

1. Denumirea lucrării
 1. Denumirea lucrării
 1. Denumirea lucrării

1. Denumirea lucrării
 1. Denumirea lucrării
 1. Denumirea lucrării

TEMA-PROGRAM

PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA VALORIFICĂRII TERENULUI NR. CADASTRAL 0131213.001 DIN STR. GRENOBLE, 136, OR. CODRU, MUN. CHIȘINĂU

Conținutul-cadru al temei-program

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

TEMA-PROGRAM

1. Denumirea lucrării

„Planul Urbanistic Zonal în vederea valorificării terenului nr. cadastral 0131213.001 din str. Grenoble, 136, or. Codru, mun. Chișinău”.

Elaborarea temei-program este fundamentată prin solicitarea inițiatorului – S.R.L. „STATUS INVEST”, către Primăria or. Codru nr. 293/21 din 08.07.2021 și dispoziția Primarului or. Codru nr. 24 din 09.07.2021.

2. Elaboratori și colaboratori

Antreprenor general – S.R.L. „TArchitects Group”, Republica Moldova, municipiul Chișinău, str. Albișoara, 80/7, ap. 88.

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

3. Beneficiar

S.R.L. „Status Invest”, Republica Moldova, municipiul Chișinău, str. Albișoara, 42.

4. Sursele de finanțare:

Finanțarea elaborării documentației, proceselor de avizare și expertizare a documentației și consultare a populației va fi efectuată din sursele agentului economic – S.R.L. „STATUS INVEST”, administrator - Andrei Josan.

5. Necesitatea lucrării

Zona de studiu este cuprinsă în perimetrul unității teritoriale de referință (UTR) 49, conform PUG or. Codru, și terenurile alăturate, cu suprafața cca 22,0 ha.

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile, zona inclusă în PUZ este compusă din parcele cadastrale cu diferite forme de proprietate (proprietate privată, proprietate publică a or. Codru).

Terenul generator pentru elaborarea PUZ, nr. cadastral 0131213.001, cu suprafața de 1,0692 ha, din str. Grenoble, 136 este proprietate privată a S.R.L. „STATUS INVEST”. Pentru terenul nr. cadastral 0131213.001 este stabilit codul de reglementare urbanistică „C5” (zonă comercială centrală). La moment terenul nu este valorificat, construcțiile existente sunt în stare avansată de degradare, fiind oportună demolarea acestora. În limitele UTR 49 sunt amplasate și alte terenuri, având codul de reglementare urbanistică „R2” (zonă cu funcțiuni rezidențiale liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade), „I1” (de industrie ușoară,

cuprinde zone cu funcțiuni manufacturieră diversă nepoluantă), „S” (zone acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire , comerciale, ori industriale) și fără cod de reglementare urbanistică.

Conform cererii S.R.L. „STATUS INVEST” se solicită modificarea funcției urbane a terenului nr. cadastral 0131213.001 din COD „C5” (zonă comercială centrală) în COD „R7” (zonă cu funcțiuni rezidențiale, tip blocuri de locuințe multifamiliale).

Reglementarea urbanistică a zonei nu corespunde întrutotul cerințelor actuale de utilizare a teritoriilor, iar zona de studiu poate fi caracterizată cu următoarele disfuncțiuni:

- starea degradată a terenului nr. cadastral 0131213.001 și a zonei alăturate;
- peisaj urban degradat și incoerent;
- lipsa obiectivelor de infrastructură socială (terenuri de odihnă și sport, spații verzi amenajate etc.);
- accese neechipate corespunzător pentru circulația pietonilor și transportului, lipsa și starea degradată a acestora;
- infrastructura tehnico-edilitară incompletă;
- grad scăzut de activitate a zonei.

