



IPRE

Institutul pentru Politici
și Reforme Europene
ipre.md

Proiectul „Audieri publice pentru Chișinău 2.0”

Sectorul de intervenție: Reforma Administrației Publice

Politica publică (proiect)

Eficientizarea procesului de planificare urbană în mun. Chișinău prin reformarea Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare

AUDIERI PUBLICE PENTRU CHIȘINĂU

**REFORMA ADMINISTRAȚIEI
PUBLICE**

#pentruChisinau
www.ipre.md



Această publicație este realizată în cadrul Proiectului "Audieri Publice pentru Chișinău" implementat în cadrul unui grant oferit de Fundația pentru o Societate Deschisă (FOSI) în cooperare cu Programul Open Society Eurasia Program. Opiniile exprimate în cadrul publicației aparțin autorului.



INTRODUCERE

Prezenta propunere de politica publică, realizată în cadrul Proiectului “Audieri publice pentru Chișinău”, care este implementat de Institutul pentru Politici și Reforme Europene (IPRE), cu susținerea Fundației pentru o Societate Deschisă (FOSI), își propune să examineze eficiența și utilitatea Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, prin identificarea și sintetizarea problemelor în domenii specifice, cum ar fi:

- Planificarea spațială și amenajarea teritoriului mun. Chișinău
- Proiectarea și controlul asupra construcțiilor din mun. Chișinău
- Colectarea și administrare a datelor privind dezvoltarea teritorială a mun. Chișinău.
- Elaborarea propunerilor de politici publice în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului mun. Chișinău
- Gestiunea și evidența fondului funciar al mun. Chișinău

Scopul prezentei propuneri de politici publice este *asigurarea calității procesului de planificare și dezvoltare urbană sustenabilă prin asistarea autorității publice locale în reorganizarea DGAURF.*

Obiectivele acestui document sunt următoarele:

- Evaluarea gradului de corespundere a structurii și atribuțiilor actuale ale DGAURF cu obiectivele moderne de dezvoltare ale municipiului și cu practicile și recomandările europene.
- Identificarea măsurilor de intervenție pentru reformarea DGAURF.
- Elaborarea recomandărilor pentru modernizarea și eficientizarea DGAURF în vederea eficientizării procesului de planificare și dezvoltare urbană sustenabilă.

Acest document se adresează:

- Primăriei municipiului Chișinău - pentru transparentizare, responsabilizare și eficientizare;
- Locuitorilor municipiului Chișinău-pentru informare și implicare;
- Societății civile;
- Funcționarilor primăriei;
- Mediului de experți.



METODOLOGIE

Pentru acumularea datelor care vor fundamenta propunerea de Politici Publice vor fi efectuate interviuri cu funcționarii Primăriei, consilieri municipali, experți independenți și agenți economici.

De asemenea vor fi consultate următoarele documente:

- Analiza funcțională a autorităților publice locale ale mun. Chișinău (2008)
- Planul de dezvoltare instituțională a primăriei mun. Chișinău 2011-2015 (elaborat de CPM Consulting Group Letonia),
- Raportul auditului conformității gestionării patrimoniului public în cadrul entităților publice din mun. Chișinău pe anii 2014-2015 și 2012 efectuat de Curtea de Conturi.
- Regulamentele de funcționare ale următoarelor direcții din cadrul Primăriei:
 - Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare (DGAURF),
 - Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale (DGERRP),
 - Direcția management financiar (DMF),
 - Direcția asistență juridică (DAJ),
- Raport cu privire la activitatea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare pentru semestrul I anul 2018.
- Raport cu privire la activitatea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare pentru semestrul II anul 2017.
- Raport cu privire la activitatea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare pentru semestrul II anul 2016.
- Raport cu privire la activitatea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare pentru semestrul I anul 2016.
- Raport cu privire la activitatea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare pentru semestrul I anul 2015.
- Raport cu privire la activitatea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare în anul 2012
- Raport cu privire la activitatea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare în anul 2011
- Raport cu privire la activitatea Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare în anul 2010

În procesul de cercetare va fi utilizată metoda comparativă și analiza impactului.



IDENTIFICAREA PROBLEMEI

Dezvoltarea durabilă și eficientă a unui oraș depinde în mare măsură de capacitatea organelor locale de arhitectură și urbanism de a reglementa și planifica domeniul de urbanism și amenajare a teritoriului în corespundere cu obiectivele și practicile moderne de dezvoltare urbană.

Pe parcursul ultimului deceniu orașul Chișinău a avut o dezvoltare dinamică, alimentată de mai mulți factori: migrația din mediul rural spre mediul urban, insuficiența și învechirea fondului locativ existent, investițiile externe și cele rezultate din remitențe.

Aceștia și alți factori au determinat o dezvoltare dinamică a orașului. Sute de clădiri cu destinație locativă și comercială au apărut în zonele centrale ale Chișinăului și au schimbat definitiv landscape-ul urban și structura orașului. Deși acest fenomen este unul pozitiv în sine, el are o serie de aspecte negative, care afectează dezvoltarea sustenabilă a orașului.

Lipsa planificării urbane, ineficiența documentației de urbanism, nevalorificarea și pierderea patrimoniului funciar dar și carențele ce țin de competența și integritatea funcționarilor publici care gestionează acest domeniu reprezintă principalele provocări și impedimente pentru o dezvoltare durabilă a municipiului Chișinău.

Prezența și agravarea constantă a acestor fenomene negative denotă faptul că autoritatea locală de profil, și anume Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, este depășită de situație și nu poate asigura o reglementare și o gestionare eficientă a procesului de planificare urbană și nici o utilizare sustenabilă a resurselor funciare.

1.1. NEPLANIFICAREA DEZVOLTĂRII URABNE

Dezvoltarea urbană a orașului Chișinău are un caracter absolut neplanificat și haotic. Cele mai dese ori ea nu se încadrează sau chiar vine în contradicție cu documentele principale de dezvoltare urbană precum Planul de Amenajare a Teritoriului municipiului Chișinău (PAT), Planul Urbanistic General (PUG), Planul Urbanistic Zonal al Centrului Orașului Chișinău (PUZ Centru) sau Regulamentul local de urbanism al or. Chișinău.

În majoritatea cazurilor, planificarea și construcția noilor blocuri locative sau comerciale are loc în pofida destinației terenului, cu încălcarea regimului de înălțime și funcționare prestabilite pentru zona respectivă, fără o integrare adecvată a obiectului în structura urbană existentă, fără organizarea parcarilor subterane, fără amenajarea teritoriului adiacent și fără dezvoltarea rețelelor și a căilor de acces.

Sunt frecvente cazurile de apariție a conflictelor dintre dezvoltator și locuitorii din vecinătatea șantierului și societatea civilă, cazurile de începere a lucrărilor de construcție cu documentația permisivă incompletă, cazurile de necorespondere a construcției cu documentația de proiect sau modificarea post-factum a proiectului.



În consecință, orașul cunoaște o dezvoltare neechilibrată și nesustenabilă. Principalele probleme generate de o astfel de dezvoltare sunt suprasolicitarea infrastructurii de transport, ambutiajele și poluare excesivă a mediului, degradarea infrastructurii pietonale, a spațiilor publice și a spațiilor verzi, gentrificarea și supraaglomerarea unor zone și subdezvoltarea altora.

Conform evaluărilor experților¹, în perioada 2007-2016, peste 2,6 mln m² de spații locative au fost "localizate" în zonele construcțiilor existente. Deși conform prevederilor Planului Urbanistic General, urmau să fie amplasate în țesuturile urbane existente nu mai mult de 400 mii m² de blocuri locative. Din 2016 până la data întocmirii acestui studiu (Septembrie 2018) aceste suprafețe s-au mărit, în urma finisării a noi blocuri locative.

În același timp, circa 600 hectare de terenurile libere, cu un potențial de peste 2,5 mln. m² propuse în PUG spre valorificare pentru zone rezidențiale noi au rămas nevalorificate iar principalele obiective de infrastructură rutieră prevăzute în PUG nici nu au fost inițiate (extinderea străzii Studenților până la Mircea cel Bătrân și extinderea străzii Albișoara până la Calea Ieșilor).

De asemenea, pe hîrtie au rămas și planurile de redislocarea entităților industriale poluante din centrul orașului. La fel ca și obiectivul de extindere a spațiilor verzi cu 55 hectare (pentru parcuri) și 31 hectare (pentru păduri), situația spațiilor verzi devenind chiar mai deplorabilă.

