conducă la un angrenaj operațional care să regleze simultan și în totalitate dezvoltarea urbană, permițând o asociere controlată de fermitate pentru zonele reprezentative, de prestigiu, ale Municipiului CHIȘINĂU și de flexibilitate în zonele prioritare de dezvoltare ale municipiului. De asemenea, el va înregistra și va controla juridic resursele municipiului la nivel de cartier dirijându-le în favoarea dezvoltării acestuia și indirect în favoarea municipiului. **Raportul PARCELA – CARTIER – ORAȘ** necesită cuplarea și cu subsistemele pe orizontala dintre parcele și dintre cartiere în vederea armonizării spațiale și integrării nivelelor decizionale.

“DECALOGUL” UNUI PROIECT DE CARTIER ÎN MUNICIPIUL CHIȘINĂU

1. “locuri” de locuire zilnică
2. dezvoltarea “personalității” locului
3. identificarea ca sub centru al sistemului
4. spațiu verde local (proiect de...)
5. conectarea la sistemul central de transport public
6. conectarea “directă” cu rețeaua de spații verzi
7. mixitate funcțională
8. mixitate socială
9. conexiuni între centre, transport public, servicii locale
10. separarea între traficul de cartier și cel de traversare

..... la care se adaugă - vocația locului și (marile) teme de dezvoltare:

1. evenimente (la scară mare și “ospitalitate”)
2. cercetare și tehnologie
3. comerț (și “mic business”)
4. învățământ (universități, școli, etc.)
5. sport (de agrement)
6. administrație (și “mic business”)
7. verde (parcuri, agricultură, silvicultură, pomicultură)
8. sport (de performanță)
9. *business*



În baza Concepției P.U.G. (descrise mai sus) aprobate de Consiliul Municipal Chișinău, se va elabora componenta directoare a Planului Urbanistic General.

În cadrul acestei etape sunt formulate politicile de dezvoltare și intervențiile necesare în scopul îmbunătățirii situației existente prin eliminarea/reducerea anumitor disfuncționalități existente, echilibrarea dezvoltării viitoare, consolidarea direcțiilor viitoare de dezvoltare.

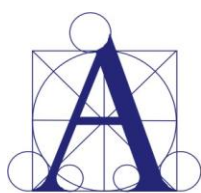
Elaboratorul va propune o listă de programe/proiecte care sunt dedicate către asigurarea de servicii și de utilități publice adecvate, păstrarea calității mediului înconjurător, îmbunătățirea relațiilor dintre modul de utilizare a terenului și schimbările din condițiile de trafic, dinamizarea și întreținerea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

Planul Urbanistic General va conține prevederi specifice pentru 2 orizonturi de timp distincte:

- ✧ **Perioadă scurtă (până în 2025):** prevede implementarea proiectelor prioritare de primă necesitate, inclusiv introducerea modificărilor în cadrul instituțional și reglementar.
- ✧ **Perioadă strategică (până în 2035):** prevede prioritățile sectoriale pentru implementarea unor transformări pe termen lung.

P.U.G. CHIȘINĂU (descriș la capitolul 2 al prezentei Oferte Tehnice) va cuprinde:

Planșa	Denumirea pieselor desenate și scrise	Scara pieselor desenate
1.	Încadrare în teritoriu	25 000, 1:10000
2.	Situația existentă, disfuncționalități și priorități	1:10000, 1:5000
3.	Reglementări. Zonificarea teritoriului	1:10000, 1:5000
4.	Unități teritoriale de referință	1:10000, 1:5000
5.	Reglementări. Căi de comunicație și transport	1:10000, 1:5000
6.	Reglementări. Alimentarea cu apă și canalizare	1:10000, 1:5000
7.	Reglementări. Alimentarea cu energie electrică, telecomunicații, energie termică	1:10000, 1:5000
8.	Obiecte de utilitate publică	1:10000, 1:5000
9.	Reglementări. Circulația terenurilor	1:10000, 1:5000
10.	Reglementări. Zone industriale (unități economice)	1:5000
11.	Reglementări. Zone comerciale	1:5000
12.	Reglementări. Zone de recreere	1:5000
13.	Reglementări. Protecția mediului	1:5000
Text	Denumirea pieselor scrise	
1.	Memoriu de sinteză	partea descriptivă care va reflecta sumarul prevederilor Planului Urbanistic General
2.	Memoriu general	partea descriptivă care va reflecta în detaliu prevederile Planului Urbanistic General
3.	Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.)	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



Planșa 1 - "Încadrarea în teritoriu" va conține:

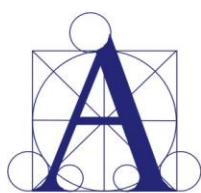
- limitele teritoriului administrativ al localitatii cu indicarea denumirii unitatilor administrative învecinate, intravilanului propus al localitatii (inclusiv trupuri), alte limite, dupa caz (teritoriu national sau raional);
- folosinta si destinatia terenurilor: terenuri agricole, inclusiv arabile, pasuni, vii, fânețe, livezi; terenuri forestiere, neproductive, pentru constructii si amenajari; ape; zone inundabile, zone de recreatie, de turism, zone protejate construite, istorice, naturale, zone sanitare; cai de comunicatii rutiere, feroviare, navale si aeriene (dupa caz);
- captari de apa, statii de tratare si pompare, rezervoare de înmagazinare, aductiuni de apa; colectoare principale de ape uzate, statii de epurare; statii electrice si linii de înalta tensiune;
- alte rețele (gaze, telecomunicatii); propuneri de noi trasee ale cailor de comunicatie sau magistrale edilitare.

