



REPUBLICA MOLDOVA
MUNICIPIUL CHIȘINĂU
CONSILIUL MUNICIPAL



00023165

DECIZIE

nr. _____

din _____

Cu privire la revizuirea
Planului urbanistic zonal Centru
elaborat de IMP „Chișinăuproiect”

Având în vedere necesitatea revizuirii Planului urbanistic zonal Centru, elaborat de către I.M.P. „Chișinăuproiect”, obiect nr. 2874, argumentată prin concluzia Grupului de lucru (anexa 2), instituit în temeiul dispoziției nr.150-d din 27.03.2020 care va monitoriza revizuirea Planului urbanistic zonal Centru executat de I.M.P. „Chișinăuproiect”, în conformitate cu Legea nr. 835/1996 „Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului”, în temeiul art. 14 alin. (1) și alin. (2) lit. j) și lit. o), art. 19 alin. (4) din Legea nr. 436/2006 „Privind administrația publică locală”, art. 6 alin. (1), alin. (2) pct. 2) lit. d) și alin. (3) din Legea nr. 136/2016 „Privind statutul municipiului Chișinău,” decizia nr. 68/1-2 din 22.03.2007 „Cu privire la aprobarea Planului urbanistic general al orașului Chișinău”, decizia nr. 22/40 din 25.12.2008 „Cu privire la aprobarea Regulamentului local de urbanism”, Consiliul municipal Chișinău DECIDE:

1. Se revizuieste Planul urbanistic zonal Centru elaborat de IMP „Chișinăuproiect” în 2010, obiect nr. 2874.
2. Se desemnează în calitate de beneficiar al documentației revizuite Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare.
3. Se aprobă Planul de acțiuni conform anexei nr. 1, privind realizarea obiectivului specificat în pct. 1 al prezentei decizii.
4. Se ia act de concluzia Grupului de lucru conform anexei nr. 2, creat în urma dispoziției Primarului General al mun. Chișinău cu nr. 150-d din 27 martie 2020, pentru realizarea obiectivului specificat în pct. 1 al prezentei decizii.
5. I.M.P. „Chișinăuproiect” în calitate de Proiectant General al Planului urbanistic zonal Centru, obiect nr. 2874, va executa revizuirea Planului urbanistic zonal. Proiectantul General va executa obiectivul specificat în pct. 1 al prezentei decizii, în scopul implementării recomandărilor și soluționării obiecțiilor prezentate de Grupul de lucru în anexa 2 și în Raportul de audit privind lucrarea Planul urbanistic zonal Centru, cu respectarea cadrului normativ al Republicii Moldova.
6. După revizuirea Planul urbanistic zonal Centru cu obținerea avizelor necesare, beneficiarul va înainta documentația de urbanism spre aprobare către Consiliul Municipal Chișinău.
7. Direcția generală finanțe va asigura planificarea resurselor financiare necesare în vederea contractării serviciilor pentru realizarea acțiunilor specificate în pct. 1 al prezentei decizii, cu respectarea termenilor stabiliți.

8. Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare va asigura prezentarea lunară, viceprimarului de ramură al municipiului Chișinău, a unui raport privind desfășurarea lucrărilor de revizuire a Planului urbanistic zonal Centru.
9. Direcția relații publice și buget civil va asigura mediatizarea întregului proces de elaborare și aprobare a Planului de amenajare a teritoriului municipiului Chișinău și a Planului urbanistic general al orașului Chișinău, inclusiv etapele de realizare ale acestora.
10. Prezenta decizie va fi adusă la cunoștința populației, prin intermediul surselor mass-media.
11. Viceprimarul de ramură al municipiului Chișinău va asigura controlul îndeplinirii prevederilor prezentei decizii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR INTERIMAR
AL CONSILIULUI

Adrian TALMACI

nr. _____ din _____

Planul de acțiuni pentru revizuirea Planului urbanistic zonal Centru
elaborat de IMP „Chișinăuproiect”

Faza	Nr. d/o	Procesul/Etapa	Responsabil	Notă
Etapele - FAZA 1				
Faza 1	1	Inițierea procesului de analiză a proiectului Planului urbanistic zonal Centru elaborat de IMP „Chișinăuproiect”	PMC DGAURF	Realizat Dispoziția nr. 150-d din 27.03.2020
	2	Formarea grupului de lucru pentru analiza și aprobarea Planului urbanistic zonal Centru elaborat de IMP „Chișinăuproiect”	PMC DGAURF	Realizat Dispoziția nr. 150-d din 27.03.2020
Termen de realizare Faza 1				1 săptămână
Etapele - FAZA 2				
Faza 2	1	Analiza documentelor inițiale Analiza documentației de urbanism: Planului urbanistic zonal Centru elaborat de IMP „Chișinăuproiect”	Membrii grupului de lucru	Realizat 1,5 luni
	2	Concluzia grupului de lucru privind analiza și aprobarea Planului urbanistic zonal Centru elaborat de IMP „Chișinăuproiect”	Membrii grupului de lucru	Realizat 0,5 luni
	3	Informarea Primarului General al mun. Chișinău. Pregătirea documentelor conexe: Proiect de decizie, concluzie grup de lucru, raport de audit	PMC DGAURF + Membrii grupului de lucru	Realizat
Termen de realizare Faza 2				2 luni
Etapele - FAZA 3				
Faza 3	1	Elaborarea caietului de sarcini pentru revizuirea Planului urbanistic zonal Centru elaborat de IMP „Chișinăuproiect”	PMC DGAURF + IMP „ChișinăuProiect”	0,5 luni
	2	Colectarea datelor inițiale la zi pentru revizuirea Planului urbanistic zonal Centru elaborat de IMP „Chișinăuproiect”	PMC DGAURF + IMP „ChișinăuProiect”	2 luni

	3	Digitalizarea documentelor deținute (PUZ Centru și Registrul monumentelor de importanță municipală) în sistem geo-referențiat	PMC DGAURF + companie specializată lucrări GIS	În proces de realizare Termen total 2 luni
	4	Elaborarea unui studiu de fundamentare istorico-arhitectural	PMC DGAURF + MECC + Membrii grupului de lucru	2 luni
	5	Studiul de caz al exemplelor de bune practici, documente strategice pentru gestionarea patrimoniului cultural construit din țări cu o experiență mai vastă, cu prezentarea extraselor reprezentative.	Membrii grupului de lucru + IMP „ChișinăuProiect”	0,5 luni
	6	Organizarea unei serii de ședințe publice, pentru formularea Viziunii integrate a Centrului Istoric	PMC DGAURF + Membrii grupului de lucru + IMP „ChișinăuProiect”	0,5 luni
Termen de realizare Faza 3				5 luni
Etapele - FAZA 4				
Faza 4	1	Revizuirea Planului urbanistic zonal Centru elaborat de IMP „Chișinăuproiect”	IMP „ChișinăuProiect”	3 luni
	2	Prezentarea către Consiliul arhitectural-urbanistic a Planului urbanistic zonal Centru revizuit	PMC DGAURF + IMP „ChișinăuProiect”	0,5 luni
	3	Prezentarea Planului urbanistic zonal Centru revizuit către Consiliul Național pentru Monumente Istorice de pe lângă MECC pentru obținerea avizului.	PMC DGAURF + IMP „ChișinăuProiect”	0,5 luni
	4	Obținerea avizelor pe domenii pentru Planului urbanistic zonal Centru revizuit	PMC DGAURF + IMP „ChișinăuProiect”	1 luni
	5	Organizarea consultărilor publice pe subiectul caietului de sarcini (temă-program) pentru elaborarea Planului urbanistic general al orașului Chișinău	PMC DGAURF	1 luni
	6	Prezentarea spre aprobare Consiliului municipal Chișinău a Planului urbanistic zonal Centru revizuit	PMC DGAURF + IMP „ChișinăuProiect”	
Termen de realizare Faza 4				6 luni

Notă:

Fazele pot începe și derula concomitent cu condiția respectării etapizării aprobării documentelor strategice.