În plus, cercetările efectuate de organizațiile de profil arată că orașenii sunt nemulțumiți de aspectul și infrastructura blocurilor locative noi². Printre principalele probleme identificate de orașeni se enumără neîncadrarea noilor construcții în structura urbană existentă, lipsa consultațiilor publice la aprobarea noilor proiecte de construcții, lipsa unei viziuni de dezvoltarea a orașului, nerespectarea proiectului autorizației inițiale, construcția din contul zonelor verzi și lipsa investițiilor în infrastructura din preajama noilor construcții, înmulțirea șantierelor abandonate.

1.2. ADMINISTRAREA INEFICIENTĂ A PROPRIETĂȚII FUNCiare MUNICIPALE

Această diferență radicală dintre planurile de dezvoltare ale orașului și dezvoltarea reală se datorează în mare parte fenomenului înstrăinării terenurilor din proprietate publică municipală în rezultatul diferitor procedee semilegale de preluare a terenurilor,

¹ <http://agora.md/stiri/17523/oleg-cernei-5-esecuri-in-realizarea-prevederilor-planului-urbanistic-general-al-chisinaului--dupa-9-ani-de-la-aprobare>

² <http://primariamea.md/cum-se-construiesc-blocurile-chisinau/>



care reușesc datorită managementului defectuos al patrimoniului funciar de către Primărie.

Conform unui studiu realizat de Centrul Național Anticorupție³, dobândirea terenurilor sau a unor bunuri imobile din patrimoniul public municipal are loc prin mai multe metode frauduloase precum: atribuirea frauduloasă a dreptului de proprietar asupra terenurilor repartizate cu titlu gratuit, acordarea abuzivă în arendă a bunurilor imobiliare pe un termen îndelungat, neîntreprinderea măsurilor de rigoare ce privește rezilierea unor contracte de vânzare-cumpărare a terenurilor de pământ, mituirea funcționarilor pentru eliberarea documentelor necesare pentru privatizarea bunurilor imobiliare și multe altele.

Conform acestui raport, majoritatea suprafețelor privatizate în acest mod se află în zona centrală a orașului, în perimetrul străzilor Ismail, Columna, Lazo, Kogălniceanu sau în zonele rezidențiale populare din sectoarele Botanica, Râșcani sau Telecentru. Nu este o coincidență faptul că anume în aceste zone în ultimii ani au fost construite zeci de blocuri locative și centre de oficii, în totală contradicție cu prevederile PAT și PUG.

1.3. LIPSA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Construcția haotică a obiectivelor, demolarea monumentelor de arhitectură, supraaglomerarea zonei centrale a orașului și pierderea terenurilor municipale sunt fenomene care au o cauză comună – lipsa de facto a documentației de urbanism.

Deși, oficial, mun. Chișinău are un Plan Urbanistic General, adoptat în 2007, de facto, acest Plan nu are nici un impact asupra dezvoltării orașului. Dat fiind faptul că Planul Urbanistic General a fost adoptat fără două componente de bază – Schema Complexă a Transporturilor și Planul Urbanistic Zonal al Centrului orașului Chișinău, aplicarea acestuia a devenit aproape imposibilă.

În lipsa acestor două documente de urbanism, capacitatea autorităților locale de a planifica și reglementa dezvoltării orașului s-a redus considerabil. Discrepanța dintre prevederile și reglementările PUG și PUZ dezvoltarea reală a orașului s-a mărit constant pe parcursul ultimilor ani, fapt care a redus la zero relevanța și impactul acestor documente.

Cea mai des folosită metodă pentru ocolirea prevederilor planurilor de dezvoltare urbană este elaborarea și aprobarea în CMC a noilor Planuri Urbanistice de Zonale (PUZ) care permit derogarea de la PAT și PUG și legiferează modificările de care are nevoie dezvoltatorul pentru construcția obiectului dorit: limitele zonării, destinația terenului, codul zonei, regimul de înălțime.

³ Studiu analitic privind fenomenul corupției în administrația publică locală din Republica Moldova, Direcția Analitică, Centrul Național Anticorupție. https://www.cna.md/public/files/studiu_apl.pdf



1.4. PROBLEME DE MANAGEMENT, TRANSPARENȚĂ ȘI INTEGRITATE

Este un fapt cunoscut că avizarea a construcțiilor și înstrăinarea terenurilor din proprietate municipală reprezintă domenii cu un risc sporit de corupție. Rapoartele și analizele realizate în ultimii ani de către Centrul Național Anticorupție⁴ și Curtea de Conturi a RM⁵ că circa 50% din cauzele penale documentate în administrația publică municipală țin de dobândirea / înstrăinarea ilegală a terenurilor sau a unor imobile din patrimoniul municipal, iar managementul resurselor funciare municipale este extrem de ineficient și superficial.

Printre principalele carențe de gestionare a terenurilor municipale, Curtea de Conturi enumără:

- Suprapunerea competențelor a mai multor direcții ale Primăriei, privind evidența și exploatarea patrimoniului municipiului.
- Înregistrarea parțială la organul cadastral a dreptului de proprietate asupra patrimoniului public municipal determină riscul pierderii acestui drept și al înstrăinării ilegale.
- Lipsa unui registru exhaustiv al bunurilor imobile nelocative și locative, inclusiv al terenurilor aferente aflate în proprietatea municipiului, din punct de vedere juridic, cadastral, tehnic și cantitativ-valoric, cu indicarea tuturor caracteristicilor necesare ale acestora.
- Lipsa monitorizării din partea APL ale mun. Chișinău a termenelor de valabilitate a contractelor de locațiune încheiate de către instituțiile din subordine.
- Calculul cuantumului chiriei la bunuri imobile sau terenurile municipiului Chișinău, în majoritatea cazurilor nu este efectuat conform prevederilor legale, aplicându-se coeficienți mai mici decât cei prevăzuți de cadrul legal.

În același timp, articolele și investigațiile jurnalistice dezvăluie în mod regulat diverse scheme de corupție legate de înstrăinarea terenurilor și eliberarea permiselor de construcție, realizate cu suportul sau concursul direct al angajaților DGAURF, fapt confirmat și de perchezițiile și arestările efectuate în ultima perioadă de către CNA în oficiile Direcției.

Din cele mai recente și cu rezonanță cazuri putem enumăra:

⁴ Studiu analitic privind fenomenul corupției în administrația publică locală din Republica Moldova, Direcția Analitică, Centrul Național Anticorupție, 2015.

⁵ Raportul Curții de Conturi a RM privind auditul conformității gestionării patrimoniului public în municipiul Chișinău, 2016.



- Decembrie, 2014 - Un specialist principal din cadrul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a municipiului Chișinău a fost reținut de către ofițerii CNA, fiind bănuțit că ar fi pretins 2 200 de euro de la un locuitor al capitalei pentru a urgenta darea în exploatare a unei case de locuit.
- Mai, 2016 - șeful-adjunct al Direcției arhitectură și urbanism a Primăriei Chișinău Radu Blaj arestat în urma perchezițiilor procurorilor anticorupție și ale ofițerilor CNA⁶, învinuit într-un dosar de corupție.
- Februarie, 2018 - Șapte persoane, printre care funcționari din cadrul Direcției Arhitectură și Urbanism, au fost reținute, de ofițerii și procurorii anticorupție. Potrivit anchetatorilor, aceștia sunt bănuți că ar fi luat mii de euro mită, pentru a perfecta actele necesare pentru recepția finală a unor lucrări de construcție. Potrivit reprezentanților CNA, grupul era format din mai mulți specialiști în construcții, printre care experți tehnici, proiectanți și ingineri, și avea doi coordonatori. Suspecții au închiriat un birou în clădirea Primăriei Capitalei, unde ar fi legalizat cel puțin 40 de construcții autorizate și neautorizate⁷.
- Octombrie, 2018 - Șeful adjunct al Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Primăriei Chișinău, Alexei Țurcan și doi subalterni de-ai săi, sunt reținuți de către ofițerii Centrului Național Anticorupție într-un dosar de corupție. Potrivit CNA, aceștia ar fi organizat o schemă prin care urgentau perfectarea și eliberarea documentelor permissive pentru construcția, reconstrucția sau replanificarea unor imobile, pentru elaborarea schițelor de proiect, eliberarea certificatelor de urbanism, dar și pentru semnarea proceselor verbale de recepție finală a unor lucrări⁸.

Totodată, se atesă o lipsă cronică de transparență și informare a cetățenilor privind patrimoniul public, în special a terenurilor. Incapacitatea de care dă dovadă DGAURF în implementarea sistemelor GIS și a unui portal de web-urbanism care ar oferi acces la informația privind gestionarea resurselor funciare în raza municipiului Chișinău este relevantă în acest sens.