Planșa 2 - "Situația existentă. Disfuncționalități și priorități" va conține:

- limitele intravilanului existent al localitatii, inclusiv ale trupurilor, teritoriului administrativ al localitatii cu indicarea unitatilor administrative învecinate, alte limite dupa caz (teritoriu raional sau national);
- zonificarea - folosinta si destinatia terenurilor: terenuri ocupate de ape; terenuri neproductive, zone inundabile; zona centrala si alte zone cu functii complexe de interes public; zona de locuinte si functiuni complementare; zone de unitati industriale si agricole; zone de parcuri si complexuri sportive; zone de recreatie, turism (paduri, spatii verzi amenajate), gospodarie comunala si cimitire, zone de circulatia rutiera si amenajari aferente cai ferate si constructii aferente, cai de comunicatie navala si aeriana, zona de constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare si zone cu destinatie speciala;
- principalele categorii de drumuri în extravilanul localitatii: nationale, raionale si comunale;
- strazi în intravilan cu marcarea îmbracamintii;
- delimitarea teritoriilor sau a zonelor care prezinta disfunctionalitati. Acestea se numereaza si în legenda plansei se prezinta categoriile de interventii necesare, cum ar fi: strazi cu îmbracaminte provizorie, amenajari de intersectii, zone ce prezinta deficiente din punct de vedere functional, surse de poluare, zone cu grad sporit de poluare, etc;
- prioritatile se listeaza în legenda prioritatilor de interventie (precizând numarului disfunctionalitatii care se exclude);
- bilantul teritorial existent - aria totala a suprafetelor cuprinse de intravilanul existent (în ha si %).

Planșa 3 - "Reglementări. Zonificarea teritoriului" va conține:

- limitele intravilanului existent si propus al localitatii (inclusiv ale trupurilor), teritoriului administrativ al localitatii indicand unitatile administrative învecinate, dupa caz, alte limite (teritoriul raionului sau national);
- zonificarea - folosinta si destinatia terenurilor: ape, zone inundabile - propuneri de ameliorare; terenuri neproductive - propuneri de schimbare a destinatiei; zona centrala si alte zone cu functii complexe de interes public; zone de locuinte si functiuni complementare, unitati industriale, agricole, de parcuri, complexuri sportive, de recreare si turism, gospodarie comunala si cimitire; zone de circulatie rutiera si amenajari aferente, cai ferate si constructii aferente, cai de comunicatie navala si aeriana; zona de constructii aferente lucrarilor tehnicoedilitare si zone cu destinatie speciala;
- drumuri: se reprezenta principalele categorii de drumuri nationale si raionale, strazi principale în intravilan, trasee pietonale majore;
- reglementari: se reprezenta zonele construibile, protejate cu valoare istorica, peisagistica, ecologica, zona protejata pe baza normelor sanitare; interdictie temporara de construire până la întocmirea planului urbanistic zonal sau a planului urbanistic de detaliu, interdictie definitiva de construire, cât si alte reglementari;
- bilantul teritorial propus, care trebuie sa cuprinda suprafetele zonelor functionale prezentate în plansa (în ha si %). Se prezinta aria totala a suprafetelor cuprinse în intravilanul propus.



Plansa 4 - "Unități teritoriale de referință" va conține:

- limitele intravilanului propus al localității (inclusiv trupuri);
- alte limite după caz (teritoriu administrativ raional sau național);
- limitele unităților teritoriale de referință;
- fiecare unitate teritorială de referință se numerotează. Delimitarea unităților teritoriale de referință se face, de regulă, pe planșa 3 "Reglementări. Zonificarea teritoriului". În cazul existenței pe această planșă a unei cantități mari de informație (limite, semne convenționale etc), delimitarea unităților teritoriale de referință se poate face pe planșă separată la o scară redusă.

Plansa 5 - "Reglementări. Căi de comunicație și transport", prezintă concluziile studiului de fundamentare (concepției) privind circulația în localitate și cuprinde:

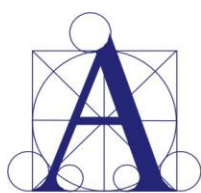
- limitele teritoriului intravilan existent și propus și limitele teritoriului administrativ, după caz;
- rețeaua principală de circulație: străzi de categoriile I, II și III care se vor menține, străzi care trec într-o categorie superioară și străzi care încetează să mai fie accesibile autovehiculelor;
- străzi noi de categoriile I, II și III; intersecții cu pasaje denivelate, alte intersecții principale la sol propuse pentru amenajare și echipare; trasee pentru tranzit greu; parcaje propuse pentru autoturisme, indicând numărul de locuri; străzi cu sens unic; trasee pentru transport în comun local și pietonale principale; poduri propuse;
- tabel centralizator - clasificarea strazilor:
 - A - străzi de categoria I;
 - B - străzi de categoria II;
 - C - străzi de categoria III;
- profiluri transversale caracteristice, pe categorii de străzi;
- precizarea categoriilor și direcțiilor drumurilor, la ieșirea din intravilan (după caz și din teritoriul administrativ).