SECRETAR INTERIMAR

AL CONSILIULUI

Adrian TALMACI

la decizia Consiliului municipal Chișinău

nr. _____ din _____

C O N C L U Z I E

a grupului de lucru

format în urma Dispoziției Primarului General al mun. Chișinău,
cu nr. 150-d din 27 martie 2020.

În urma studierii PUZ-ului elaborat de către IMP “CHIȘINĂUPROIECT”, grupul de lucru a ajuns la concluzia că sunt necesare următoarele modificări și ajustări:

1. A se ține cont de Raportul de audit al PUZ-ului elaborat de grupul de lucru.
2. Elaborarea caietului de sarcini privind revizuirea PUZ.
3. Colectarea datelor inițiale la zi pentru revizuirea PUZ-ului „Centru istoric”.
4. Studiul de caz al exemplelor de bune practici, documente strategice pentru gestionarea patrimoniului cultural construit din țări cu o experiență mai vastă, cu prezentarea extraselor reprezentative.
5. Organizarea unei serii de ședințe publice, pentru formularea Viziunii integrate a Centrului Istoric, în baza recomandărilor „Agendei 2030 pentru dezvoltare durabilă” al ONU, agendă ratificată de Consiliul Național pentru Dezvoltare Durabilă la 4 iulie 2017.
6. Revizuirea PUZ pentru se va face în conformitate cu un studiu istorico-arhitectural aprobat.
7. A se executa revizuirea documentației PUZ Centru după cum urmează:

a. Patrimoniu

- i. Reprezentarea grafică a perimetrului zonei construite protejate, și a zonei sale de protecție.
- ii. Revederea hotarelor zonei de studiu și a zonei tampon cu includerea în PUZ a fâșiei riverane a râului Bâc și a bisericii ”Constantin și Elena”, cu integrarea urbanistică ulterioară a acesteia, conform deciziei CMC nr 22/40 din 25 decembrie 2008.
- iii. Actualizarea stării patrimoniului istoric imobil în Centrul istoric, cu propuneri de completare a Registrului local al monumentelor istorice protejate. Scoaterea din Registru a monumentelor istorice demolate sau mutilate nu poate fi parte a acestui proces.
- iv. Elaborarea Regulamentului cu privire la inventarierea obiectelor de patrimoniu cultural construit.
- v. Revizuirea studiilor pe specialități cu rectificări și completări.
- vi. Respectarea tramei stradale istorice.
- vii. Propunere de soluții pentru ajustarea PUG și PUZ la principiile de protecție a tramei stradale.
- viii. Prioritizarea conservării patrimoniului cultural construit asupra construcțiilor noi.
- ix. Aprofundarea studiului pe Centrul istoric pentru o subzonare individualizată a acestuia.
- x. Propunerea modalităților de valorificare în scop turistic a resurselor arhitectural-istorice, în afara statutului de obiect protejat.

b. Intervenții

- i. Stabilirea anumitor criterii de amplasament și volumetrie pentru comprehensiunea potențialului de intervenție.
 - ii. Elaborarea unei metodologii de stabilire a regimului de construire cuprinzând: aliniamentele, regimul de înălțime, indicii de control, procentul de ocupare a teritoriului, coeficientul de utilizare a terenului și relația cu monumentele istorice protejate în raza de 100 metri.
 - iii. Controlul strict al regimului de înălțime în dependență de criteriile de amplasament.
- c. Zona riverană a Râului Bâc**
- i. Conectarea și integrarea zonei în circuitul urban, prin extinderea spațiilor publice/ de sejur, prioritizarea și amenajarea acceselor pietonale și ciclistice, dezvoltarea rețelei de coridoare verzi, asigurarea transportului public la zonele amenajate etc.
 - ii. Îmbunătățiri ale ecosistemului prin depistarea și înlăturarea factorilor de poluare. Creșterea gradului de curățenie a apei (instalarea filtrelor de apă, baraje de curățenie a impurităților, decantoare etc.).
 - iii. Propuneri de restaurare a resurselor culturale.
 - iv. Crearea unui proiect dendrologic (și ulterior ihtiologic).
 - v. Evaluări și propuneri pentru amenajarea unor oglinzi de apă.
- d. Transport**
- i. Prioritizarea facilitării activității transportului public în cadrul PMUD.
 - ii. Excluderea trasării străzilor Dimitrie Cantemir și extinderea str. Sfatul Țării - afectează trama stradală existentă.
 - iii. Utilizarea străzilor pentru dezvoltarea mobilității urbane în limita aliniamentelor istorice.

SECRETAR INTERIMAR
AL CONSILIULUI

Adrian TALMACI

Raport de Audit

**privind lucrarea Planul Urbanistic Zonal Centru,
or.Chișinău, obiect nr. 2874**

**Beneficiar: Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare
Proiectant: Institutul Municipal de Proiectări „CHIȘINĂU PROIECT”**

Executor raport
Andrei Vatamaniuc

Raportul a fost elaborat cu contribuția membrilor grupului de lucru privind Analiza proiectului Planul Urbanistic Zonal Centru:

Vasile Eremciuc, membru al Grupului de lucru, Serviciul de Stat pentru verificarea și expertizarea proiectelor și construcțiilor

Rita Garconiță, membru al Grupului de lucru, Ministerul Educației, Culturii și Cercetării

Dumitru Cogălniceanu, membru al Grupului de lucru, Ministerul Educației, Culturii și Cercetării

Andrei Vatamaniuc, membru al Grupului de lucru, Direcția Generală arhitectură, urbanism și relații funciare a CMC

Dumitrița Efremov, membru al Grupului de lucru, membru ICOMOS Moldova

Raportul conține opiniile membrilor grupului de lucru privind Analiza proiectului Planul Urbanistic Zonal Centru, inclusiv tezele Avizul Negativ nr. 04-09/364 din 18.05.2013 al Ministerului Educației, Culturii și Cercetării (fost Minister al Culturii), executor arh. Constantin Andrușceac.

La Raport sunt anexate Documentele elaborate de Vasile Eremciuc (anexa 1), Rita Garconiță (anexa 2), Dumitru Cogălniceanu (anexa 3), Constantin Andrușceac (anexa 4), Andrei Vatamaniuc în colaborare cu Vlad Moldovan (anexa 5).

Acest raport a fost elaborat la solicitarea și cu contribuția membrilor Grupului de lucru privind Analiza proiectului Planul Urbanistic Zonal Centru al or. Chișinău, grup de lucru instituit prin Dispoziția Primarului General al mun. Chișinău, cu nr. 150-d din 27 martie 2020.

