

APROBAT:

Viceprimarul municipiului Chişinău

Victor Chironda

TEMA-PROGRAM PENTRU ELABORAREA

„Planului urbanistic zonal in vederea valorificarii terenurilor cu nr cad. 0100114.119 si 0100114.238 cuprinse in perimetrul str.. Burebista - Sarmizegetusa - Gradina Botanica, secturul Botanica, mun. Chisinau”

Conţinutul-cadru al temei-program

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

1. Denumirea lucrării

Conform certificatului de urbanism nr. 158/20 din 24 martie 2020 „Plan urbanistic zonal in vederea valorificarii terenurilor cu nr cad. 0100114.119 si 0100114.238 cuprinse in perimetrul str. Burebista-Sarmizegetusa – Gradina Botanica, secturul Botanica, mun. Chisinau”.

Elaborarea temei-program este fundamentată prin studiul de justificare (conceptul sistematizării zonei examinate), elaborat de către S.R.L. TARCHITECTS GROUP, in baza unei analize critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor.

2. Elaboratori și colaboratori

Proiectant general – Birou individual de proiectare S.R.L. „TARCHITECTS GROUP” , mun. Chişinău, sect. Rîșcani str-la 1 Aerodromului 4, Hotel Wine, of. 208, mob. 079966999 tarchitetsgroup@gmail.com

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.A. „Aviatehnologie”, sediul bd. Dacia, nr. 46/6, mun. Chișinău, Republica Moldova, MD-2062

4. Sursele de finanțare:

Finanțarea elaborării documentației, proceselor de avizare și expertizare a documentației și consultare a populației va fi efectuată din sursele proprii a agentului economic S.R.L „Invent-imobil Prim”

5. Necesitatea lucrării

Se propune elaborarea PUZ pentru zona de studiu conform Certificatului de urbanism nr. 158/20 din 24 martie 2020, cuprins în perimetrul str.. Burebista – Sarmizegetusa – Gradina Botanica, sectorul Botanica, mun. Chisinau, cu suprafața totală de 28 ha, inclusiv terenul cu nr. cad 0100114.119 4.2982 ha și 3.517 ha 0100114.238 sunt proprietatea beneficiarului, S.A. „Aviatehnologie”, pentru justificarea operării unor modificări în Regulamentul Local de Urbanism pentru obiect al studiului. Acest teritoriul, identificat în PUG Chișinău ca zona de reglementare urbanistică “I2” și “S” pe care a fost amplasată fosta “Uzina experimentală nr. 425 de aviație civilă” data în exploatare în 1985 nu-și mai desfășoară activitatea conform destinației, multe construcții fiind în stare avansată de degradare, urmând a fi demolate pentru care se propune soluții atât conceptuale, atât și concrete pentru determinarea parametrilor de valorificare și destinației terenurilor, caracteristicilor arhitectural-planimetrice ale viitoarelor construcții. Având în vedere cele menționate se poate constata, că zona de studiu nu este valorificată conform cerințelor actuale economice, sociale și tehnice

Din considerentele listate se impune elaborarea Planului urbanistic zonal, prin care se vor stabili principalii parametri viitoarelor terenuri și construcții.

6. Scopul lucrării, conținutul și etapele.

Având în vedere necesitatea dezvoltării urbanistice a orașului Chișinău conform principiilor de sustenabilitate și durabilitate și adoptarea noilor condiții economice, sociale și tehnice se propune inițierea unei documentații de urbanism de tip Plan urbanistic zonal pentru teritoriul str.. Burebista – Sarmizegetusa – Gradina Botanica, sectorul Botanica, mun. Chisinau, cu zona de studiu cu suprafața totală de 28 ha, și valorificarea terenurilor cu nr. Cad 0100114.119 4.2982 ha și 3.517 ha 0100114.238, proprietatea S.A. „Aviatehnologie” pentru justificarea aprobării unor intervenții urbanistice ce nu se înscriu în prevederile PUG-ului aprobat.

În calitate de investitor pentru elaborarea documentației de urbanism, în baza certificatului de urbanism cu nr. 158/20 din 24 martie 2020, acționează S.A „Aviatehnologie”, proprietar al terenului nr. cadastral 0100114.119, 0100114.238 interesat în dezvoltarea zonei de studiu. Inițiativa agentului economic

Obiectivul general al proiectului constă în aprobarea soluțiilor urbanistic-architecturale, de sistematizare spațială și reglementarea funcțională a zonei de studiu, cu suprafața totală de 28 ha cu diferite forme de proprietate asupra bunurilor imobile dintre care 7.8152 ha – proprietate S.A. „Aviatehnologie”) în vederea realizării unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni conexe preponderent pentru clasa socială economică cu funcțiuni conexe; comerciale, de recreere, amenajări, locuri de joacă pentru copii, terenuri sportive, servicii și dotări, etc.