Plansa 6 - "Reglementări. Alimentare cu apă și canalizare" va conține:

- limitele teritoriului intravilan existent și propus;
- limitele teritoriului administrativ după caz;
- conducte de alimentare cu apă potabilă existente și diametrele acestora;
- conducte de alimentare cu apă potabilă propuse și diametrele acestora;
- conducte de alimentare cu apă industrială existente și diametrele acestora;
- conducte de alimentare cu apă industrială propuse și diametrele acestora;
- canale menajere existente și diametrele acestora;
- canale menajere propuse și diametrele acestora;
- canale pluviale existente și diametrele acestora;
- canale pluviale propuse și diametrele acestora;
- canale în sistem unitar, existente și propuse.
- prize și surse de apă, stații de tratare, epurare și pompare existente și propuse.

Plansa 7 - "Reglementări. Alimentare cu energie electrică, telefonie, televiziune prin cablu și energie termică" va conține:

- limitele teritoriului intravilan existent și propus;
- limitele teritoriului administrativ, după caz;



OFERTA TEHNICĂ

— informația privind construcțiile, instalațiile și rețelele:

- * electrice: stații de transformare existente și propuse, posturi de transformare în cabina de zidărie existente și propuse; posturi de transformare aeriene existente și propuse; linii electrice aeriene existente și propuse; linii electrice subterane existente și propuse; culcare tehnice de protecție;
- * telefonie: centrala telefonică urbană existentă și propusă; cablu interurban subteran existent și propus; cablu urban subteran existent și propus; cablu urban aerian existent și propus;
- * televiziune prin cablu: releu radio-emisie și teleemisie, existent și propus; centru captare și redistribuire propus; rețea magistrală cablu propus;
- * termice: rețea termică, de apă fierbinte pe estacada existentă și propusă; rețea termică, de apă fierbinte subterană existentă și propusă; rețele termice propuse; centrala termică de zonă existentă și propusă; punct termic existent și propus.

NOTA - problemele cuprinse în planșele 6 și 7 se pot prezenta în mai multe planșe (de ex. pe existent și propus 4 planșe), sau comasa într-o singură planșă (plan coordonator de rețele).

Planșa 8 - "Obiective de utilitate publică" va conține:

- limitele teritoriului intravilan existent și propus; limitele teritoriului administrativ, după caz;
- tipul de proprietate asupra terenurilor (prin culoare): terenuri aparținând domeniului public de interes național sau a unităților administrativ teritoriale; terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- toate obiectivele de utilitate publică propuse.
 - * Planșa 8, obiective de utilitate publică propuse, se realizează de regulă, pe suportul planșei 3 - "Reglementari. Zonificarea teritoriului", și trebuie să fie reprezentate pe planșa toate obiectivele de utilitate publică prevăzute în planul urbanistic general.

Planșa 9 „Reglementari. Circulația terenurilor” va conține:

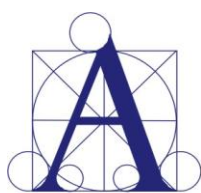
- limitele teritoriului intravilan existent și propus, hotarele teritoriului administrativ;
- tipul de proprietate asupra terenurilor (prin culoare), vizând toate tipurile de proprietate funciara, precum și schema de trasare a liniilor roșii;
- circulația terenurilor (prin hasuri): terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public; terenuri aflate în domeniul public sau privat, destinate concesiunii; terenuri aflate în domeniul privat destinate schimbului;
- zonificarea teritoriului vizând evaluarea urbanistică a terenurilor în funcție de poziția în intravilanul localității, dotarea cu rețele edilitare, cai de comunicații și transport, apartenența zonei funcționale respective etc.

Memoriul de sinteză al Planului Urbanistic General Chișinău 2025 cuprinde indicatorii principali ai proiectului (anexele G, H), regimurile de utilizare a teritoriilor, măsurile primordiale de utilizare a resurselor naturale, direcțiile de modernizare a sistemului de transport și a infrastructurii edilitare în teritoriul respectiv, propuneri pentru prima etapă de realizare a Planului Urbanistic General.

Memoriul de sinteză P.U.G. Chișinău 2025 va avea următoarea structură:

- 1. Indicatorii principali de dezvoltare;**
- 2. Regimurile de utilizare a teritoriilor;**
- 3. Propuneri pentru prima de implementare a P.U.G. (proiecte prioritare pentru primii 5 ani).**

Memoriul general al Planului Urbanistic General Chișinău 2025 trebuie să fundamenteze soluțiile conceptuale și tehnice discutate și agreate cu administrația publică locală și va cuprinde analiza retrospectivă, problemele principale, condițiile și prognozele de dezvoltare a localității; evaluarea surselor (populație, teritorii, patrimoniu istorico-arhitectural și altele); prognoza de modificare a condițiilor de viață



OFERTA TEHNICĂ

și a situației complexului natural; fundamentarea structurii de sistematizare și a compoziției spațiale ale localității.

Memoriul general al P.U.G. Chișinău 2025 va avea următoarea structură:

- 1. Introducere**
- 2. Concluzii analiză retrospectivă** [Din concepție]
- 3. Prognoze și scenarii demografice** [Din concepție]
- 4. Viziunea, obiective strategice și specifice** [Din concepție]
- 5. Reglementări de dezvoltare**
 - ≡ Zonificarea teritoriului
 - ≡ Căi de comunicație și transport
 - ≡ Utilități publice
 - ≡ Servicii publice
 - ≡ Locuințe
 - ≡ Zone industriale
 - ≡ Zone comerciale
 - ≡ Zone de recreere
 - ≡ Circulația terenurilor
 - ≡ Spațiul public
- 6. Anexe (tabele, hărți, etc.)**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) al PLANULUI URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU 2025

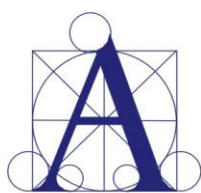
Planșele P.U.G. Chișinău 2025 (detaliat mai sus) stau la baza regulamentului de utilizare a terenului pentru investiții publice și private pe teritoriul orașului Chișinău.