Cuprins

- 1. Analiza pieselor scrise și desenate**
- 2. Respectarea cadrului normativ și tehnic**
- 3. Respectarea documentelor internaționale**
- 4. Concluzii finale**

Obiecții generale

- A. Datele inițiale sunt depășite, incomplete sau prezentate la nivel de oraș;
- B. Nu sunt realizate obiectivele specifice ce decurg din PUG 2007;
- C. Nu sunt atinse scopurile;
- D. Studiul pe specialități sunt incomplete, conține date eronate și contradictorii;
- E. În tot textul se regăsesc elemente, noțiuni, soluții ce se contrazic;
- F. Reglementările propuse contravin principiilor protejării peisajului urban istoric. Se încearcă a „perfecționa” obiectele de patrimoniu și a valorifica la maximum zona Centru pentru dezvoltări imobiliare;
- G. Nu este prezentat algoritmul de stabilire a criteriilor de construibilitate. Nu sunt explicate și atribuite pentru fiecare cartier restricții, obligații, și posibile intervenții în situl protejat;
- H. Autorul se focusează pe dezvoltarea imobiliară în detrimentul protejării patrimoniului. Nu este clar cum se dezvoltă spațiile verzi, spațiile publice;
- I. Nu sunt utilizate principii pentru o mobilitate durabilă. Transportul privat rămâne o prioritate. PUZ-ul nu stabilește obiective clare ce trebuie atinse prin Planul de Mobilitate Urbană Durabilă;
- J. Autorul nu a găsit un model economic acceptabil pentru dezvoltarea zonei Centru fără a pune în pericol patrimoniul și elementele ce constituie identitatea Nucleului istoric al Chișinăului.

1. Capitolul I - Introducere

Capitolul conține următoarele subcapitole:

- 1.1. Fundamentarea lucrării
- 1.2. Scopul lucrării
- 1.3. Date inițiale
- 1.4. Surse documentare

Obiecții și propuneri pentru îmbunătățire

- A. Lucrarea în cauză a fost elaborată în perioada 2010-2012. Datele inițiale care au stat la baza elaborării sunt depășite, iar multe sunt incomplete. Trebuie actualizate datele de bază:
 - Date statistice privind populația;
 - Date privind activitatea economică;
 - Date privind transportul de pasageri, privat;
 - Date privind fluxurile de pietoni, transport alternativ, autoturisme;
 - Structura fondul construit (ariile construite și ariile desfășurate) după destinație;
 - Ponderea terenurilor destinate spațiilor verzi, acvatice, spații de utilitate publică, spații pentru odihnă și practicarea sportului;
 - Date privind starea de mediu.
- B. În document se fac trimiteri la date colectate la nivel de oraș sau cartiere administrative. Așa cum zona centru este împărțită între 3 unități administrative, iar datele care există sunt la nivel de cartiere, calculul și sinteza datelor trebuie argumentată.

- C. Textul împreună cu piesele desenate nu răspund obiectivelor stabilite de PUG și PAT Chișinău, care au fost asumate pentru a fi realizate prin documentația PUZ. Printe ele ar fi:
- a. **Obiectiv 5 (PAT):** *Acordarea unei atenții speciale în găsirea formelor de valorificare, protejare și promovare a specificității patrimoniului cultural construit al municipiului Chișinău, în peisajul cultural european - politicile de restructurare urbană incluse în PUZ Centru contrazic conceptul de salvagardare a patrimoniului construit, dezvoltă concepte depășite de „perfecționare” a patrimoniului, încercarea de a evita natura Nucleului istoric al Chișinăului ca sit, loc, peisaj urban cu individualitate sa specifică;*
 - b. **Politici sectoriale și teritoriale care se coordonează cu obiectivul major (obiectivul strategic de dezvoltare 3) în dezvoltarea sistemului policentric urban și a relațiilor urbane rurale prevăzute în PAT -** abordarea aleasă prin zonificare și densificare mai curând încurajează monocentrismul și evidențierea „centrului” ca nucleu al Chișinăului. Soluția de dezvoltare a centrului trebuie sincronizată cu dezvoltarea zonelor abandonate sau nevalorificate perimetrale întru diluarea presiunilor imobiliare, de business, modiu.
 - c. **Obiectiv 5 (PUG):** *Diminuarea, stoparea ritmurilor de creștere a poluării, reabilitarea ecologică a zonelor naturale urbane - tendința de creștere a capacității rețelei de străzi până la valorile maxime în baza transportului personal vine în contradicție cu acest obiectiv, iar soluțiile durabile ca dezvoltarea transportului urban, rețele de străzi pietonale, rețele pentru transport alternativ sunt subdezvoltate. De asemenea, nu sunt valorificate și dezvoltate conexiunile logice cu spațiile verzi care sunt amplasate în jur (Parcul Dendrariu, Valea trandafirilor, lunca râului Bâc);*
 - d. **Politică 01-3 (PUG):** *Optimizarea și modernizarea rețelei stradale - dezvoltarea unor proiecte ca trasarea bd. D. Cantemir, str. Sfatul Țării, creșterea capacității străzii Albișoara prin „cuprinderea” râului Bâc cu tronsoane noi, intersecții plane de mari dimensiuni, sunt niște modele depășite, care formează o cerere indusă și este dăunătoare (în cazul bd. D. Cantemir chiar distructivă) pentru orașul istoric. Trecând de la paradigma „unități de transport motorizate” la „persoane transportate” și dezvoltând proiecte noi de transport public și alternativ nu va fi necesar de a crește infrastructura de transport ci de a o îmbunătăți pe cea existentă.*
- D. Scopurile lucrării propuse spre a fi atinse prin documentația urbanistică desconsideră patrimoniul sau îl dezavantajează:
- a. *Stabilirea și delimitarea zonelor în care se prevede desfășurarea operațiunilor urbanistice majore - în orașe cu statut protejat nu trebuie să existe asemenea practici;*
 - b. *Stabilirea zonelor protejate de patrimoniu - întreg nucleu istoric este un sit protejat de stat (nr. 308 din Registrul monumentelor ocrotite de stat). Toate elementele acestui sit sunt protejate: trama stradală cu fondul constituit, scuarurile și monumentele păstrate în sit. Nu pot fi delimitate zone după criterii de calitate sau cantitate, gradul potențialelor intervenții. Esența elaborării PUZ este consolidare Nucleului istoric și nu fragmentarea;*
 - c. *Stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicții temporare sau definitive de construire - asemenea zone nu au fost delimitate, sau se presupun a fi acele câteva terenuri, parte a „zonelor de protecție arheologică”. Așa cum întreg Nucleul istoric este un potențial sit arheologic, cadrul legal deja impune anumite condiționări privind intervențiile la sol. Dacă nu se face referire la interdicții pe dimensiunea geotehnică, ar trebui revizuit acest*

scop al proiectului. Pentru un oraș istoric mai curând trebuie instituite niște zone tampon în jurul unor edificii emblematice (biserici, muzee, etc), care ar proteja peisajul, percepția vizuală a obiectelor.

- d. *Stabilirea reglementărilor la aspectul exterior al construcțiilor* - nu a fost stabilit. Nu au fost prezentate palete coloristice, materialele ce pot fi utilizate, texturile și tehnicile autentice. Forma și caracteristicile acoperișurilor, Elemente specifice ce ar trebuie utilizate, recuperate sau restaurate: elemente de tâmplărie, uși, porți, garduri, feronerie, elemente de fier forjat, praguri, streșine, coșuri de fum etc.
 - e. *Determinarea soluțiilor de organizare și sistematizare a circulației de transport* - soluțiile de organizare și sistematizare a mobilității sunt distructive, neargumentate în raport cu contextul istoric și trama stradală care este protejată de stat.
- E. Așa cum nu au fost prezentați termeni de referință privind elaborarea PUZ oferite de DGAURF la care se face trimitere, este imposibil de evaluat dacă au fost respectați. Baza de date www.monument.sit.md este o sursă neoficială și incompletă. Pe portalul în cauză nu se regăsesc cel puțin 125 monumente, iar multe clădiri cu statut protejat de importanță locală au fost distruse.