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

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală 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;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită, dacă acesta există în zona studiată;
- măsuri de delimitare până la eliminarea efectelor unor riscuri naturale și antropice, dacă acestea există în zona studiată;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

Documentația PUZ va cuprinde:

- piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției propuse, indicatori propuși, modul de integrare a acesteia în zonă;
- piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, conceptul propus – plan de situație cu prezentarea funcțiilor, a vecinătăților și a limitelor servituților propus a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilităților.

Memoriul tehnic, 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.

Propunerea va ține seama de caracteristicile clădirilor din vecinătate, în vederea realizării relațiilor estetice și funcționale și se va respecta caracterul general al zonei mai extinse din care face parte amplasamentul.

Soluțiile urbanistice vor fi corelate cu documentația de urbanism aprobată, 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 municipal Chișinău.

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

Etapa I

- Elaborarea studiilor de fundamentare + elaborare propuneri preliminare PUZ.

Etapa II

- Elaborarea propunerilor de PUZ în urma consultării cu beneficiarul și investitorul/finanțatorul – 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/finanțator;

- 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 1:12500, 1:3000; 1:2000, prezentat de beneficiar, redactat de către proiectant.

7. Pregătirea datelor inițiale

Datele inițiale prezentate de către beneficiar proiectantului:

- Evidente statistice privind evoluția populației

- Studii de marketing urban

- 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, ținând cont de prevederile actelor normative și legislația în vigoare.

8. Modul de elaborare a lucrării

Pe parcursul elaborării documentației de urbanism, proiectantul general, la fiecare etapă, consultă soluțiile de proiect cu Direcția generală arhitectura, urbanism și relații funciare, care la rîndul său organizează prin mass-media, Web saitari informarea generală, consultări și dezbateri directe cu publicul pentru elaborarea propunerilor privind structurarea urbanistică a zonei studiate.

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

Lista organismelor teritoriale emitente de avize:

- Agenția Națională pentru Sănătate Publică, municipiul Chișinău;
- Agenția de Mediu.
- Agenția Supraveghere tehnica
- Chisinau Proiect

9. Alte date și cerințe

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

În procesul elaborării documentației va fi studiată practica internațională și recomandările studiilor de specialitate privind organizarea spațiilor de recreere, zonelor verzi și suprafețelor de apă, amenajarea „coridorului verde”.

Documentația va prevedea măsuri de consolidare tehnică și protecția teritoriilor contra alunecărilor de teren, inundațiilor și subinundațiilor (dupa caz), protecția mediului înconjurător.

Se va avea în vedere respectarea următoarelor prevederi legale:

- Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Codului Funciar;
- Legea nr.1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea nr.11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- Legea nr. 239 din 13.11.2008 privind transparenta in procesul decizional in administratia publica
- Legea nr 982-XIV din 11 mai 2000 privind accesul la informatie
- 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;
- Hotarirea Guvernului nr. 967 din 09.08.2016 cu previre la mecanismul de consultare publica cu societatea civila in procesul decizional.

- 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 (GIS+PDF sau TIF). Versiunea în format GIS va fi elaborată din sursele investitorului în baza unui contract suplimentar și va fi predată către DGRAUF.

10. Valorificarea lucrării

Termenul de valabilitate al Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul str. Burebista – Sarmizegetusa – Gradina Botanica, sectorul Botanica, mun. Chișinău se stabilește prin decizia Consiliului municipal Chișinău. Reglementările Planului urbanistic zonal aprobat vor fi incluse în documentația PUG-ului nou al or. Chișinău.

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

Documentația aprobată poate fi utilizată la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire sau desființare a construcțiilor și amenajărilor;
- respingerea unor solicitări de construire neconformate la prevederile documentației aprobate;

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

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

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

11. Avizarea, expertizarea și aprobarea

La etapa I propunerile preliminare vor fi consultate cu Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare și expuse informării preventive a populației și proprietarilor imobilelor amplasate în zona de studiu.

La etapa II Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare înaintează versiunea PUZ pentru avizare către organismele teritoriale conform listei, organizează dezbateri publice și examinarea în cadrul consiliului arhitectural-urbanistic.

La etapa III Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare înaintează versiunea finală a PUZ pentru avizare comisiei ramurale în domeniul construcțiilor,

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

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

12. Termenele de realizare și costul lucrării

Durata de elaborare și prețul de referință a întregii documentații este conform contractului pentru prestări servicii în domeniul urbanismului, încheiat între beneficiar și proiectant general, cu obligativitatea consultării pe parcurs.

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

Arhitect-șef al mun. Chișinău



Svetlana Dogotaru

Beneficiar:

S.A. „Aviatehnologie”

Reprezentant
Stefan Telpiz-Burlac

Proiectant general:

S.R.L. „Tarchitects Group”



Turcan Victor

Investitor:

S.R.L. „Invent Imobil-Prim”



Stefan-Telpiz-Burlac

24.08.2020