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

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) 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 sunt de:

1. separare a tipurilor de folosință a terenului în cadrul limitelor administrative.
2. prevenire a valorificării neraționale a terenurilor urbane.
3. evitare a apariției unor aglomerații prin stabilirea și înscrierea pe planurile urbanistice a densităților maxime admisibile.



OFERTA TEHNICĂ

4. asigurare a 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.
5. asigurare a respectării condițiilor de iluminare naturală și de ventilare a zonelor urbane.
6. asigurare a terenului pentru dezvoltări urbane viitoare pe tipuri de funcțiuni.
7. asigurare a ofertei de teren pentru construcții temporare solicitate de evenimente neprevăzute (catastrofe naturale).

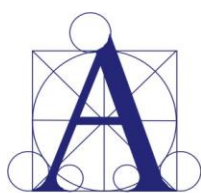
Prin zonarea propusă se urmărește:

- A. Implementarea obiectivelor și a politicilor cuprinse în planul urbanistic general de dezvoltare.
- B. Ghidarea dezvoltării urbane prin încurajarea celor mai adecvate utilizări ale terenului.
- C. Protejarea zonelor critice precum terenul agricol de primă calitate, zone puternic împădurite, etc. de distrugere prin dezvoltare necontrolată.
- D. Posibilitatea locuitorilor de a exprima punctul de vedere în luarea deciziilor privind alocarea terenului pentru diferite folosiri urbane.
- E. Listarea tipurilor de folosire permisă în zonele urbane.
- F. Controlul densității dezvoltării urbane și intensității folosirii terenului.
- G. 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**
 - Aeroporturi, heliporturi (clădiri și piste)
 - Biserici, mănăstiri, parohii, etc.
 - Instituții de educație
 - Instituții de sănătate
 - Instituții de justiție, pușcării, incinte cu restricții de acces
 - Clădiri folosite de organizații aparținând administrației publice
 - Clădiri publice în scop recreativ și cultural
 - Cimitire
 - 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) sau **"R-2"** (rezidențial cu densitate medie), etc.

R.L.U. conține proceduri de aprobare/schimbare a cazurilor conforme și neconforme, structura unei hotărâri de Regulament, lista de formulare și definiții de termeni.

Textul regulamentului asigură informații privind definirea terminologiei folosite, criteriile, normele și procedurile de control al folosirii terenului pentru fiecare zonă existentă pe planșa 3 și 4, în principal cu privire la reglementările legate de densitatea zonei (specific): mărimea lotului de teren, frontul la stradă tipul de lot (de colț, de front, cu ieșire pe două străzi) înălțimea 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.

Dezvoltarea componentei de E-urbanism

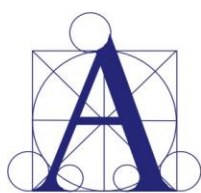
Încă de la începutul lucrărilor la P.U.G. Chișinău 2025 se va crea o platformă SIG/GIS pentru stocarea gestionarea și publicarea datelor spațiale care se regăsesc în conținutul Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism în conformitate cu prevederile Directivei 2007/2/CE a Parlamentului și Consiliului European din 14 martie 2007 de instituire a unei infrastructuri pentru informații spațiale în Comunitatea Europeană (Inspire), Legii nr. 254 din 17.11.2016 cu privire la infrastructura națională de date spațiale, Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 458 din 22.06.2017 pentru aprobarea responsabilităților entităților publice privind seturile de date spațiale și Hotărârea de Guvern nr. 737 din 15.09.2017 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la normele de creare a serviciilor de rețea și termenul de implementare a acestora.

Proiectantul P.U.G. Chișinău 2025 va organiza datele geospațiale în seturi de date pentru fiecare domeniu din Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism, geo referențiale în Sistemul de referință de coordonate Național MoldRef 99 (EPSG: 4026) și accesibile prin serviciile de date spațiale (WMS și WFS) conform standardelor ISO 19119: 2005, Geographic information – Services și OGC 06-121r3 – OGC Web Services Common Specification (OWS).

De asemenea, se va construi și o aplicație GIS -client QGIS aplicație SIG profesionistă bazată pe aplicații gratuite, care va fi totodată un soft cu sursă deschisă (FOSS). QGIS este un Sistem de Informații Geografice (GIS), prietenos cu utilizatorul, cu sursă deschisă, aflat sub Licența Publică Generală GNU.

QGIS este un proiect oficial al Fundației Surselor Geospațiale Deschise (OSGeo). QGIS rulează pe Linux, Unix, Mac OSX, Windows și Android, suportând numeroase formate vectoriale, raster, baze de date și funcționalități.

Baze de date PostgreSQL (cu extensia PostGIS) sistem de baze de date relaționale (RDBMS), subliniind extensibilitate și conformitatea SQL și care stochează și calează în siguranță cele mai complicate sarcini



OFERTA TEHNICĂ

de date, iar PostGIS este un extender de baze de date spațiale pentru baza de date relațională cu obiecte PostgreSQL.