2. Capitolul II - Descriere istorică privind dezvoltarea nucleului istoric al or. Chișinău

Obiecții și propuneri pentru îmbunătățire

- A. Studiul istoric este prezentat ca un articol individual. La acest studiu nu se face trimitere în restul textului. Din text nu se extrage esență întru înțelegerea elementelor ce definesc identitatea peisajului urban al centrului istoric.
- B. Studiul istoric nu conține materiale cartografice, desene, fotografii care să explice dezvoltarea structurii urbane. Hărți și desene există din sec. 18. Majoritatea, adică cele până în anii 50 ai sec. 20 se referă direct la zona centru contemporană.
- C. Studiul trebuie revăzut și completat cu explicații și analize a materialelor grafice. Obiectivele istorice la care se face referire în text (foto de epocă și actuale) trebuie să fie însoțite cu adnotările respective ale acestora (s-au păstrat construcția sau a dispărut, evoluția în timp), dar și completate cu adresele actuale ale construcțiilor istorice la care se face referință în memoriu.
- D. Nu este prezentat un studiu care să identifice perioadele istorice și ce a rămas valoros din aceste perioade, pentru a putea delimita zonele care evident vor avea reglementări diverse în dependență de valoarea și specificul său creat istoric.
- E. Perioada interbelică este descrisă sumar. Textul aduce informații eronate despre distrugerile din perioada războiului și sursa lor. Unele date sunt speculative, pe larg distribuite de propaganda sovietică.
- F. De asemenea, este descrisă sumar perioada postbelică - o perioadă cu mari transformări urbane care au afectat puternic nucleul istoric.
- G. Descrierea transformărilor din perioada post independență lipsesc. Modul cum a influențat clasarea nucleului istoric ca sit protejat nu este descris. Nu sunt descrise efectele dezastruoase ale legislației imperfecte a RM pe dimensiunea urbanismului și protejării patrimoniului.
- H. Nu este descris impactul documentațiilor de urbanism din perioada sovietică și contemporană.
- I. Studiul istoric trebuie să tragă niște linii directoare, niște criterii de evaluare peste care se vor dezvolta reglementări pentru viitor.

3. Capitolul III - Analiza situației existente

3.1. Condiții naturale

Capitolul conține următoarele subcapitole:

- a. Condițiile geomorfologice
- b. Condițiile geologice ingineresti
- c. Condițiile hidrogeologice
- d. Condițiile ecologice

Obiecții și propuneri pentru îmbunătățire

- A. Există un studiu detaliat despre microzonarea seismică la care nu se face trimitere. Nu există cartograme / hărți care să descrie procesele periculoase din punct de vedere geotehnic, cât și zonele favorabile pentru construcție.
- B. Analiza de mediu este realizată, însă informația este incompletă, pe alocuri nu corespunde realității. Multe întreprinderi amplasate în zonă, precum și în imediată apropiere, cu impact negativ asupra mediului, nu mai funcționează, în același timp, nimic nu se menționează despre sursele de poluare fonica și electromagnetică. La fel nu se menționează despre poluarea r. Bâc, prin diferite scurgeri neautorizate de canalizări de la case particulare, spălătorii autorizate, întreprinderi, canalizare pluvială fără stație de purificare, etc.
- C. Nu există o trasabilitate între gradul alarmant de poluare a aerului, apei subterane și dezvoltarea excesivă a capacității rețelei de transport, creșterea densității și gradului de utilizare a terenurilor.

3.2. Evaluarea arhitectural - peisagistică

Obiecții și propuneri pentru îmbunătățire

- A. Pentru orice oraș topologia terenului este parte a identității urbane. Din reglementări se poate conchide că nu este valorificată forma reliefului, nu este valorificată legătura colină - râu. Nu sunt stabilite / protejate locuri de unde se poate percepe orașul, structura lui, siluetele sale caracteristice.
- B. Textul este limitat la o constatare a situației peisagere din vecinătatea imediată în corelare cu Zonă istorică (Parcul Dendrariu, Valea Morilor, lunca r. Bâc) fără a menționa valoarea coridoarelor verzi formate din arbori plantați de-a lungul străzilor, sistemul de scuaruri mici și parcuri și legătură între ele prin aceste coridoare verzi, rolul lor fitosanitar în formarea microclimei precum și în formarea peisajului arhitectural urbanistic.
- C. Nu s-a analizat problema păstrării acestor spații, cât și oportunitatea includerii parcurilor susmenționate în hotarele zonei Centru, ca părți indispensabile a sitului urban istoric.
- D. Textul nu face referință la spațiile verzi din zona protejată. Se constată lipsa unui studiu al fondului patrimonial peisager, care urmează a fi luat sub ocrotire, (arbori seculari, solitari sau în grup), precum și lipsa unui Registru și a unui Regulament cu privire la ocrotirea spațiilor verzi din zona Istorică, care ar stabili criteriile de clasare și necesității plasării sub ocrotire a arborilor și compozițiilor peisagere.

3.3. Situația urbanistică și spațial volumetrică

Obiecții și propuneri pentru îmbunătățire

- A. Acest capitol este unul din cele mai necesare din punct de vedere al analizei situației create în compoziția spațial volumetrică a Nucleului Istoric. Textul însă prezintă o analiză care nu caracterizează structura urbanistică formată istoric a centrului, conținând erori de principiu, punându-se accent pe dominante arhitecturale care nu au nimic comun cu țesutul istoric. Aceste dominate există, însă ele nu pot reprezenta un punct de pornire sau ca bună practică pentru

individualizarea unui peisaj urban într-un context istoric. Există suficiente exemple locale care demonstrează impactul negativ asupra obiectelor de patrimoniu. Textul nu descrie erorile și abaterile urbanistice în diferite perioade de evoluție a orașului, cum au afectat țesutul istoric și ce impact au în continuare.

3.4. Descriere patrimonială

Obiecții și propuneri pentru îmbunătățire

- A. În descriere se face referință la Registrul monumentelor de importanță locală din 1994. Așa cum din 2014 există un alt registru este necesar de a actualiza informația. De asemenea, nu se face referire la Registrul național al monumentelor ocrotite de stat care conține un număr important de obiecte amplasate în nucleul istoric, și nu în ultimul rând însuși Nucleul istoric ca ansamblu protejat.
- B. Se prezintă date neprobate despre faptul că fiecare a zecea construcție din Registrul monumentelor locale și naționale sunt distruse. Nu sunt făcute concluziile despre impact. Se face impresia că se propune radierea din registre a tuturor obiectivelor demolate neautorizat, cu ocuparea ulterioară a spațiului, ceea ce contravine Legislației în vigoare.
- C. Este scris mult despre clădirile emblematice, și mult mai puțin este descrisă starea edificiilor care formează elementele specifice ale peisajului urban și sunt indispensabile contextului protejat - fronturile stradale, calcanele, pasajele, gangurile, curțile, grădinile.
- D. Sunt prezentate date eronate despre monumentele de for public. Sunt necesare completări.
- E. Modul de utilizare a construcțiilor cu statut protejat trebuie descris în egală măsură cu cele noi. Trebuie prezentate datele atât în tabele, cartograme cât și în planșe. Este necesar de a diferenția clădirile cu statut protejat și fără, chiar dacă funcțiile sunt similare.
- F. Nu este descrisă valoarea tramei stradale, în special, din partea medievală a Zonei istorice, importanța și rolul ei în revitalizarea și dezvoltarea acestor sectoare în perspectivă, or în aceste sectoare principala valoare o constituie nu atât arhitectura unor clădiri în parte, cât rolul lor urbanistic pentru peisajul urban, prin regim de înălțime, scară umană, subsolurile (vestigii arheologice, care necesită deschidere și punere în circuitul turistic. Trama stradală, subsolurile, caracterul în ansamblu al clădirilor istorice amplasate în lungul străzilor, precum și spațiile din interiorul cartierelor neregulate, piațetele, scuarurile, etc, sunt parte a Nucleului istoric care trebuie protejate.
- G. Clădirile protejate sunt extrase și separate de terenul lor, pe când statutul de protecție este stabilit pentru întreg terenul cadastral, așa cum a fost la data includerii în Registrele de protecție.