Fiind numită în calitate de utilizator și administrator al portalului <http://www.map.chisinau.md/> și beneficiind de mijloace tehnice (server) și soft-ul relevant, oferit cu suportul financiar al PNUD-Moldova, DGAURF nu a asigurat întreținerea și repunerea în funcțiune a acestui portal în urma unei defecțiuni a serverului primăriei în 2016. Actualmente, baza de date a portalului este folosită numai de angajații direcției, fapt care împiedică realizarea dreptului de acces la informație a cetățenilor și utilizatorilor, garantat de lege.

⁶<http://anticoruptie.md/ro/dosare-de-coruptie/dosarele-primariei-chisinau-radu-blaj-seful-adjunct-al-directiei-arhitectura-si-urbanism-cercetat-penal-pentru-acte-de-coruptie-a-revenit-la-serviciu>

⁷ https://www.prime.md/ro/perchezitii-la-primaria-capitalei-si-la-oficiul-cadastral-chisinau-cinci-persoane-au-fost-retinute-de-ofiterii-si-procurorii-anticoruptie_68096.html

⁸ <http://www.jurnal.md/ro/news/9933be31f99de99a/dosarul-de-coruptie-in-care-sunt-vizati-functionari-de-la-primaria-chisinau-trei-persoane-in-arest-la-domiciliu.html>



Analizând problemele și provocările expuse mai sus, putem identifica câteva cauze primare ale ineficienței sistemului de planificare și dezvoltare urbană din Chișinău:

- 1. Supraîncărcarea DGAURF cu funcții administrative legate de managementul patrimoniului funciar, în defavoarea funcțiilor de elaborare de politici publice și documentației de urbanism.**
- 2. Combinarea unor funcții și competențe în cadrul DGAURF generează conflict de interese și risc sporit de corupție în cadrul instituției.**
- 3. Lipsa informației publice și a digitalizării proceselor și datelor în cadrul DGAURF.**
- 4. Incapacitatea DGAURF de modernizare și adaptare a sistemului de planificare urbană la practicile și metodele moderne de planificare și dezvoltare urbană.**

Toate aceste cauze au la rădăcină o problemă comună, și anume – structura organizațională învechită și depășită a Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare, ce nu răspunde niciunei acesteia și nici standardelor, cerințelor și provocărilor moderne de dezvoltare urbană.



MĂSURI DE INTERVENȚIE

Politica Publică analizează următoarele măsuri de intervenție:

1. Status quo: Menținerea organigramei și proceselor actuale ale DGAURF.
2. Restructurarea DGAURF prin crearea Direcției Generale de Arhitectură și Planificare Urbană.
3. Implementarea unui set de măsuri de instruire, reglementare, monitorizare și control al activității DGAURF.

1. STATUS QUO: MENȚINEREA ORGANIGramei ȘI PROCESelor ACTUALE ALE DGAURF

În mun. Chișinău structura responsabilă de planificarea urbană cât și de gestionarea resurselor financiare este Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare (DGAURF). Direcția generală este o subdiviziune a Consiliului municipal Chișinău care se ocupă cu realizarea unui ansamblu de activități specifice urbanismului și amenajării teritoriului, precum și reglementării regimului proprietății funciare în teritoriu.

1.1. STRUCTURA ORGANIZAȚIONALĂ ȘI ATRIBUȚII

Conform Regulamentului DGAURF⁹, elaborat și aprobat în 2006 prin decizia CMC nr 54/14 din 03.08.2006, include în componența sa următoarele subdiviziuni:

1. Direcția administrare și sistematizare urbană,
2. Direcția administrare inginerească,
3. Direcția funciară,
4. Direcția contabilitate și planificare
5. Direcția perfectarea datelor inițiale și cercetări pentru proiectare, construcții și exploatare.

Structura organizațională a DGAURF, conform Regulamentului este reflectată în Figura 1.

⁹ <https://chisinau.md/pageview.php?l=ro&idc=461&id=1239&t=/Primaria/Directii/Directia-general-a-arhitectura-urbanism-si-relatii-funciare/Regulamentul-Directiei-generale-arhitectura-urbanism-si-relatii-funciare-a-Consiliului-municipal-Chisinau/>

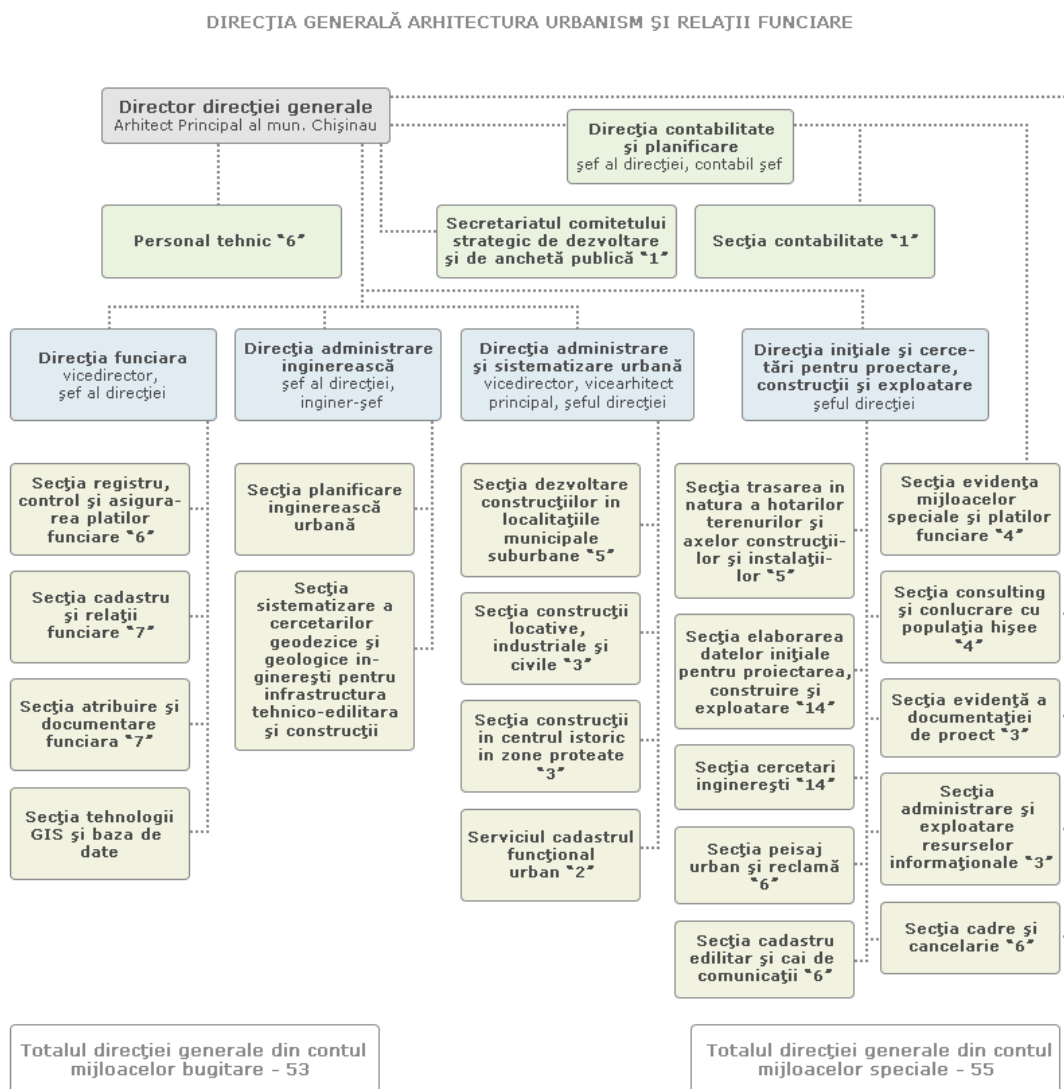


FIGURA 1: ORGANIGRAMA DIREȚIEI ARHITECTURĂ, URBANISM ȘI RELAȚII FUNCiare A PRIMĂRIEI CHIȘINĂU APROBATĂ ÎN 2006.

În anul 2013, organigrama Direcției a fost modificată prin decizia CMC nr. 4/10 din 30.04.2013 (Figura 2).