Publicator de date și servicii spațiale GeoServer server cu sursă deschisă pentru partajarea datelor spațiale. GeoServer implementează protocoale standard OGC din industria OSGeo, cum ar fi Web Feature Service (WFS servicii de descărcare pentru date vector), Web Map Service (WMS servicii de vizualizare) și Web Coverage Service (WCS servicii de descărcare pentru date raster). Formate suplimentare și opțiuni de publicare sunt disponibile ca extensii, inclusiv Web Processing Service (WPS) și Web Map Tile Service (WMTS).

G3W Suite este o platforma open-source dedicata gestionarii și publicarii datelor geospațiale, utilizată în special în planificarea urbanistică. Suite-ul permite integrarea și analiza datelor GIS, facilitând colaborarea între specialiști și autorități pentru crearea și actualizarea planurilor urbanistice. Cu o interfață intuitivă și funcționalități avansate, G3W Suite sprijină procesele decizionale prin vizualizarea și distribuirea informațiilor geospațiale în timp real. Utilizarea G3W (GeoSpatial Web) în planurile urbanistice este legată de nevoia de a gestiona, analiza și comunica eficient informații spațiale complexe, esențiale pentru procesul de planificare urbanistică.

Principalele motive pentru care G3W va fi folosit în componenta e-urbanism/web-gis a P.U.G. Chișinău 2025 sunt:

1. Centralizarea și accesibilitatea datelor

- G3W permite centralizarea informațiilor geospațiale într-o platforma ușor accesibilă online. Astfel, toți actorii implicați în procesul urbanistic (autorități publice, arhitecți, dezvoltatori, cetățeni) pot accesa datele actualizate într-un mod transparent.

2. Interoperabilitate

- G3W este construit pe standarde open-source și interoperabile (cum ar fi OGC – Open Geospatial Consortium), ceea ce înseamnă că poate fi integrat cu alte aplicații GIS (cum ar fi QGIS). Acest lucru facilitează schimbul de date între diverse sisteme și organizații implicate în planificarea urbanistică.

3. Vizualizare și analiza geospațială

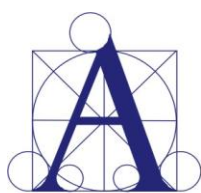
✎ Cu G3W, utilizatorii pot vizualiza diferite tipuri de date geospațiale, cum ar fi:

- ❖ Zone funcționale;
- ❖ Limite administrative;
- ❖ Rețele de infrastructură;
- ❖ Spații verzi și protejate.

✎ De asemenea, se pot efectua analize complexe, cum ar fi identificarea impactului dezvoltărilor urbane asupra mediului sau calculul densității populației.

4. Participare publică

- În cadrul procesului de planificare urbanistică, este esențială implicarea cetățenilor. G3W facilitează acest lucru prin oferirea de interfețe user-friendly, care permit utilizatorilor să consulte planurile urbanistice și să trimită feedback.



5. Eficiența în actualizarea datelor

• Planurile urbanistice sunt adesea supuse modificărilor. Cu G3W, actualizarea datelor este rapidă și poate fi efectuată în timp real, reducând astfel riscul de a lucra cu informații depășite.

6. Conformitate legală și tehnică

• În multe țări, utilizarea unor soluții GIS avansate precum G3W este cerută de reglementări legale pentru a asigura transparența și calitatea procesului urbanistic.

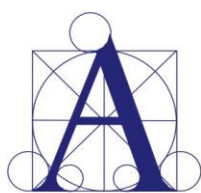
7. Costuri reduse

• Fiind o soluție open-source, G3W reduce costurile asociate licențelor pentru software-uri proprietare, fiind o alegere economică pentru administrațiile publice și instituțiile de planificare urbanistică.

Utilizarea G3W nu doar că îmbunătățește procesul de planificare urbanistică, ci și asigură un mediu transparent și colaborativ pentru toți cei implicați.

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 orașului Chișinău (Plan de Amenajare a Teritoriului Mun. Chișinău, PUG, PUZ, PUD)
- ≡ Strategii 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 caracteristicile acestora
- ≡ Informații despre numărul și locația parcarilor și parcajelor existente

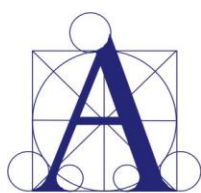


OFERTA TEHNICĂ

- ≡ Informații privind patrimoniu istoric-cultural – monumente de arhitectură și zona de protecție acestora, orașul vechi e.t.c.
- ≡ 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.