3.5. Zonificare funcțională

Obiecții și propuneri pentru îmbunătățire

- A. Stabilirea hotarelor este una esențială. Hotarele trebuie definite în sistem GIS. În document trebuie să se regăsească hotare clar definite prin străzi, elemente naturale, structură urbană diferită, hotare ale bunurilor existente, pentru:
 - a. Hotarele administrative ale cartierelor existente;
 - b. Hotarul nucleului istoric;
 - c. Hotarul zonei studiate;
 - d. Hotarul viitoarei entități administrative;
 - e. Hotarele unităților de referință.

- B. După stabilirea hotarelor este necesar de a elabora bilanțul teritoriului, indicând ariile și raportul procentual. Bilanțul se elaborează în conformitate cu zonele funcționale.
- C. Utilizarea noțiunii „cartiere rezidențiale” este neargumentată.
- D. Este salutară propunerea de delimitare a unor spații cu zone funcționale mixte, însă acestea nu se regăsesc în planșele cu reglementări.
- E. Se descrie posibilitatea utilizării unor spații verzi inaccesibile - albia râului Bâc, Cimitirul Armenesc, alte grădini închise. Este necesar a prezenta date relevante pentru a crea un tablou adevărat al situației existente.
- F. Nu sunt descrise zonele ne asigurate cu obiective de utilitate publică. Desenarea razelor de deservire nu tot timpul este relevantă în cazul unei rețele de străzi amplasată pe alocuri în zone cu pantă mare. Se propune a analiza accesibilitatea, inclusiv și pentru stațiile de transport public în conformitate cu distanța care poate fi parcursă în anumit timp.

3.6. Obiective social-culturale, administrative, științifice, de educație, învățământ, sportive și de producere

Obiecții și propuneri pentru îmbunătățire

- A. Analiza împreună cu anexele denotă o documentare foarte bună. Este necesar a completa textul cu niște cartograme care să prezinte vizual datele privind capacitățile (în conformitate cu profilul obiectivului), densitățile întru înțelegerea distribuției „sarcinilor” asupra teritoriului zonei centru.
- B. Este necesară o actualizare pentru adrese, denumiri, capacități.

3.7. Situația socio-economică

Obiecții și propuneri pentru îmbunătățire

- A. Datele statistice necesită actualizare.
- B. Textul descrie mai mult situația economică referitor la țară sau municipiu. Este necesar ca descrierea să fie focusată pe zona de studiu - centrul istoric.
- C. Acumularea datelor din cadrul a trei entități administrative (Cartierul Buiucani, Râșcani și Centru) este dificil, dar absolut necesar.
- D. Se examinează ramura agriculturii, dar nu sunt date din ramura turismului. Zona centru este aglomerată de unități din domeniul HORECA.

3.8. Populația, situația demografică

Obiecții și propuneri pentru îmbunătățire

- A. Datele statistice necesită actualizare. Se va prezenta analiza structurii populației, piramida vârstelor, distribuția populației pe teritoriul zonei cercetate.
- B. Datele se vor referi doar la zona centru.

3.9. Spațiul locativ

Obiecții și propuneri pentru îmbunătățire

- A. Datele despre fondul locativ necesită argumentări și descrierea evoluției în timp. Este necesară o evaluare a gradului de uzură în raport cu regimul de înălțime și aria locuibilă. De asemenea este necesar a prezenta distribuția populației în zona studiată.
- B. Sunt binevenite niște cartograme care ar explica evoluția în timp, densitatea

fondului locativ cât și transformarea lui în spații pentru prestarea serviciilor.

3.10. Structura stradală și de transport

Obiecții și propuneri pentru îmbunătățire

- A. Autorii abordează niște modele de dezvoltare a transportului neglijând în totalitate statutul de sit protejat și ocrotit de lege precum este Nucleul Istoric.
- B. Este necesar în tot corpul textului de a exclude conceptele depășite privind transportul și înlocuirea cu o abordare integrată a mobilității în oraș, dar mai ales în zona centru.
- C. Evaluarea disfuncționalităților și a spațiului necesar pentru dezvoltarea infrastructurii pentru o mobilitate urbană durabilă trebuie începută prin a accepta noi setări de priorități, prin a depăși niște stereotipuri de mult trecute. În zona centru, în Nucleul istoric, prioritățile trebuie stabilite astfel:
 - a. Pietoni
 - b. Transport alternativ și electric individual
 - c. Transport public și în comun
 - d. Transport privat.
- D. Clasificarea categoriei străzilor trebuie să decurgă din prioritățile stabilite mai sus și din spațiul care există între clădiri și nu invers, stabilind linii roșii care impun modificarea structurii urbane, a scării uname care ca rezultat duce la pierderea individualității. Linii roșii nu pot afecta patrimoniul dacă coincid cu aliniamentele istoric stabilite. Trasarea arbitrară a liniilor roșii peste clădirile care formează aliniamente istorice este inadmisibilă.
- E. Subdezvoltarea transportului public nu este o problemă cheie, cel puțin din documente se poate face concluzia că este o problemă mai mică decât infrastructura pentru transportul privat (parcări, benzi suplimentare, parcaje multietajate). Problematizarea acestei părți a mobilității urbane va pune în lumină elementele ce fac transportul în comun ne atractiv și economic ne avantajos.
- F. Este imposibil de acceptat sporirea capacității străzilor, construcția de noi magistrale, noduri denivelate, atunci când problemele de mediu în oraș sunt extrem de acute. Obiectivele de atins stabilite anterior trebuie respectate, întru fortificarea mediului și protejarea patrimoniului.

4. Capitolul IV - Reglementări

4.1. Reglementări urbanistice

Capitolul conține următoarele subcapitole:

- a. Structura administrativ-teritorială
- b. Zonificarea funcțională
- c. Zonificarea patrimonială
- d. Caracteristica fondului imobiliar

Obiecții și propuneri pentru îmbunătățire

- A. Propunerea de reformare a structurii administrativ-teritoriale pare a fi una justificată.
- B. Delimitarea sectorului Centru trebuie să fie în limitele perimetrului teritoriului zonei de protecție (zonei de gradul I, zonei buffer) sau mai mare. Acest lucru este posibil desigur în rezultatul elaborării planului zonei istorice și zonei de protecție a acestui sit construit, în baza studiului de fundamentare istorico-arhitecturală.
- C. În contextul modificărilor hotarelor administrative, ar fi fost oportun de inclus în zona Centru și Piața Victoriei cu Hotelurile Chișinău și Național, a parcurilor Valea

Morilor și Dendrarium, (ultimile doua deși au statut de monumente protejate de stat), sunt în corelație strânsă cu zona istorică și nu pot funcționa separat.

- D. Totodată prezintă interes propunerea de a include în calitate de situri „satelit”, aflate în raza de până la 500-600 m de la Nucleul istoric: Complexul Gara Feroviară cu scuarul și clădirile adiacente, Cimitirul Evreiesc și Parcul Alunelul (vezi concepția arh. A. Gordeev). Extinderea hotarelor zonei centru necesită argumentări pe dimensiunea economică, administrativă și socială.
- E. Materialele grafice prezentate pe planșele „Schema repartizării centrului istoric în complexe rezidențiale” și „Schema patrimonială” reprezintă planuri care se autoexclud unul pe altul. De fapt este necesar un singur plan care să se intituleze „Subzone istorice de referință”. Subzonele istorice de referință vor trebui să țină cont de perimetrele de dezvoltare istorică și se delimitează prin particularități care sunt caracteristice doar acestora;
- F. Subzonele istorice de referință pot cuprinde perimetrul unui cartier ori a mai multora cu condiția că reprezintă unele și aceleași caracteristici valorice, sau exprimă unele și aceleași abordări urbanistice.
- G. Prin consolidarea cartierului Centru ca o unitate administrativă trebuie dezvoltate și cartierele adiacente pentru a evita acutizarea monocentrismului în oraș.
- H. Autorul consideră că are două posibilități de dezvoltare a zonei centru prin:
 - a. perfecționarea centrului istoric format, adaptarea structurii și construcției sale la cerințele contemporane în permanentă actualizare;
 - b. sistematizarea a teritoriului centrului istoric, aprecierea posibilității privind încorporarea noilor complexe publice și locuibile în mediul format.