Conform noii structuri, DGAURF este alcătuită din 4 substructuri de bază:

1. Direcția Funciara
2. Direcția Infrastructură Edilitară
3. Direcția Dezvoltare Urbană
4. Direcția Autorizarea Proiectării

De asemenea, în cadrul DGAURF sunt integrate următoarele substructuri secundare:

1. Serviciul resurse umane
2. Secția relații cu populația (ghișee)



3. Serviciul de arhivă
4. Serviciul tehnologiilor informaționale

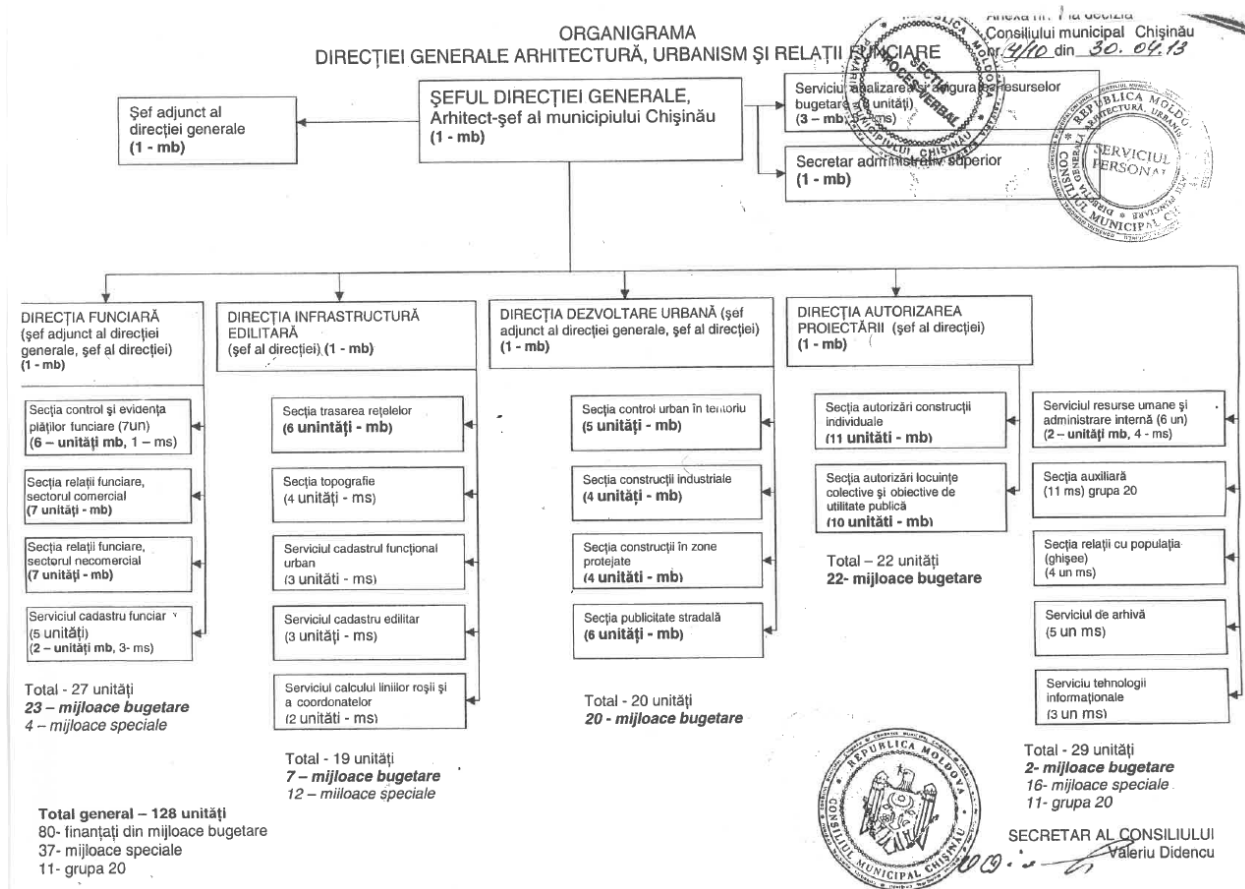


FIGURA 2: ORGANIGRAMA ORGANIGRAMA DIREȚIEI ARHITECTURĂ, URBANISM ȘI RELAȚII FUNCiare A PRIMĂRIEI CHIȘINĂU APROBATĂ ÎN 2013.

În urma restructurării din 2013, numărul unităților care activează în cadrul DGAURF s-a mărit de la 108 la 218, însă modificările operate, nu au adus la o îmbunătățire a situației și nici la sporirea capacităților Direcției în realizarea atribuțiilor sale principale - planificarea spațială și amenajarea teritoriului mun. Chișinău și proiectarea și controlul asupra construcțiilor din mun. Chișinău.

Scopul acestor restructurări s-a rezumat la adaptarea organigamei și denumirii funcțiilor la legislația privind clasificarea funcțiilor publice și privind sistemul de salarizare, nu și la optimizarea și eficientizarea activității Direcției.

Totodată, Regulamentul de activitate a DGAURF nu a fost modificat și a rămas în vigoare, conform deciziei CMC nr. 54/14 din 03.08.2006. Conform acestui regulament, DGAURF o serie de atribuții și funcții care sunt grupate în Tabelul 1, conform funcției și domeniului de activitate.



Funcție/Domeniu	Planificarea spațială și controlul construcțiilor.	Activitate administrativă și management al proprietății
Funcția de politici	1. Asigurarea realizării politicii statutului în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și relațiilor funciare, ridicarea nivelului urbanistic al localităților ce sunt părți componente ale municipiului Chişinău, ameliorarea aspectului lor arhitectural și artistic în condițiile stabilite prin prezentul regulament.	
Funcția de reglementare	2. Coordonarea activității de elaborarea Planului de amenajare a teritoriului municipiului Chişinău, Planul urbanistic general al municipiului Chişinău și a planurilor urbanistice generale ale localităților din componența municipiului. 3. Participă la elaborarea proiectelor de decizii ale Consiliului privind amenajarea teritoriului și în domeniul urbanistic, utilizarea terenurilor conform documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului; 4. Stabilește modul de utilizare a terenurilor, cu respectarea regimului de construire și a funcțiilor urbanistice ale obiectivelor amplasate pe teritoriile unităților administrativ-teritoriale din municipiul Chişinău. 5. Participă la amplasarea construcțiilor de reclamă și publicitate, și a mobilierului urban, amenajarea teritoriului cu forme arhitecturale mici și perfectarea proiectelor privind aspectul arhitecturii peisajere; 6. Avizează planurile de situație, de amplasare și amenajare, schemele complexe ramurale, precum și planurile generale și fațadele obiectivelor; 7. Examinează și coordonează proiectele privind design-ul clădirilor, mobilierul urban și dispozitivele de reclamă; 8. Examinează și coordonează proiectele soluțiilor coloristice pentru clădiri și construcții, precum și proiectele de amenajare, recreare și de revitalizare a spațiilor verzi (landșafturi). 9. Participă la perfectarea datelor inițiale pentru elaborarea documentației de proiect; 10. Formează și actualizează cadastrul funcțional urban al	1. Participă la elaborarea documentației de creare a cadrului organizatoric necesar desfășurării concursurilor, licitațiilor, inclusiv vânzărilor de terenuri pentru proiectare și construcție, reconstrucție etc., în conformitate cu documentațiile urbanistice respective; 2. Perfectarea actelor de autentificare a dreptului de folosire a terenului, a contractelor de arendă și a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor, prezentarea acestora spre aprobare organului public local. 3. Perfectarea actelor necesare pentru încheierea și rezilierea contractelor de arendare a terenurilor, stabilirea cuantumului arenzii anuale în conformitate cu Modul de evaluare a resurselor funciare din intravilanul municipiului Chişinău, aprobat de către organul public local. 4. Asigurarea organizării concursurilor și licitațiilor de dare în arendă și de vânzare-cumpărare a terenurilor, pregătirea informației necesare pentru licitații și concursuri. 5. Întocmirea documentelor necesare pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor și autentificarea drepturilor deținătorilor de teren. 6. Înaintarea propunerilor privind vânzarea terenurilor - proprietate municipală. 7. Participă la perfectarea datelor inițiale referitoare la atribuirea terenurilor pentru proiectarea și construirea obiectivelor locative, de menire socială și industrială, pentru amenajarea și asigurarea tehnico-edilitară a localităților;