Reeșind din cele menționate mai sus se propune elaborarea Planului Urbanistic Zonal privind modificarea zonei funcționale COD „C5” în COD „R7” pe terenul nr. cadastral 0131213.001, prin care se vor stabili principalii parametri ale viitoarelor construcții și reglementarea zonării funcționale a unor terenuri amplasate în zona de studiu.

6. Scopul lucrării, conținutul, etapele și termenele de realizare

Prin decizia Consiliului or. Codru nr. 2/1 din 29.03.2016 a fost aprobată componenta directorie a Planului urbanistic general al orașului Codru. Conform prevederilor Legii nr. 835/1996 concretizarea și detalierea zonificării funcționale a teritoriilor se efectuează în baza planurilor urbanistice zonale.

Având în vedere necesitatea dezvoltării urbanistice a orașului Codru conform principiilor de sustenabilitate și durabilitate se propune inițierea unei documentații de urbanism de tip Plan urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul unității teritoriale de referință nr. 49 cu includerea unor terenuri publice alăturate, pe o suprafață de cca. 22,0 ha.

Realizarea investiției pentru elaborarea PUZ este dictată de necesitatea reglementării funcției urbane a terenului nr. cadastral 0131213.001 și a altor terenuri amplasate în limita zonei de studiu, pentru care nu sunt stabilite codurile de funcționalitate.

Totodată, pentru ridicarea calității spațiului public nevalorificat, creșterii gradului de dotare a zonei de studiu cu utilități publice este necesar de prevăzut în limitele terenului

nr. cadastral 0131213.350 amplasarea unei zone sportive pentru utilitate publică, aprecierea soluțiilor privind remodelarea conexiunii accesului rutier (ieșirea/intrarea în cartier) cu nodul de transport la intersecția str. Grenoble, str. Valea Crucii și Drumul Băcioiului, amenajarea acceselor pietonale, amenajarea spațiilor verzi, dezvoltarea infrastructurii edilitare s.a.

În calitate de investitor pentru elaborarea documentației de urbanism, în baza dispoziție nr. 24 din 09.07.2021, acționează S.R.L. "STATUS INVEST", interesat în dezvoltarea zonei de studiu.

Planul Urbanistic Zonal va fi elaborat în corespundere cu prevederile art. 14(1), din Legea nr. 835 din 17.05.1996 "Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului", conform actelor normative (NCM B.01.02.2016 și NCM B.01.05.2019) și va prevedea perspective detaliate de dezvoltare urbanistică complexă pentru zona menționată, cu includerea tuturor funcțiilor: locuințe, comerciale, servicii, agrement, sport, circulație, spații verzi în corelație cu prevederile Planului Urbanistic General al or. Codru.

Categoriile generale de probleme care vor fi abordate în cadrul Planului urbanistic zonal:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- atribuirea unei funcțiuni corespunzătoare teritoriului obiect al studiului;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor (după caz);
- organizarea arhitectural-urbanistică prin stabilirea amplasării construcției noi, precum și încadrarea ei într-o soluție de ansamblu coerentă;
- relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității construcțiilor la circulațiile din zonă;
- reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

Documentația PUZ va cuprinde:

- piese scrise, respectiv memoriu general, care va cuprinde soluțiile tehnice de implementare a PUZ;
- piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, plan de situație cu prezentarea funcțiilor, a vecinătăților și a limitelor servitutilor propus a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilităților.

Memoriul general, conținutul planșelor vor trebui să justifice intervențiile propuse din punct de vedere urbanistic și să propună soluționarea în condiții cât mai avantajoase pentru autoritatea publică locală, a problemelor existente în prezent din zona studiului examinat.

Soluțiile urbanistice vor fi corelate cu actele normative și legislația în domeniul urbanismului.

Documentația va fi elaborată în volum deplin, conform recomandărilor NCM B.01.02.2016 „Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”.

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

Procesul elaborării Planului urbanistic zonal va parcurge următoarele etape de execuție:

Etapa I

- Elaborarea propunerilor preliminare PUZ.