Asemenea abordare este păguboasă pentru identitatea, imagine și integritatea Nucleului istoric. Este necesar a respecta normele internaționale de salvagardare a ariilor protejate istorice.

- I. Neavând la bază o analiză exhaustivă a dezvoltării urbanistice din punct de vedere istorico-urbanistic, admiterea (accentuat în special în ultimii 10 ani) construcțiilor noi haotice și fără un concept funcțional general logic și corect sistematizat, a condus la propuneri neargumentate de restructurare sau continuare a programelor funcționale, pe alocuri necorespunzătoare esenței unui centru istoric protejat.
- J. Prevederea construirii unor complexe rezidențiale cu regim de înălțime cu multe nivele, ba chiar cu amplasarea unor accente de verticală nu are nimic comun cu principiile de intervenție în cazul intervențiilor din siturile construite protejate.
- K. „Măsura lucrurilor” într-un sit protejat sunt edificiile cu statut de monument sau care nu sunt de cât parte a peisajului urban istoric. Este greșit a stabili limite de înălțime pentru 1-2 sau 3 cartiere. Deciziile privind regimul de înălțime, gradul de ocupare a terenului trebuie luate per fiecare cartier în parte, în baza unui algoritm stabilit și testat. Algoritmul de stabilire a regimului de construibilitate trebuie descris și explicat prin scheme.
- L. Zonificarea propusă, prin câteva culori gradule, care cuprinde două și mai multe cartiere este una defectuoasă care din start lasă loc pentru multiple interpretări. Zonarea care simplu lasă loc pentru dezvoltări multietajate, fără argumentare trebuie exclusă.
- M. Zona accentelor arhitectonice este străină esenței unui centru istoric protejat.
- N. Zonificarea mixtă nu a fost aplicată, chiar dacă a fost menționată în text ca una din soluțiile bune pentru această zonă. Totodată devine clar că în zonă se vor încuraja investițiile în unități economice, administrative, de utilitate publică și nu locuințe. Concentrare mono funcțională, adică ne aplicarea a obiectivului de dezvoltare în favoarea policentrismului.
- O. Subcapitolul zonarea patrimonială contravine cadrului legal, nu pune în valoare patrimoniul prin reguli care trebuie să aducă plusvaloare și nu degradare. Așa cum acest subcapitol este ne conform statutului de peisaj urban protejat al Nucleului istoric și scopului de elaborare a PUZ, trebuie refăcut în totalitate. Întregul Nucleu istoric, este o zona de protecție patrimonială, urbanistică,

arhitecturală, istorică și arheologică, unde se poate interveni prin conservare, restaurare, revitalizate și reconstrucție.

- P. Zonele de protecție ale monumentelor indicate în PUZ nu corespund legislației în vigoare. Generalizarea regimului urbanistic pe cartiere este în detrimentul monumentelor protejate.
- Q. Ținând cont de faptul că în Nucleul Istoric protejat nu se admit intervenții de modificare radicală, în special edificarea clădirilor cu înălțime mare, se recomandă de efectuat schimbări și anume, zona rezidențială multietajată, de minimizat până la hotarele clădirilor multietajate existente care au fost construite până în 1993 când centrului istoric i-a fost atribuit statut de zonă construită protejată;
- R. Modalitatea de zonare patrimonială este una tendențios defectuoasă care nu corespunde calității și importanței patrimoniului. Subzonarea Nucleului istoric nu este argumentată prin studiul istoric. Din planșe se vede cum foarte subiectiv este diminuată importanța pentru anumite zone.
- S. Este necesar să fie elaborată o planșă în care să fie reflectate etapele de dezvoltare istorică urbană a orașului (Nucleul Istoric) de exemplu:
 - a. Perimetrul de dezvoltare urbană 1436-1750;
 - b. Perimetrul de dezvoltare urbană 1750-1812;
 - c. Perimetrul de dezvoltare urbană 1812-1918;
 - d. Perimetrele de intervenții urbanistice 1960-2000

Aceste delimitări și vor determina toate celelalte grupări pe criteriul importanței urbanistice.

- T. La elaborarea subcapitolul zonarea patrimonială nu s-a ținut cont de perspectiva atribuirii unor altor obiective statutul de monument în zona nucleului istoric.
- U. Trebuie prezentat raportul între situația actuală și programată pe dimensiunea fondului construit și locativ aparte.

4.2. Structura drumurilor și de transport

Capitolul conține următoarele subcapitole:

- a. *Rețeaua de drumuri și străzi*
- b. *Linii roșii ale străzilor*
- c. *Organizarea circulației rutiere*
- d. *Accese pietonale și de biciclete*
- e. *Obiecte de deservire a transportului*
- f. *Transportul public urban*

Obiecții și propuneri pentru îmbunătățire

- A. Soluția pentru dezvoltarea mobilității în zona centru trebuie să facă parte dintr-o politică de rang municipal. Condițiile de protejare a peisajului urban istoric cum este Nucleul istoric trebuie respectate și în cazul elaborării Planului pentru mobilitate urbană durabilă pentru întreg municipiu.
- B. Autorii propun modele de dezvoltare a transportului neglijând în totalitate statutul de sit protejat și ocrotit de lege precum este Nucleul Istoric.
- C. Rețeaua de străzi medievale fiind parte a nucleului istoric, este neglijată și supusă riscului să dispară pe mai multe porțiuni. Dacă tot au fost criticate dur distrugerile țesuturilor urbane de până la 1991, de ce mai sunt aplicate asemenea modele de dezvoltare care mai mult sunt în afara cadrului legal?
- D. Autorul operează cu niște soluții ce se contrazic: creșterea capacității străzii la maximum - diminuarea impactului asupra fondului construit, trasarea a mai multor străzi magistrale - protejarea patrimoniului (inclusiv a tramei stradale medievale) cu îmbunătățirea condițiilor de mediu, dezvoltarea transportului public - păstrarea rutelor de maxi-taxi plus nu se spune nimic despre piste dedicate pentru transportul public,