	<p>teritoriului municipiului Chișinău și, inclusiv în formă electronică, arhiva tehnică pentru păstrarea documentației urbanistice și tehnice, a proiectelor de reconstrucție și restaurare a monumentelor de istorie, cultură și arhitectură, a proiectelor de comunicații tehnico-edilitare, precum și datele privind plasarea mobilierului urban, pavilioanelor, dispozitivelor de reclamă pe teritoriul municipiului Chișinău;</p>	
Coordonare și control al performanței	<p>11. Coordonarea activității beneficiarilor, instituțiilor de proiectări, altor servicii din cadrul municipiului Chișinău ce prestează servicii în domeniul amenajării teritoriului, arhitecturii și urbanismului;</p> <p>12. Participă la activitatea comisiilor pentru dezvoltarea, reconstrucția și construcția localităților.</p> <p>13. Participă la realizarea măsurilor de ocrotire (restaurare, exploatare, conservare) a monumentelor de istorie, cultură și arhitectură, conform cerințelor legislației în vigoare;</p> <p>14. Exerciță controlul asupra respectării condițiilor de proiectare a obiectivelor, conform certificatelor de urbanism eliberate;</p>	<p>8. Supravegherea respectării contractelor de arendare a terenurilor.</p> <p>9. Prezentarea, în baza documentației de urbanism, elaborate și aprobate în modul stabilit, a propunerilor către Consiliul municipal Chișinău privind:</p> <ul style="list-style-type: none">- stabilirea și modificarea hotarelor localităților și soluționarea litigiilor legate de modificarea hotarelor;- distribuirea și sechestrarea terenurilor în modul stabilit de legislație;- stabilirea terenurilor care rămân în proprietatea statului pe teritoriul municipiului Chișinău;- modificarea destinației terenurilor agricole, casarea și defrișarea plantațiilor perene;- privarea deținătorilor de terenuri de drepturile de proprietar în conformitate cu legislația;- pregătirea materialelor pentru organele respective în vederea aplicării de sancțiuni administrative sau penale.- stabilirea plăților funciare; <p>10. Exercițarea controlului privind:</p> <ul style="list-style-type: none">- folosirea loturilor de pământ de către beneficiarii funciari în corespundere cu termenele și destinațiile stabilite de către organul public local;- respectarea de către persoanele fizice și juridice, precum și de către factorii de decizie a legislației în vigoare privind protecția și folosirea terenurilor;- veridicitatea datelor despre suprafețele loturilor atribuite pentru construcție, amenajare, exploatarea obiectivelor, plantarea și defrișarea plantațiilor multianuale; <p>11. Participă la activitatea comisiilor funciară și de selectare a terenurilor.</p> <p>12. Exercițarea controlul asupra utilizării raționale a terenului atribuit pentru construcție, în conformitate cu</p>



		documentația de urbanism corespunzătoare; 13. Asigură organul de administrație publică locală cu date despre regimul juridic al loturilor de pământ, despre distribuirea fondului funciar între deținătorii de terenuri, despre caracteristica calitativă, cantitativă și valoarea economică a teritoriului urban.
--	--	---

TABEL 1: GRUPAREA FUNCȚIILOR, ATRIBUȚIILOR ȘI COMPETENȚELOR DGAURF CONFORM CATEGORIILOR DE FUNCȚII ȘI DOMENIILOR DE ACTIVITATE.

1.2. ELABORAREA ȘI APLICAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Analizând Rapoartele de activitate a DGAURF pentru perioada 2010 – 2018 putem constata că cea mai mare parte a activităților Direcției se referă la activitatea administrativă și de management a proprietății. În timp ce activitatea acestei structuri în domeniul planificării spațiale și controlul proiectării construcțiilor este foarte ineficientă.

Cel mai ilustrativ în acest sens este procesul de elaborare și reactualizare a Planului Urbanistic General (PUG) al municipiului Chişinău. Acest document a fost aprobat prin decizia CMC nr. 68/1-2 din 22.03.2007 însă nu a intrat în vigoare deplină din cauza neadoptării a două componente importante - Planului Urbanistic Zonal Centru or. Chişinău și Schemei complexe a transporturilor mun. Chişinău.

Proiectele acestor două documente urbanistice au fost comandate de către DGAURF institutului municipal de proiectări "Chişinăuproiect" în anul 2008 însă au fost prezentate pentru consultări publice abia în luna ianuarie anului 2012.

Deși au fost elaborate timp de 4 ani, aceste două componente au fost respinse de către CMC din cauza necorespunderii soluțiilor urbanistice principiilor contemporane de planificare a orașelor istorice, supraîncărcarea centrului orașului cu magistrale și transport, trasarea în perspectivă a bulevardului Cantemir și prelungirea străzii Sfatul Țării până la nodul de intersecție Visterniceni, inclusiv avizele negative de la Ministerul Culturii (demersul nr.04-09/364 din 18.05.2013) și a Academiei de Științe a Moldovei (demersul 974-24/5 din 22.05.2013).

Din 2012 până în 2017 DGAURF nu a întreprins măsuri de modificare a proiectelor Planului Urbanistic Zonal Centru or. Chişinău și Schemei complexe a transporturilor mun. Chişinău. În 2017 însă DGAURF demarează un nou proces de "reactualizare" a Schemei complexe a transporturilor mun. Chişinău și al Planului Urbanistic Zonal



Centru or. Chișinău, prin intermediul elaborării Concepției de dezvoltare durabilă a infrastructurii transporturilor pentru teritoriul mun. Chișinău¹⁰.

Un an mai târziu, DGAURF organizează procesul de licitare publică a serviciilor de elaborare a proiectului noii Concepții și contractează din nou IMP “Chișinăuproiect”, cu care semnează un contract în iunie 2018. Procesul elaborării caietului de sarcini cât și a organizării licitației a fost unul a fost netransparent și puternic contestat de experți¹¹ și societatea civilă¹². Cu toate acestea, DGAURF și Chișinăuproiect au parcurs la elaborarea documentului și planifică să prezinte primele rezultate în primăvara lui 2019.

Un alt proces de actualizare a documentelor de urbanism a fost lansat în paralel, în decembrie 2015. Atunci CMC a adoptat o decizie privind actualizarea Planului urbanistic general al Chișinăului. Aceasta obliga DGAURF să desfășoare un tender pentru a selecta o companie ce va elabora proiectul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) și a Planului de Amenajare a Teritoriului (PAT) în capitală. Pentru realizarea sarcinii a fost ales iarăși IMP “Chișinăuproiect”.

Însă în 2017 a fost decisă comasarea proiectul de actualizare a PUG și a PAT cu procesul de elaborare a Concepției de dezvoltare durabilă a infrastructurii transporturilor pentru teritoriul mun. Chișinău, care va servi drept bază pentru elaborarea primelor două documente. Iar termenul de realizare a actualizărilor PUG și PAT a fost stabilit anul 2021.

În toată această perioadă (2007-2019), orașul și municipiul Chișinău se dezvoltă de facto în lipsa principalelor documente urbanistice. În rezultat, dezvoltarea urbei este una haotică, ghidată de interesul financiar privat, slab reglementată și totalmente neplanificată, fapt confirmat chiar de Arhitectul-șef al capitalei¹³.

Situația descrisă denotă faptul că în domeniul elaborării politicilor de planificare spațială și DGAURF este depășită și complet ineficientă. Funcția de elaborare a politicilor de urbanism și planificare spațială este realizată într-o măsură extrem de mică, majoritatea efortului direcției fiind concentrat pe activitatea administrativă de zicu

¹⁰

https://chisinau.md/public/files/anul_2017/consultari_publice/conceptia_Caiet_de_sarcini_traducere_final_incl_usiv_la_CMC_02_august.pdf

¹¹ <http://svetlana.dogotaru.net/oras-oameni-transport-parcari-conceptie-sau-plan-de-mobilitate-trecutul-sau-viitorul-consultari-sau-simulari/>

¹² <https://radiochisinau.md/strategia-municipala-de-transport--proces-falimentat-experti---68043.html>

¹³ https://noi.md/md/news_id/220064



zi. Iar în această situație și funcția de control nu poate fi realizată pe deplin, așa cum nu există documentația urbanistică în baza căreia s-ar putea constata încălcările.



1.3. PUNCTE SLABE ȘI LIMITĂRI ALE DGAURF

Analizând competențele DGAURF conform categoriilor de funcții și domeniilor de activitate, a organigramei din 2013 și a rapoartelor de activitate pe anii 2010-2018, putem constata următoarele:

1. DGAURF are prea multe funcții de factură administrativă care împiedică realizarea misiunii sale de bază - asigurarea calitatății procesului de planificare urbană prin elaborarea propunerilor de politici publice și a documentației de urbanism și planificare a teritoriului.

Astfel, constatăm că peste 50% dintre responsabilitățile Direcției se referă la activitatea administrativă – perfectarea actelor și managementului proprietății funciare și numai 44 dintre cele 128 de unități sunt antrenate în activitatea de bază a instituției – planificarea și dezvoltarea urbană.