Etapa II

- Elaborarea propunerilor de PUZ în urma consultării cu beneficiarul – versiune PUZ ce se introduce în circuitul de avizare;
- Elaborare documentații pentru obținerea avizelor/acordurilor. Taxele pentru obținerea avizelor/acordurilor vor fi suportate de către investitor/beneficiar;
- Prezentarea și susținerea documentației la dezbateri publice și avizatori.

Etapa III

- Elaborarea versiunii finale PUZ și RLU și transmiterea documentației în volum deplin beneficiarului.

Proiectul se elaborează pe suport topografic în scările 1:10000, 1:2000; 1:1000, 1:500, prezentat de beneficiar, redactat de către proiectant.

7. Pregătirea datelor inițiale

Beneficiarul prezintă proiectantului datele inițiale, necesare pentru elaborarea proiectului, în conformitate cu anexa C din NCM B.01.02:2016. Proiectantul va ridica avizele menționate la sediile emitenților.

Datele inițiale prezentate de către beneficiar proiectantului:

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

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

- datele cercetărilor și prognozele condițiilor sanitaro-igienice și situației ecologice;
- datele privind caracteristicile construcțiilor locuibile, publice, industriale, ale gospodăriei comunale, rețelei de transport ale ramurii construcțiilor (după caz);
- datele privind obiectele cu risc sporit;
- datele privind rezultatele prospectărilor și cercetărilor arheologice;
- materialele prognozelor economice și de dezvoltări ramurale;
- materialele directive privind teritoriul obiectului de proiectat, care se referă la dezvoltarea lui, hotărârile, deciziile și alte documente ale organelor administrației publice centrale și locale, altor instituții publice și economice.

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

8. Modul de elaborare a lucrării

Procesul de informare generală și consultare a populației este organizat de către Primăria or. Codru, solicitarea/obținerea avizelor organismelor de specialitate este organizat de către beneficiar. Proiectantul susține și argumentează soluțiile de proiect în procesul de consultări și dezbateri cu publicul.

Lista organismelor teritoriale emitente de avize:

- Agenția supraveghere tehnică;
- Agenția Națională pentru Sănătate Publică, municipiul Chișinău;
- Agenția de Mediu.

9. Alte date și cerințe

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

Se va avea în vedere respectarea următoarelor prevederi legale:

- Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Codului Funciar;

- Legea nr.1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea nr.11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- Hotărârea Guvernului nr. 1009/2000 despre aprobarea Regulamentului privind zonele protejate naturale și construite;
- Hotărârea Guvernului nr.1170/2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri;
- NCM B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale.

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

10. Valorificarea lucrării

Reglementările Planului Urbanistic Zonal aprobat vor fi incluse în documentația PUG or. Codru.

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

Documentația aprobată poate fi utilizată la:

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

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

Dreptul de a introduce modificări în Planul urbanistic zonal îi aparține proiectantului general în baza temei-program și actelor permisibile emise de către Primăria or. Codru.

11. Avizarea, expertizarea și aprobarea

La etapa I de elaborare, propunerile preliminare vor fi consultate cu beneficiarul și expuse informării preventive a populației și proprietarilor imobilelor amplasate în zona de studiu.

La etapa II beneficiarul înaintează versiunea PUZ pentru avizare către organismele teritoriale conform listei, organizează în comun cu APL dezbateri publice.

La etapa III beneficiarul înaintează versiunea finală a PUZ spre aprobare Consiliului or. Codru.

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

12. Termenele de realizare și costul lucrării

Durata de elaborare a întregii documentații și costul lucrării se stabilește în baza contractului privind prestarea serviciilor de proiectare încheiat între proiectantul general și investitor/beneficiar.

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

Beneficiar:

**Andrei Josan, Administrator
S.R.L. „STATUS INVEST”**



Proiectant general:

**Victor Țurcan, Administrator
S.R.L. „Tarchitects Group”**