În vederea implementării serviciilor de elaborare P.U.G., activitățile de mai sus sunt grupate în 7 etape distincte cu termeni intermediari de realizare:

Etapă	Conținutul etapei	Termeni
Etapă I:	Activități pregătitoare	1 lună de la data semnării contractului
Etapă II:	Elaborarea studiilor de fundamentare și prognozelor de dezvoltare pe termen lung (până în anul 2035)	4 luni de la data semnării contractului
Etapă III:	Elaborarea și consultarea publică a Concepției Planului Urbanistic General (Strategiei de dezvoltare spațială) a or. Chișinău	6 luni de la data semnării contractului
Etapă IV:	Elaborarea și consultarea publică a Planului Urbanistic General	4 luni de la data aprobării Concepției PUG de Consiliul Municipal Chișinău
Etapă V:	Elaborarea și consultarea publică a Regulamentului Local de Urbanism	4 luni de la data aprobării Concepției PUG de Consiliul Municipal Chișinău
Etapă VI:	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)
Etapă VII:	Dezvoltarea componentei de E-Urbanism pentru administrarea procesului de implementare a Planului Urbanistic General. Părți ale acestei etape se vor derula încă din etapa I	Gradual (în cadrul termenilor maximi de elaborare și aprobare a documentației) prin derularea în cadrul etapelor I - VI



CAPITOLUL 4

MANAGEMENTUL RISCULUI ÎNTR-O ABORDARE DE ACTUALITATE A P.U.G. CHIȘINĂU 2025

Managementul riscului reprezintă procesul de identificare, de măsurare, de evaluare a riscului, urmat de dezvoltarea de strategii pentru managementul (gestionarea propriu-zisă a) riscului.

În Ministerul american al apărării, managementul riscului se definește ca fiind procesul de identificare, evaluare și control al riscurilor care rezultă din acțiunea factorilor operaționali și luarea de decizii care să ducă la echilibrarea costului riscului cu beneficiile misiunii. Strategiile folosite includ transferul riscului către o altă entitate (persoană, organizație, structură specializată etc.), evitarea riscului, reducerea efectelor negative ale riscului și acceptarea (asumarea) unora sau a tuturor consecințelor unui risc anume.

În modul tradițional, managementul riscului se concentrează pe riscuri care își au originea în cauze fizice sau juridice (de exemplu: dezastre naturale sau incendii, accidente, acțiuni în justiție). Managementul riscului financiar, de exemplu, se concentrează pe riscurile care se pot gestiona prin utilizarea instrumentelor financiare. Indiferent de tipul de management al riscului implicat, organizațiile au (sau ar trebui să aibă) echipe de management al riscului care să practice activitatea de management al riscului.

În managementul riscului se derulează un proces de prioritizare prin care se tratează mai întâi riscurile care implică cea mai mare pagubă și prezintă cea mai mare probabilitate de producere, riscurile cu probabilitate de producere mai scăzută și pierderi mai mici urmând a fi tratate ulterior.

Obiectivul pus în fața managementului riscului este de a identifica și controla riscurile semnificative. Aceasta implică existența câtorva faze-cheie, cu feedback în procesul de monitorizare.

Esența procesului de management al riscului este reprezentată de o serie de cinci pași (subproces):

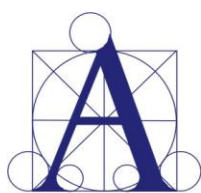
- a. stabilirea contextului;
- b. identificarea riscurilor;
- c. analiza riscurilor;
- d. evaluarea riscurilor ;
- e. tratarea riscurilor.

Paralel cu procesul de bază, este necesară realizarea comunicării și consultării pentru a se asigura că în proces se folosește informația adecvată și pentru diseminarea concluziilor analizei. Monitorizarea și continua revizuire a activității din acest sector reprezintă o parte intrinsecă a procesului, necesară pentru a asigura executarea procesului în mod oportun, ca și pentru a garanta că identificarea, analiza, evaluarea și tratamentul riscurilor sunt mereu de actualitate.

Descrierea subproceselor managementului riscurilor:

a. Stabilirea contextului

Stabilirea contextului include determinarea razei de extindere a analizei, definirea identității și obiectivelor stakeholderilor (actorilor implicați – primărie, avizatori, populația, ONG-uri, agenții economici), care este baza de la care se pleacă în evaluarea riscurilor (informațiile colectate prin studii și/sau primite direct de la primărie sau avizatori), care este cadrul în care se desfășoară procesul propriu-zis și planul de identificare și analiză (baza de date).



b. Identificarea riscurilor

După stabilirea contextului, pasul următor în procesul de management al riscului (în ceea ce privește P.U.G. Chișinău 2025) va fi identificarea riscurilor potențiale. **Riscurile potențiale vor fi evenimentele care, în momentul declanșării, vor produce pierderile/întârzierile/refacerea anumitor etape parcurse avute în vedere pentru acel gen de activitate.** Din aceste motive se poate deduce că identificarea riscurilor poate începe atât de la sursa problemei avute în atenție, cât și de la însăși problema respectivă:

- analiza sursei – sursele de risc pot fi interne (întârzieri din cauza unor proceduri ale primăriei și/sau ale proiectantului) sau externe (din procesul de consultare a populației sau din procesul de avizare) proiectului;
- analiza problemei – riscurile se relaționează cu amenințările identificate și se re-evaluează etapa de proiect în care s-a identificat problema.

c. Analiza riscurilor reprezintă folosirea sistematică a informației avute la dispoziție pentru a determina cât de des pot apărea evenimentele specificate și care ar fi magnitudinea consecințelor acestor evenimente;

Dificultatea fundamentală a evaluării riscului (în cazul proiectului PUG Chișinău 2025) este reprezentată de frecvența (rata) producerii evenimentului, în situația când nu se dispune de informații statistice cu privire la toate tipurile anterioare de probleme. În plus, evaluarea severității (impactului) consecințelor este adesea dificil de realizat pentru valori nemateriale.