Acest fapt este confirmat și de Analiza Funcțională a APL Chișinău¹⁴, realizată în 2008, responsabilitățile DGAURF care țin de elaborarea cadastrului orașului, a registrului terenurilor de construcție, precum și pregătirea documentației necesare cu privire la utilizarea terenurilor, inclusiv privatizarea terenurilor de construcție și darea în arendă a terenurilor municipale nu sunt niște funcții tipice ale administrației care se ocupă de planificarea spațială și controlul proiectării construcțiilor. De regulă, aceste funcții țin de domeniul administrațiilor care se ocupă cu gestionarea proprietății imobiliare municipale.

2. Deși are funcții competențe și atribuții depline de reglementare, coordonare și control al performanței în domeniul managementului patrimoniului funciar, DGAURF nu are o funcție de elaborare a politicilor în acest sens.

Drept rezultat, lipsa unei strategii sau a unui plan de valorificare a proprietății funciare municipale face ca acțiunile DGAURF în acest domeniu să fie haotice, contradictorii și în detrimentul dezvoltării durabile a orașului. Cu toate acestea Direcția nu are competența elaborării documentelor strategice în acest domeniu.

3. Combinarea într-o singură structură municipală (DGAURF) a funcției de management al patrimoniului funciare municipale cu competențele de stabilire a modului de utilizare a terenurilor, de eliberare a documentelor permissive în construcții și cu funcția de exercitare a controlului asupra respectării condițiilor de proiectare a obiectivelor, generează conflict de interese și un risc sporit de corupție.

¹⁴ Analiza Funcțională a Autorităților Publice Locale ale mun. Chișinău, a subdiviziunilor subordonate și a managementului financiar/bugetar, realizat de Corporate Public Management, Letonia, 2008.



4. Lipsește funcția de implementare și utilizare a GIS (Sisteme Informaționale Geografice) și a digitalizării proceselor în cadrul DGAURF, ceea ce afectează transparența activității Direcției, calitatea serviciilor prestate și eficiența procesului de planificare urbană.

Din cauza lipsei acestui element, Direcția nu poate asigura cartografierea GIS, actualizarea hărților de zonificare, managementul înregistrărilor și a arhivei sau elaborarea și întreținerea unui portal care ar oferi acces la baza de date geo-spațiale a municipiului Chișinău, regimul funciar al oricărui teren din raza municipiului și la informația care se conține în Planul Urbanistic General, Regulamentul Local de Urbanism și alte documente de urbanism.

5. DGAURF nu are prevăzută funcția de sinteză, analiză și cercetare a datelor și proceselor de dezvoltare urbană și nici cea de consultare și audiere a publicului în probleme de importanță locală.

În concluzie, putem afirma că DGAURF este o structură care deși trebuie să elaboreze politici, să reglementeze dezvoltarea urbană și să asigure controlul în acest domeniu, își focusează atenția și resursele pe chestiuni administrative și de management a terenurilor.

Prin urmare, menținerea situației de status-quo este contraindicată și se recomandă restructurarea Direcției Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare.



2. RESTRUCTURAREA DGAURF PRIN CREAREA DIRECȚIEI GENERALE DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI

Pornind de la constatarea că DGAURF are prea multe funcții de factură administrativă ce împiedică asigurarea calitatății procesului de planificare urbană se propune restructurarea sa, după cum urmează:

1.1. TRANSFERUL FUNCȚIILOR DE GESTIONARE A PATRIMONIULUI FUNCİAR CĂTRE DIRECTIA GENERALĂ ECONOMIE ȘI PATRIMONIU

Restructurarea DGAURF este argumentată prin necesitatea respectării principiilor de bună guvernare, conform cărora pentru o organizare eficientă a structurilor APLI trebuie asigurate standarde clare de subordonare, un mecanism strict de coordonare, separarea responsabilităților pentru politici și implementarea acestora și separarea funcțiilor de reglementare de funcțiile de prestare a serviciilor.

Astfel, analiza Funcțională a APL Chișinău (2008), recomanda separarea DGAURF conform domeniilor de activitate. Autorii propuneau ca domeniile de Arhitectură și urbanism să fie transferate la Direcția Generală Planificarea Spațiului, iar relațiile funciare - către Direcția Generală Administrarea Proprietății Funciare, ambele nou-create.

Recunoscând limitările existente și imposibilitatea realizării unei reforme ample a structurii Primăriei Chișinău, această propunere de politici publice recomandă reorganizarea Direcției Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare în Direcția Generală de Urbanism și Amenajare a Teritoriului, după modelul structurilor similare din orașele din România¹⁵ (București, Iași, Cluj, Sibiu).

Toate funcțiile și competențele administrative și de management al proprietății funciare pot fi transferate către Direcția Generală Economie, Reforme și Relații Patrimoniale care are deja competențele de administrare a bunurilor imobile însă nu are competențe de reglementare a activității de construcție și de control al activității de proiectare.

Acest transfer de atribuții ar diminua riscurile de corupție în Direcția Generală de Urbanism și Amenajare a Teritoriului și i-ar permite focusarea pe misiunea sa de bază – elaborarea documentației de urbanism și planificarea și controlul dezvoltării urbane.

¹⁵ <http://www.pmb.ro/institutii/primaria/organigrama/organigrama.php>



1.2. CREAREA DIRECȚIEI DE URBANISM

În cadrul Direcției Generale de Urbanism și Amenajare a Teritoriului se propune crearea Direcției Urbanism¹⁶ care să aibă următoarele obiective de activitate:

- Elaborarea strategiei de dezvoltare urbană a orașului și municipiului, coordonarea și gestionarea Planului de Amenajare a Teritoriului și Planul Urbanistic General al mun. Chişinău. .
- Emiterea certificatelor de urbanism, autorizațiilor de construire, avizarea teraselor sezoniere, certificatelor referitoare la prevederile documentației de urbanism privind căile de comunicație și implicațiile pe care acestea le au pentru dezvoltarea urbană sau edilitară, avize de preordonare rețele, avize pentru zonele construite protejate și monumente.
- Directorul executiv al direcției asigură coordonarea și controlul activității direcției și asigură îndeplinirea sarcinilor din actele normative și dispozițiile emise de conducerea Primăriei Chişinău.

1.3. CREAREA SERVICIULUI DE URBANISM

În cadrul Direcției Urbanism, se propune crearea Serviciului de Urbanism cu următoarele atribuții:

- Verificarea documentației de urbanism (PUZ, PUD) din punct de vedere al respectării legislației în vigoare și încadrării în prevederile PUG.
- Redactează și emite certificatele de urbanism.
- Întocmește și înaintează proiectele de hotărâri către Consiliul Municipal Chişinău în vederea aprobării documentației de urbanism.
- Realizează arhivarea documentației de urbanism.
- Furnizează persoanelor fizice și juridice, la cererea acestora, informațiile existente în documentațiile aprobate, precum și reglementările prevăzute de acestea.
- Asigură funcționarea sistemului informatic pentru evidența documentelor și a datelor de tip urbanistic.
- Participă la diverse comisii din cadrul Primăriei Chişinău în vederea susținerii documentațiilor de urbanism.
- Gestionează și actualizează informațiile existente în sistem, elaborează elemente de sinteză și analiză statistică și le furnizează instituțiilor statului, persoanelor fizice și juridice, conform prevederilor legale.
- Asigură și urmărește implementarea în cadrul Direcției Urbanism a Sistemului Informațional Geografic (GIS) – suportul informațional necesar structurilor, serviciilor și persoanelor care solicită, sau desfășoară activități în domeniile urbanismului și amenajării teritoriului.

¹⁶ - Conform HGRM Nr.499 din 30.05.2000 Despre aprobarea Regulamentului-cadru privind activitatea organelor locale de arhitectură și urbanism.



- Asigură și urmărește centralizarea datelor din direcție necesare pentru realizarea Bazei de Date urbane a mun. Chişinău; asigură realizarea tuturor elementelor necesare informatizării activităților din direcție.