- E. Se încurajează traficul de tranzit prin trasarea unor magistrale noi și creșterea capacității celor existente.
- F. Dezvoltarea transportului public este incertă. Se propune păstrarea rutelor de maxi-taxi, nu se propun piste dedicate, nu se dezvoltă noduri de transbordare.
- G. Autorul plasează transportul motorizat (mai ales privat) ca prioritatea nr. 1. Se aduc argumente pentru dezvoltarea infrastructurii pentru transport privat: Parcări și parcaje multietajate. Dezvoltarea unei rețele de străzi pietonale și/sau transport alternativ - doar teoretică, fără perspectivă de creștere sau de a deveni o prioritate.
- H. În zona centru, în Nucleul istoric, prioritățile trebuie stabilite astfel:
 - a. Pietoni
 - b. Transport alternativ și electric individual
 - c. Transport public și în comun
 - d. Transport privat.
- I. Nu sunt clare criteriile de selectare și propunere a zonelor pietonale și pentru pistelor pentru transportul alternativ (biciclete, role, transport electric) și cum acestea se pot conecta în rețele de nivel de oraș.
- J. Elaborarea schemei accesibilității transport+pietoni trebuie să derive din dinamica și activitatea diurnă / săptămânală / lunară / sezonieră cu referire și la situații de urgență sau excepționale / serbări prelungite / manifestații ce implică automat devierea traficului urban.
- K. Linii roșii trebuie să coincidă cu aliniamentele istorice. Trama stradală și aliniamentul construit sunt elemente caracteristice ale Centrului istoric și ele nu pot fi modificate. Pot fi unele excepții pentru amplasarea unor construcții noi, cu retragere de la aliniamentul stradal, în situații individuale, care prin aceasta ar aduce plusvaloare locului.
- L. Conform practicilor și documentelor europene și UNESCO ce țin de spații urbane protejate, trama stradală din această zonă pur și simplu trebuie să rămână intactă iar pentru transportul de tranzit trebuie create condiții pentru asigurarea ocrotirii centrului istoric. Străzile istorice nu au nevoie de reglementări în scopul distrugerii prin lărgiri ori edificări a unor intersecții denivelate, dar au nevoie de reglementări în scopul prezervării și încadrării în spațiul protejat prin sistematizări pe verticală, pavări, iluminări și înverziri.

4.3. Populația, situația demografică

Obiecții și propuneri pentru îmbunătățire

- A. Evoluția populației și a situației demografice în zona centru depind direct de zonificarea aleasă și gradul de utilizare a terenurilor. Așa cum se recomandă a revedea în totalitate modul de utilizare a terenurilor inclusiv a regimului de construibilitate, este necesar a actualiza acest subcapitol.

4.4. Spațiul locativ

Obiecții și propunerile pentru îmbunătățire

- A. Așa cum se recomandă a revedea în totalitate modul de utilizare a terenurilor inclusiv a regimului de construibilitate, este necesar a actualiza acest subcapitol.
- B. Prognozele privind spațiului locativ și a dotărilor sociale se bazează pe niște calcule incerte, fără a ține cont de posibilitățile reale privind suprafețele libere și regim de înălțime restricționat, în cazul unei zone cu statut de monument protejat, dar și fără a avea la bază un concept spațial volumetric în conformitate cu criteriile de salvagardare a Nucleului istoric.

4.5. Dezvoltarea socio-economică

Capitolul conține următoarele subcapitole:

- a. *Dezvoltarea orașului în calitate de centru administrativ, de afaceri, financiar și de transport*
- b. *Formarea atracției arhitecturale a orașului, în concordanță cu peisajul natural*
- c. *Dezvoltarea economică a capitalei*
- d. *Dezvoltarea infrastructurii sociale*
- e. *Dezvoltarea infrastructurii turismului*

Obiecții și propuneri pentru îmbunătățire

- A. În general capitolul este descris la scara orașului și nu este focusat pe zona de studiu.
- B. Acest capitol se referă la dezvoltarea orașului și nu reflectă reglementarea intervențiilor în scopul protejării și valorificării unei zone/sit construit protejat. Se încearcă a propune o politică de uniformizare a dezvoltării spațiale prin eliminarea diferențelor, ceea ce este iresponsabil față de peisajul urban istoric din zona centru. Valoarea vine diferență, din diversitate.
- C. Autorul iarăși, probabil involuntar, consideră că scopul documentației în cauză este să creeze condiții confortabile pentru desființarea fondului construit existent și înlocuirea lui cu ceva nou, de capacitate mai mare, după reguli noi. Scopul este de a găsi modele economice care ar permite ca intervențiile noi să fie argumentate economic, dar și să nu fie abuzive, distructive, toxice pentru un sit istoric. Experiență mondială există suficientă și poate fi preluată.

5. Capitolul V - Utilități publice. Situația existentă, reglementări

Obiecții și propuneri pentru îmbunătățire

- A. Așa cum se recomandă a revedea în totalitate modul de utilizare a terenurilor inclusiv a regimului de construibilitate, este necesar a actualiza acest capitol.

Piese desenate

Volumul IV – Reglementări

Obiecții generale

- A. Autorul a prezentat materialele într-un limbaj greu de folosit. Suportul topografic mai mult deranjează de cât prezintă informație. Reprezentarea culorilor și hașurilor nu sunt aduc informația într-un mod accesibil.
- B. Autorul a stabilit hotarele zonei de studiu într-un mod ne argumentat. Este necesar a optimiza acest aspect pentru a nu avea zone albe. PUZ centru ar trebui să se alipească de alte zone pentru care urmează să fie elaborate documente de urbanism. De asemenea, trebuie să fie indicată zona de bufer în jurul Nucleului istoric.
- C. Obiectele de patrimoniu trebuie să fi indicate în toate planșele.
- D. Piese desenate trebuie să fie elaborate în format GIS. Bază pentru elaborare trebuie să servească datele din cadastru.

Volumul V – Regulament aferent Planului Urbanistic Zonal Centru

Obiecții generale

- A. Reglementările propuse contravin principiilor protejării peisajului urban istoric. Se încearcă valorificarea la maximum a zonei Centru pentru dezvoltări imobiliare;
- B. În regulament nu este prezentat algoritmul de stabilire a criteriilor de construibilitate. Nu sunt explicate și atribuite pentru fiecare cartier restricții, obligații, și posibile intervenții în situl protejat, în cazuri de reabilitare, renovare, reconstrucție sau restaurare a obiectelor de patrimoniu, atât separat cât și în sit, precum și în razele lor de protecție;
- C. Nu sunt detaliate cerințele de aliniere a elementelor proeminente (bovindouri, console, balcoane, cornise, scări și rampe de intrare etc), cerințe față de materialele de finisare, cromatică, acoperișuri, cerințe față de pereții orientați spre clădirile învecinate sau comuni etc.
- D. Autorul se focusează pe dezvoltarea imobiliară în detrimentul protejării patrimoniului.
- E. Nu s-a încercat a simula cum ar putea fi implementat RLU și ce impact și efecte ar produce regimurile urbane propuse;
- F. Nu se ține cont de scheme sau strategii urbane de valorificare / dezvoltare, cu efectele corespunzătoare asupra infrastructurii urbane.
- G. Reglementările propuse se bazează pe structura stradală stabilită de PUG cu trasarea b-dului D. Cantemir, Sfatul Țării și largire de strazi cu liniile roșii stabilite peste cartiere istorice, fapt ce vine în contradicție cu statutul de monument protejat.
- H. Codurile sunt stabilite ca pentru tot orașul, deși în această zonă, ele ar putea să aibă specificul său. Exemplu:
 - a. RI - rezidențial istoric
 - b. CI - comercial istoric
 - c. S sau SI - social sau social istoric și altele.

1. Respectarea cadrului normativ și tehnic

Obiecții generale

Documentația de urbanism PUZ Centru, nefiind aprobată, necesită a fi actualizată în conformitate cu ultimile modificări ale Legii Nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, Codului Funciar Nr. 828 din 25.12.1991, Legii Nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, dar și reglementărilor tehnice actualizate: NCM B.01.05-2019 Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale, NCM B.01.01-2019 Sistematizarea teritoriului și localităților Termeni și definiții, NCM B.01.02-2016 Instrucțiuni privind conținutul principiilor metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului.

2. Respectarea documentelor internaționale

Obiecții generale

Este esențial a respecta Principiile de la Valletta pentru salvagardarea și gestionarea orașelor, orașelor și zonelor urbane istorice, adoptate de ICOMOS din 10 aprilie 2010, Carta pentru conservarea orașelor istorice și zonelor urbane, adoptată la Washington din 1987, Recomandare privind peisajul istoric urban, adoptată de UNESCO la Paris din 10 Noiembrie 2011.