Valoarea bunurilor reprezintă o altă chestiune care trebuie rezolvată. În acest caz, sursele primare de informații sunt reprezentate de datele (statisticile) existente și opiniile experților în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului din cadrul comisiilor (primăriei sau ale avizatorilor).

d. Evaluarea riscurilor reprezintă procesul în care se compară riscurile analizate cu criterii de risc date, pentru a determina semnificația (importanța) riscurilor.

Riscurile trebuie evaluate în raport cu gradul potențial de pierdere pe care îl pot genera acestea și cu probabilitatea de producere asociată.

Unele cantități se pot determina cu ușurință, cum ar fi cazul omiterea unui palier de analiză sau de reglementare deficitară a unei zone din cadrul municipiului. Altele sunt aproape imposibil de determinat cu certitudine, în cazul în care evenimentul respectiv are șanse de producere care îl fac puțin probabil (de exemplu indisponibilitatea temporară a unor membri ai echipei de proiectare, modificări legislative semnificative, sau modificarea unor entități avizatoare – comasare de ministere). Ca urmare, în procesul de evaluare este foarte importantă realizarea unor predicții cât mai apropiate de realitate, în scopul acordării priorității corespunzătoare în planul de management al riscului.

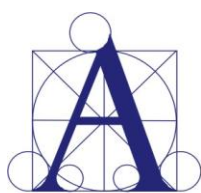
Factori semnificativi în managementul riscului se consideră a fi:

- executarea frecventă a evaluării riscului (la momentul finalizării unei etape din proiect);
- executarea acestuia cu metode cât mai simple posibil și cu o durată de timp care să nu afecteze derularea în ansamblu a proiectului.

Această etapă a procesului de management al riscului și anume determinarea riscului – generează o listă prioritarizată a riscurilor și o înțelegere detaliată a impactului lor (dacă se produc) asupra succesului proiectului.

e. Controlul riscurilor potențiale

Scopul controlării riscurilor îl reprezintă determinarea a ceea ce va fi făcut ca răspuns la riscurile/problemele care au fost identificate. Tratarea riscurilor transformă analizele anterioare de risc în **acțiuni de substanță** (efective) pentru **reducerea riscurilor**.



OFERTA TEHNICĂ

Tehnicile cunoscute de control al riscurilor sunt cuprinse în una sau mai multe din următoarele categorii majore:

- prevenirea (inclusiv evitarea) riscului.

Strategiile de prevenire a riscurilor sunt menite să elimine sursele de risc sau să reducă substanțial probabilitatea de apariție a acestora. Exemple de prevenire a riscurilor pot fi: planificarea mai detaliată; stabilirea de abordări alternative; schimbarea de proceduri; discutarea unor variante (în interiorul echipei de proiect, dar și implicarea actorilor/specialiștilor externi);

- reducerea (micșorarea) impactului riscului.

Strategiile de reducere a impactului includ: planificarea pentru situații neprevăzute; separarea sau relocarea de activități sau de resurse; asigurarea calității; termeni și condiții contractuale; planuri de management ale crizelor și planuri de recuperare/remediere a unor posibile prejudicii.

- acceptarea (reținerea) riscului.

Câteodată, riscul nu poate fi evitat sau împărțit (transferat) sau costurile pentru acestea sunt ridicate. În aceste circumstanțe, organizațiile iau riscurile asupra lor, ca parte integrală a conducerii afacerilor lor. În unele cazuri, organizațiile pot dori ca, în mod conștient, să rețină riscurile semnificative, mai ales în ariile în care dețin expertiza necesară managementului riscurilor implicate.

Unele organizații au obligații statutare de a reține și manageria riscurile. Acestea vor avea o grijă deosebită pentru selecționarea și implementarea strategiilor de prevenire, atenuare și control al riscurilor, pentru a se asigura că riscurile reziduale pe care trebuie să le accepte sunt minimizate.

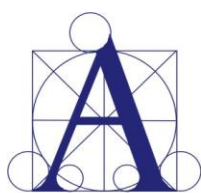
ÎN CE CONSTĂ MANAGEMENTUL RISCURILOR ÎN CADRUL UNUI PROIECT COMPLEX?

Managementul riscului în proiecte este procesul de identificare, analiza și soluționare la orice problema care apare pe parcursul ciclului de viață al unui proiect, pentru a-l ajuta să rămână pe drumul cel bun și să-și atingă obiectivul.

Un risc este reprezentat o problemă sau un obstacol care ar putea avea un impact potențial negativ asupra calendarului, performanței sau bugetului proiectului dumneavoastră.

Gestionarea riscurilor poate avea semnificații diferite în funcție de natura proiectului. În cazul proiectelor la scară largă strategiile de gestionare a riscurilor constau într-o planificare detaliată pentru fiecare risc posibil, pentru a identifica metodele prin care impactul negativ poate fi atenuat, în cazul apariției unor probleme. În cazul proiectelor complexe, gestionarea riscurilor constă în stabilirea unei liste de riscuri, clasificate în funcție de gradul de prioritate (mare, medie sau mică).

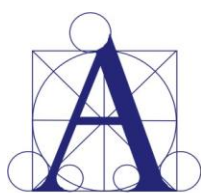
Pentru a începe procesul de gestionare a riscurilor este esențială stabilirea clară și precisă a obiectivului proiectului încă de la primele discuții. Cu alte cuvinte, redactarea strategiei este primordială, incluzând viziunea, obiectivele, domeniul de aplicare și rezultatele așteptate. În acest fel riscurile pot fi identificate pentru fiecare etapă a proiectului și se pot alocă responsabilități din timp echipei/membrilor selectată/selecțată în procesul de identificare a tuturor riscurilor.