1.4. CREAREA SERVICIULUI DE AUTORIZARE

De asemenea, în cadrul Direcției Urbanism, se propune crearea Serviciului de Autorizare, cu funcțiile după cum urmează:

- Întocmește și emite în baza documentațiilor de urbanism aprobate și a legislației în vigoare certificate de urbanism, respectiv autorizații de construire/demolare (cu verificarea în teren, după caz, a solicitărilor) în conformitate cu prevederile legii.
- Colaborează cu structura omoloagă din cadrul Ministerului Culturii în vederea asigurării evidenței monumentelor istorice și de arhitectură.
- Analizează cererile, solicitările și întocmește documentația de autorizare a publicității, pentru imobilele ce se află pe lista monumentelor istorice și de arhitectură și în zonele protejate.
- Întocmește și răspunde de registrele de evidență a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire/demolare eliberate.
- Verifică documentația aferentă certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire/demolare și răspunde de aplicarea corectă a regulamentelor de urbanism.
- Verifică și emite avizele de terase sezoniere și certificate de atestare a edificării construcțiilor.
- Participă la ședințele comisiilor de specialitate, la solicitare.
- Emite certificate de urbanism pentru căi de comunicații, rețele tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare, în concordanță cu competențele stabilite din punct de vedere urbanistic.
- Verifică propunerile de extinderi de rețele edilitare și corespunderea lor cu prevederile documentației de urbanism.
- Participă ca reprezentant al Direcției Urbanism la recepția lucrărilor de construcții autorizate.
- Întocmește și transmite Institutului Național de Statistică situația privind autorizațiile de construcție eliberate.

1.5. CREAREA SERVICIULUI PROIECTE URBANE

În cadrul Direcției Generale de Urbanism și Amenajare a Teritoriului se propune crearea Serviciului Proiecte Urbane, cu următoarele atribuții:

- Fundamentează și elaborează strategia teritorială de dezvoltare echilibrată în teritoriul municipal pe termen scurt, mediu și lung, în acord cu principiile dezvoltării durabile.
- Elaborează un portofoliu de proiecte/programe de dezvoltare urbană, identifică oportunitățile de co-finanțare a proiectelor de investiții pe surse de finanțare



(bugetul de stat, credite, fonduri nerambursabile) și propune măsuri de accesare a acestora.

- Evaluează situația studiilor și stabilește strategia de promovare și implementare a proiectelor.
- Identifică necesitățile, stabilește oportunitatea reabilitării spațiilor publice și face propuneri de proiecte în acest sens.
- Elaborează regulamente de urbanism pentru teritoriul mun. Chișinău.
- Asigură elaborarea măsurilor și proiectelor și privind reabilitarea fațadelor.
- Asigură asistența tehnică și furnizarea de servicii de consultanță de specialitate, prin avize de consultanță preliminară în domeniul urbanismului, circulației și amenajării teritoriului, la solicitarea persoanelor fizice și juridice.
- Elaborează caietele de sarcini și documentațiile necesare lansării procedurilor de achiziție publică, pentru studiile/proiectele de urbanism cuprinse anual în lista obiectivelor de investiții cu finanțare de la bugetul local.
- Inițiază procedurile de achiziție pentru studii, expertize, concursuri de soluții, documentații de urbanism.
- Organizează, împreună cu structura responsabilă de achiziții publice, concursuri de soluții de urbanism și design pe domeniul public și privat al mun. Chișinău.
- Participă la recepția documentațiilor de urbanism achiziționate de Primăria Chișinău în cadrul procedurilor de achiziții publice.
- Gestionează baza de date și politici urbane, necesare unei abordări interdisciplinare, integrate a problemelor de urbanism și amenajare a teritoriului.
- Identifică locuri și imobile (terenuri și construcții) pentru investiții publice și/sau în parteneriat, în conformitate cu obiectivele prevăzute de documentația de urbanism aprobată.
- Organizează informări publice și consultări cu populația pentru explicarea regulamentelor/reglementărilor de urbanism ale documentațiilor elaborate în vederea identificării a problemelor și priorităților de intervenție.

1.6. CREAREA SERVICIULUI PUBLICITATE STRADALĂ

În cadrul Direcției Generale de Urbanism și Amenajare a Teritoriului se propune crearea Serviciului Publicitate Stradală, cu următoarele atribuții:

- Studiarea posibilităților de publicitate, elaborarea și implementarea strategiei de dezvoltare a activității de publicitate în concordanță cu dezvoltarea urbanistică și dinamica economică a mun. Chișinău.
- Supraveghează realizarea unei publicități în conformitate cu reglementările în vigoare, cu un aspect grafic corespunzător, în armonie cu arhitectura orașului.
- La solicitare, propune acte normative referitoare la reglementarea activității de publicitate și a cuantumului taxelor aferente acestei activități.
- Urmărește respectarea Regulamentului cu privire la publicitate și Codului de Design Stradal aprobate de CMC și propune eventuala modificare a acestuia,



în conformitate cu necesitățile dictate de dezvoltarea socio-economică și de prioritățile de dezvoltare urbană.

- Avizează amplasamentele, calitatea grafică și mesajul publicitar inscripționat pe suporturile publicitare și firme.
- Primește, verifică și avizează documentația tehnică pentru obținerea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru suporturile publicitare, precum și pentru firme, cu efectuarea verificărilor pe teren, după caz.
- Emite certificate de urbanism și autorizații de construire pentru suporturi publicitare și firme.
- Emite avize de amplasare pe durată limitată a suporturilor publicitare atipice și avizează grafica acestora.
- Emite avize de schimbare a graficii pentru firme și suporturi publicitare.
- Întocmește și răspunde de registrele de evidență ale certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate.

1.7. CREAREA SERVICIULUI DE CADASTRU FUNCȚIONAL URBAN

În cadrul Direcției Generale de Urbanism și Amenajare a Teritoriului se propune crearea Serviciului de Cadastru Funcțional Urban¹⁷, cu următoarele atribuții:

- Asigură întocmirea, actualizarea și întreținerea cadastrului funcțional urban, inclusiv în formă electronică.
- Asigură evidența informației din documentația de urbanism și amenajarea teritoriului și reflectarea acestei informații în cadastrul funcțional urban.
- Asigură întocmirea, actualizarea și întreținerea arhivei tehnice pentru păstrarea documentației urbanistice și tehnice a proiectelor de reconstrucție și restaurare a monumentelor de istorie, cultură și arhitectură, a proiectelor de infrastructură tehnico-edilitară precum și datele privind amplasarea mobilierului urban, pavilioanelor, dispozitivelor de reclamă pe teritoriul mun. Chișinău.
- Furnizează persoanelor fizice și juridice, la cererea acestora, datele și informațiile existente în cadastrul funcțional urban.
- Comunică și colaborează cu instituții și firme autorizate pentru executarea lucrărilor cadastrului funcțional.

¹⁷ - Conform HGRM Nr. 1300 din 27.11.2001 despre aprobarea Regulamentului privind întocmirea și ținerea cadastrului funcțional urban.



În baza celor expuse, se propune următoarea organigramă a Direcției Generale de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (Figura 3).

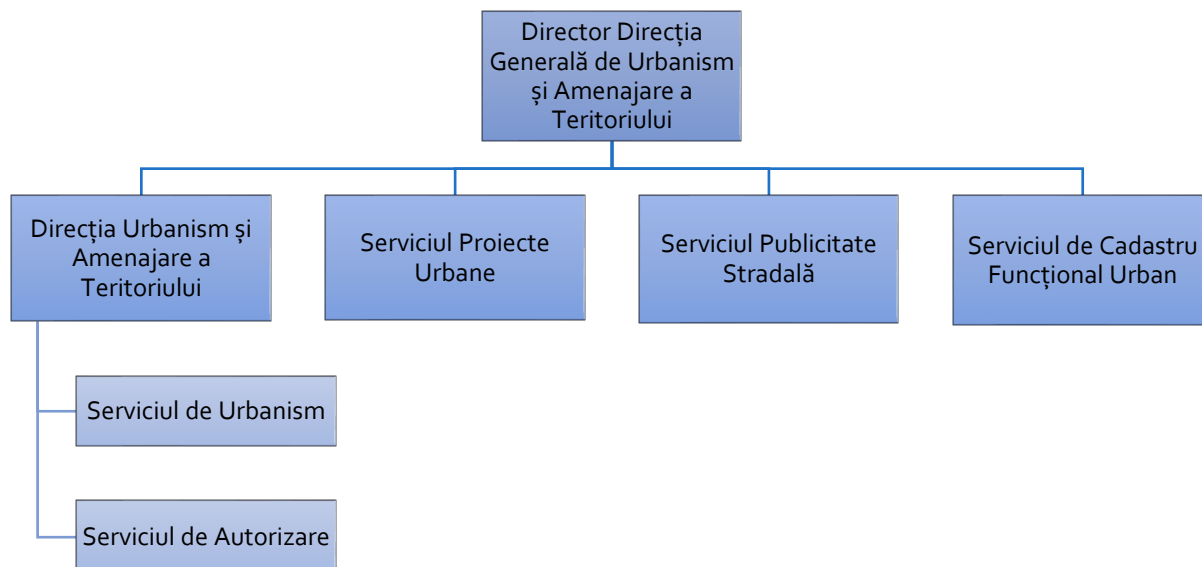


FIGURA 3: ORGANIGRAMA PROPUȘĂ A DIRECȚIEI GENERALE DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI



3. IMPLEMENTAREA UNUI SET DE MĂSURI DE REGLEMENTARE, MONITORIZARE ȘI CONTROL AL ACTIVITĂȚII DGAURF

Urmărind asigurarea calității procesului de planificare și dezvoltare urbană sustenabilă se propune elaborarea și implementarea unui set de măsuri care ar spori capacitatea Direcției de îndeplinire a funcțiilor de bază – planificarea, monitorizarea și controlul procesului de planificare și dezvoltare urbană.