Documentele internaționale descriu la general, însă foarte bine punctat, elementele esențiale ce trebuie respectate pentru a proteja orașelor istorice și zonelor urbane întru transmiterea moștenirii generațiilor viitoare.

3. Concluzii finale

1. Documentația prezentată nu poate promova modificarea hotarului Nucleului Istoric existent, aprobat prin Hotărârea Parlamentului nr. 1531-XII din 22.06.1993.
Modificarea parametrilor și componenței obiectelor din Registrul național ține strict de competența Parlamentului RM, în baza propunerii autorităților publice centrale responsabile de domeniul protejării monumentelor. Documentația PUZ trebuie să reflecte doar situația juridică la zi a hotarelor respective. Totodată, se constată cu că teritoriul ales de autor spre excludere din hotarele Nucleului Istoric reprezintă, din punct de vedere istoric și arheologic, una din dintre cele mai valoroase părți a orașului;
2. Formarea or. Chișinău a început în vecinătatea r. Bâc și localitatea s-a dezvoltat în mare măsură datorită acestuia, în strânsă legătură cu el. Este incorect să se lucreze asupra PUZ-ului fără ca să se țină cont de zona riverană a r. Bâc, mai exact, fără a se prevedea integrarea urbanistică a acesteia cu orașul. Prin PUZ zona riverană este în mod artificial separată de oraș;
3. Studiul pe specialități sunt incomplete, conține date eronate și contradictorii;
4. Este inadecvată trasarea străzilor noi (bd. D. Cantemir și extinderea str. Sfatul Țării) și lărgirea unor străzi din contul țesutului urban istoric în condiția când trama stradală existentă a Nucleului Istoric este clar menționată în calitate de element protejat prin Hotărâre de Parlament. Utilizarea soluțiilor ilegale prezente în PUG nu poate fi argument la folosirea acestora în PUZ.
5. Reglementările propuse contravin principiilor protejării peisajului urban istoric. Se încearcă a „perfecționa” obiectele de patrimoniu și a valorifica la maximum zona Centru pentru dezvoltări imobiliare;
6. Autorul nu prezentat algoritmul de stabilire a criteriilor de construibilitate. Nu sunt explicate și atribuite pentru fiecare cartier restricții, obligații, și posibile intervenții în situl protejat;
7. Modalitatea de zonare patrimonială este una tendențios defectuoasă care nu corespunde calității și importanței patrimoniului. Subzonarea Nucleului istoric nu este argumentată prin studiul istoric. Trecerea de la o abordare a spațiului unei subzone la altă subzonă trebuie să fie uniformă și logică ținând cont de particularitățile și spiritul locului.
8. Nu sunt utilizate principii pentru o mobilitate durabilă. Transportul privat rămâne o prioritate. PUZ-ul nu stabilește obiective clare ce trebuie atinse prin Planul de Mobilitate Urbană Durabilă;
9. Autorul nu a găsit un model economic acceptabil pentru dezvoltarea zonei Centru fără a pune în pericol patrimoniul și elementele ce constituie identitatea Nucleului istoric al Chișinăului.
10. Documentația de urbanism nu conține partea strategică care ar asigura implementarea de APL a politicilor privind salvagardarea patrimoniului, protejarea interesului public față de cel privat și de grup, dezvoltarea durabilă a mobilității urbane, fortificarea spațiilor verzi-albastre.
11. Elaboratorii, în procesul de lucru, nu au respectat documentele și convențiile internaționale din domeniul protejării monumentelor, probabil nu au făcut cunoștință cu bunele practici în domeniu din alte țări și nu au folosit experiența modernă de elaborare a documentației urbanistice pentru zone construite protejate, care se aplică în Comunitatea Europeană.
12. PUZ Centru, în formula în care este elaborat și prezentat nu corespunde cerințelor actuale și de dezvoltare în perspectiva a Nucleului istoric al or. Chișinău, pe dimensiunea dezvoltării durabile și protejării peisajului urban istoric, și nu poate fi supus aprobării.
13. Documentul urmează a fi returnat spre actualizare prin modificare și completare,

- sau elaborat din nou, conform unui caiet de sarcini întocmit în baza obiectivelor și propunerilor parvenite din partea experților, mediului academic și societății civile.
14. O mare parte din materialul elaborat (piesele scrise și piese desenate) în caz de modificare sau elaborarea unui PUZ nou, poate fi utilizat după actualizarea și completarea cu date noi.

NOTĂ INFORMATIVĂ

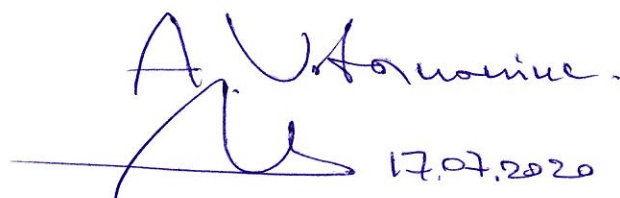
Având în vedere impasul arhitectural în care ne aflăm din cauza absenței prelungite a unui Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru zona Centru adaptat la necesitățile curente, lucru care a dus la crearea unor precedente ale fondului construit care contravin atât normelor legislative cât și estetice, prin dispoziția Primarului General nr 150-d din 27.03.2020 „Cu privire la instituirea Grupului de lucru privind analiza proiectului Planului Urbanistic Zonal Centru Chișinău” a fost creat grupul de lucru care s-a ocupat de analiza acestui PUZ.

În urma întâlnirilor grupului de lucru, conform obligațiilor specificate în dispoziția primarului, a fost elaborat un raport de audit comprehensiv cu indicarea tuturor deficiențelor PUZ-ului curent, elaborat în anul 2008 (anexa 3).

Raportul de audit creat a fost sintetizat în teze principale în Concluzia Grupului de lucru (anexa 2) pentru o înțelegere mai ușoară a materialului, fiind împărțit în compartimente reprezentative ale celor mai stringente probleme - patrimoniu, intervenții, transport și zona riverană a râului Bâc.

Compartimentele indicate subliniază problemele care necesită o rezolvare urgentă pentru asigurarea bunei funcționări a procesului de construcție cu respectarea cadrului legal, inclusiv cu respectarea tramei stradale istorice, și subzonarea clădirilor după criterii istorice. Astfel a apărut necesitatea drastică a efectuării unui studiu istoric aprofundat pentru o viziune mai bună asupra stării monumentelor istorice și apartenenței acestora la diferite categorii de importanță. Au fost abordate de asemenea și problemele de dezvoltare a transportului cu necesitatea prioritizării transportului public și pietonal și excluderea prelungirii bulevardului D. Cantemir.

În urma desfășurării acestui proces complex, a fost elaborat un plan de acțiuni comprehensiv (anexa 1) care ar facilita elaborarea unui PUZ care să corespundă tuturor cerințelor actuale.

 17.07.2020



REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU



00023165

Comisia pentru construcții, arhitectură și relații funciare

din 29 iulie 2020

A V I Z

la proiectul de decizie al Consiliului municipal Chișinău „Cu privire la revizuirea Planului urbanistic zonal Centru elaborat de IMP „Chișinăuproiect”.

Comisia a examinat proiectul de decizie nominalizat și a DECIS:

Se aprobă **aviz pozitiv** la proiectul de decizie al Consiliului municipal Chișinău „Cu privire la revizuirea Planului urbanistic zonal Centru elaborat de IMP „Chișinăuproiect”.

8 (opt) – pro, 0 – împotriva, 2(doi) – abținut.

Președinte

Vasili CHIRTOCA

Secretar

Veaceslav NEDELEA