TIPURI DE RISCURI INTR-UN PROIECT COMPLEX

Asa cum am mentionat anterior, cea mai importanta parte in managementul riscurilor in proiecte consta in intocmirea unei liste care sa cuprinda toate obstacolele posibile. Riscurile cu care v-ati putea confrunta se pot incadra in aceste 5 categorii:

- **Risc strategic:** Riscurile strategice implică erorile de performanta sau de decizie, cum ar fi alegerea unui subproiectant/colaborator sau a unui software gresit pentru un proiect.
- **Risc operational:** Riscurile operationale sunt erori de proces sau abateri de la procedura stabilită (cum sunt etapele stabilite prin Caietul de Sarcini și transferate către contract), cum ar fi o planificare deficitara sau lipsa de comunicare între membrii asocierii/consorțiului.
- **Risc financiar:** Riscul financiar poate implica diverse evenimente care cauzeaza o pierdere de profit în cadrul asocierii/consorțiului, incluzand schimbari pe perioada de derulare a contractului.
- **Risc tehnic:** Riscul tehnic poate include orice element legat de tehnologiile utilizate de proiectant/proiectanți/subproiectanți, care pot duce la incompatibilități în transferul informațiilor către beneficiarul direct (fișiere compromise sau versiuni diferite de plan, care nu au fost actualizate, sau informații incomplete introduse în baza de date finală).
- **Risc juridic:** Documentațiile de urbanism sunt acte normative pentru că toate au destinatari determinabili – orice persoană care dorește să construiască pe suprafața reglementată de actul în cauză. În plus, documentațiile de urbanism întrunesc toate criteriile necesare pentru considerarea lor ca fiind acte normative, criteriile propuse acum mai bine de un secol de unul dintre părinții dreptului administrativ francez – Gaston Jèze: ele creează o situație juridică generală, permanentă și la care nu se poate renunța. În plus, doar identitatea de natură juridică poate justifica posibilitatea ca cele trei tipuri de documentații de urbanism să se poată modifica sau abroga unele prin altele.
- **Risc extern:** Riscurile externe sunt in afara controlului dumneavoastra, incluzand aparitia unor dezastre naturale precum incendii, inundatii sau cutremure, sau recurența/apariția unor pandemii.



CONCLUZII

P.U.G. MUNICIPIUL CHIȘINĂU 2025

PRINCIPII

ELEMENTE DE IDENTITATE ALE P.U.G. PROPUȘ

În secolul XXI, orașele lumii (denumite generic), mai ales cele europene au creat noi unelte de planificare, gestiune și guvernare urbană dintre care:

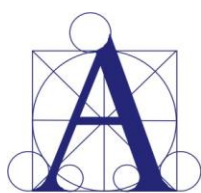
- Globalitate și conectare
- Viziunea viitorului și activități operative
- Flexibilitate
- Densitate și eficiență
- Eficiența metabolismului urban
- Mobilitate și spațiu public
- Durabilitate și calitatea vieții
- Consumul resurselor municipiului
- Cunoaștere și inovație
- Evaluare și decizie în actul de a proiecta și de a decide
- Indicatori urbani și monitorizarea municipiului
- Structura și detaliu
- Utilizarea tehnologiei în cadrul acțiunilor de proiectare, evaluare și decizie
- Regenerare urbană
- Echitate și transparență
- Informare și participare
- Parteneriat public - privat
- Orașul și dezvoltare regională operativă

Definirea succintă a elementelor de identitate ale noului P.U.G. al Municipiului CHIȘINĂU ar putea fi un exercițiu de simplificare coerent și eficient, aspect esențial în comunicarea viziunilor sale, fiind vorba despre un document complex, plin de nuanțe și foarte special, dacă se produce într-o etapă preliminară, așa cum este aceasta propunere.

Dacă acceptăm ideea că revizuirea P.U.G. este o sarcină de construcție colectivă, identitatea sa conceptuală va putea fi complet definită doar la finalul acestui proces.

Deocamdată, astăzi se discută natura P.U.G. 2007, dacă a fost de structură sau de întindere, dacă s-a bazat pe o abordare morfologică sau nu, deși din toată aceasta dezbatere lucrul cu adevărat relevant iese la iveală din rezultatele aplicării sale în configurarea municipiului.

P.U.G. CHIȘINĂU 2025 inevitabil trebuie să fie o documentație de urbanism al timpului său, drept urmare, trebuie să se situeze și să răspundă acestui nou scenariu cu scopul de a „**reinventa municipiul**”



PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CHIȘINĂU

OFERTA TEHNICĂ

CHIȘINĂU ca „**MUNICIPIU competitiv cu caracter regional**”, situat în „elita” societăților urbane actuale mai ales europene și în același timp **MUNICIPIU de proximitate** în care cetățenii să se bucure pe scara mediului lor vital cotidian (**cartier**) de egalitatea oportunităților de acces la elementele și serviciile din CHIȘINĂU, MUNICIPIU cu oportunități economice, durabil, bazat pe coeziune și integrare.

Întocmit,

dr.,urb., Cristina-Andreea BĂLAN

lect.,dr.,urb.-dipl., Mihai MOȚCANU-DUMITRESCU

sub coordonarea,

prof.emerit.dr.arh., Florin MACHEDON