Măsurile respective reies din principalele probleme identificate, conform tabelului:

Probleme identificate	Măsuri de soluționare	Responsabil de realizare
Dezvoltarea orașului de o manieră neplanificată și haotică.	Reglementarea mecanismelor de elaborare a documentelor de politici publice, cu toate procesele specifice de inițiere, elaborare, coordonare, aprobare, monitorizare implementare și control de impact.	Primarul General, CMC, DGAURF
Emiterea autorizațiilor de construcție pentru proiecte realizate cu încălcarea normativelor de asigurare cu infrastructură necesară (parcări, locuri de loacă, de odihnă).	Reglementarea internă a procesului de emitere a Certificatelor de urbanism și Autorizațiilor de construire/demolare, cu descrierea fiecărei componente de lucrare, cu elaborarea tipologiei și denumirii fiecărei lucrări, cu explicații clare referitoare la chestiunilor permise/recomandate/interzise	DGAURF
Încălcarea sistematică a documentației de urbanism (PAT, PUG, RLU) a orașului. Încălcarea indicatorilor urbanistici și a normativelor în vigoare.	Elaborarea regulamentelor de control intern, care să prevadă modalitatea de sancționare a personalului implicat în verificarea documentațiilor pentru eliberarea CU, AC și altor documente permissive.	Primarul General, CMC, DGAURF
Elaborarea PUG cu încălcarea legislației, a normativelor și a procedurilor de transparență. Încălcarea procedurilor de	Reglementarea procesului de elaborare/avizare/consultare/aprobare a PUZ	Primarul General, CMC, DGAURF



modificare a PUG, prin aprobarea de PUZ-uri ce contravin normativelor și procedurilor legale de transparență decizională.	prin normative și prevederi clare a pașilor și parcursului succesiv al acțiunilor.	
Controlul necalitativ și ineficient al utilizării terenurilor.	Elaborarea regulamentului de control în domeniul urbanismului și construcțiilor, cu specificarea tuturor acțiunilor pe care sunt obligate subdiviziunile cu atribuții de control să le efectueze, dar și modalitatea de monitorizare ale acestor subdiviziuni, cu obligativitatea de prezentare a raportărilor privind măsurile efectuate și a controlului prescripțiilor.	Primarul General, CMC, DGAURF
Neexecutarea prevederilor PUG, a programelor și proiectelor de dezvoltare urbană.	Formarea cadrului instituțional al implementării PUG și crearea organismelor speciale pentru monitorizarea și evaluarea progresului în implementarea PUG: <ol style="list-style-type: none">1. Comitetul de Parteneriat Local (CPL)2. Unitatea de Coordonare a Implementării Proiectelor (UCIO)3. Unitatea de Evaluare (UE)4. Responsabilii pentru Implementare (RI) Elaborarea Regulamentelor de activitate ale acestor organisme.	Primarul General, CMC, DGAURF, Direcția Administrație Publică Locală.
Încălcarea legislației funciare.	Realizarea controlului tematic al proiectelor de Decizii CMC și crearea unui mecanism de: - retragere a proiectelor de Decizii neconforme. - sancționare a funcționarilor care contrasemnează proiecte de Decizii cu încălcări.	Primarul General, CMC, Direcția Juridică, DGAURF
Coruperea funcționarilor din cadrul DGAURF	Elaborarea unor mecanisme de control sistematic și sancționare disciplinară în cadrul Direcției.	Primarul General, DGAURF
Incapacitatea DGAURF de a reglementa și gestiona procesele	1. Elaborarea programelor de instruire și calificare pentru angajații Direcției și a unor training-uri de management pentru angajații cu funcții de conducere.	Primarul General, CMC, DGAURF, Direcția



de planificare și dezvoltare urbană.	<p>2. Mărirea salariilor angajaților și implementarea unui sistem de stimulare și sancționare financiară în funcție de realizări sau încălcări.</p> <p>3. Crearea fișelor de post pentru fiecare angajat și controlul respectării acestora de către superiori.</p> <p>4. Reglementarea clară și transparentă a proceselor de elaborare a documentelor permissive, eliminarea dublărilor de funcții și activităților nespecifice funcției.</p> <p>5. Implementarea unui sistem de raportare din partea DGAURF către Primar și CMC bazat pe indicatori clari de performanță.</p>	resurse umane.
--------------------------------------	--	----------------



CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI DE POLITICI PUBLICE:

Reieșind din cele expuse în acest document, problemele principale ale DGAURF au la bază lipsa reglementării proceselor și activităților, deraierea de la cadrul legal și normativ, admiterea și tolerarea încălcărilor. Toate aceste fenomene împreună duc la lipsa de eficiență și performanță a întregii instituții iar, în rezultat, la dezvoltarea haotică și nesustenabilă a orașului. Iar asta generează înrăutățirea condițiilor urbane și la scăderea nivelului de viață a locuitorilor municipiului Chișinău.

În baza problemelor identificate și a soluțiilor propuse în această analiză, putem face următoarele recomandări de politici publice:

1. Transferul funcțiilor de gestionare a patrimoniului funciar de la DGAURF către Direcția Generală Economie și Patrimoniu.
2. Restructurarea organizațională a DGAURF în Direcți Generală de Urbanism și Amenajare a Teritoriului, cu crearea următoarelor substructuri: Direcția de Urbanism, Serviciul de Urbanism, Serviciul de Autorizare, Serviciul Proiecte Urbane, Serviciul Publicitate Stradală și Serviciul de Cadastru Funcțional Urban.
3. Elaborarea și implementarea unui set de măsuri de reglementare a activităților și proceselor, de asigurare a controlului și disciplinei și de instruire a funcționarilor din cadrul DGAURF.



Impact scontat:

Implementarea politicilor publice propuse poate avea următorul impact pe termen mediu și lung:

- Creșterea eficienței gestionării patrimoniului public municipal
- Creșterea încasărilor la bugetul municipal din înstrăinarea bunurilor de proprietate publică
- Crearea unui cadru investițional municipal atractiv și transparent
- Dezvoltarea unui parteneriat public-privat constructiv
- Sporirea transparenței în gestionarea patrimoniului municipal,
- Asigurarea unei dezvoltări urbane sustenabile, planificate și echilibrate.



CADRUL LEGAL

- Legea Nr. 136 din 17.06.2016 privind statutul municipiului Chișinău.
- Legea Nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală.
- Legea Nr. 191-XIV din 12 noiembrie 1998 privind organizarea administrativ-teritorială.
- Legea Nr. 523 din 16.07.1999 privind proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale.
- Legea Nr. 435 din 28.12.2006 privind descentralizarea administrativă.
- Legea Nr. 835 din 17.05.1996 Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului
- Legea Nr. 163 din 09.07.2010 Privind Autorizarea executării lucrărilor de construcție.
- HGRM Nr.499 din 30.05.2000 Despre aprobarea Regulamentului-cadru privind activitatea organelor locale de arhitectură și urbanism.
- HGRM Nr. 1300 din 27.11.2001 Despre aprobarea Regulamentului privind întocmirea și ținerea cadastrului funcțional urban.
- HGRM Nr. 951 din 14.10.97 Despre aprobarea Regulamentului privind consultarea populației în procesul elaborării și aprobării documentației de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- HGRM Nr. 1491 din 28.12.2001, cu privire la Concepția dezvoltării durabile a localităților Republicii Moldova.
- HGRM Nr.5 din 05.01.98 cu privire la aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- HGRM Nr. 1300 din 27.11.2001 despre aprobarea Regulamentului privind întocmirea și ținerea cadastrului funcțional urban.
- Regulamentul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău.
- Regulament privind activitatea Direcției Autorizare și Disciplină în Construcții (Anexa nr. 14 la dispoziția Primarului municipiului Chișinău nr. 310-d din 29.04.2015.
- Decizia CMC Nr 3/23 din 02.04.2013 cu privire la aprobarea Regulamentului privind gestionarea resurselor funciare municipale.