

TEMA-PROGRAM
PENTRU ELABORARAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
IN VEDEREA VALORIFICARII TERENULUI CU NR. CADASTRAL 3158301.302
DIN ZONA EXTRAVILANA A OR. VADUL LUI VODA, MUN. CHISINAU

1. DENUMIREA LUCRARI:

"Plan Urbanistic Zonal pentru Centrul de pregatire a selectionatelor Moldovei compus din sapte terenuri standart de fotbal si infrastructura necesara din orasul Vadul lui Voda, municipiul Chisinau".

2. ELABORATORI SI COLABORATORI:

Proiectant general: "GEOTERMAL-AV" S.R.L., Republica Moldova, municipiul Chisinau, orasul Durlesti, str. Dimo, 22/13.

3. BENEFICIAR:

Primaria orasului Vadul lui Voda

4. SURSE DE FINANTARE:

Finantarea elaborarii documentatie, proceselor de avizare si expertizare a acestora, de consultare a populatiei, alte cheltuieli legate de studii, analize, cercetari si coordonari vor fi suportate de catre "Federatia Moldoveneasca de Fotbal", Republica Moldova, orasul Chisinau, str. Tricolorului 39 (Presedinte - Leonid Oleinicenco).

5. NECESITATEA LUCRARI:

Terenul cu suprafata de 15,7508 ha, este amplasat in extravilanul or. Vadul lui Voda, sectorul zonei de agrement. Sectorul alaturat este o zona de padure-parc, proprietate publica. Terenul generator pentru elaborarea PUZ, nr. cadastral 3158301.302, cu suprafata de 15,7508 ha, conform extrasului din registrul bunurilor imobile, este grevat de "Federatia Moldoveneasca de Fotbal" prin contractul de constituire a dreptului de superficie №1-446, din 15.06.2021, pe un termen de 30 ani. La moment terenul nu este valorificat. Nu sunt nici un fel de constructii sau imobile, care ar necesita demolarea, demontarea sau stramutarea acestora. Terenul este in stare delasata, este insalubru si necesita interventii serioase de curatare si evacuare a deseurilor vegetale acumulate. Terenul nu este inclus in zona protejata sau declarata de interes public, dar se afla in zona de protectie a raului Nistru la distanta de circa 240 m de la cursul acestuia, dar in afara zonelor de protectie a ariilor protejate de stat, desemnate de legea №1538/1998, privind fondul ariilor naturale protejate de stat. Teritoriile adiacente gazduiesc diferite tabere de odihna, campinguri, tabere de vara, etc. Reglementare urbanistica a zonei, corespunde intrutotul cerintelor actuale de utilizare a teritoriului, conform PUG (ob.2552 din 2005), modul de folosinta "amenajat". Amplasamentul se incadreaza in extravilanul orasului, in zona de agrement, cu indici maxim admisibili: POT - 15%; CUT -0,17. Amplasarea terenurilor de fotbal si a infrastructurii necesare se va executa pe suprafetele libere de vegetatie, fara a defrisa arborii sanatosi existenti. Executarea documentatiei de proiect se va baza pe normativele in vigoare, in special pe NCM B.01.05:2019.

6. SCOPUL LUCRARI, CONTINUTUL, ETAPELE SI TERMENELE DE REALIZARE:

Prin decizia Consiliului local Vadul lui Voda № 2/14 din 04.03.2015, Decizia Consiliului local № 4/6 din 30.08.2017, Decizia Consiliului local №5 din 11.08.2015, Decizia privind formarea bunului imobil №3/21 din 05.08.2020, Decizia privind formarea bunului imobil № 4/31 din 13.08.2021 modul de folosinta a terenului este "amenajat".

Temei pentru elaborarea PUZ serveste *Dispozitia № 33 G din 07.03.2024*, cu privire la initierea planului urbanistic zonal, precum si *Decizia nr.5/13 din 19.07.2024* a Consiliului orasului Vadul lui Voda, cu privire la aprobarea studiului de fundamentare in vederea initierii Planului Urbanistic Zonal pentru Centrul de pregatire a selectionatelor Moldovei, compus din sapte terenuri standart de fotbal si infrastructura necesara din orasul Vadul lui Voda, municipiul Chisinau, precum si prevederile *Legii № 835/1996*, privind principiile urbanismului si amenajarii teritoriului, *Deciziei Consiliului or. Vadul lui Voda, №1/29 din 16.02.2024*, cu privire la stabilirea unor norme obligatorii la elaborarea si prezentarea spre aprobare consiliului Vadul lui Voda a planurilor urbanistice zonale si de detaliu, in temeiul *art.29 (alin.1 si alin 2)*, precum si *art.32 (alin.1) din legea № 436/2006*, privind administratia publica locala. In calitate de investitor pentru elaborarea PUZ actioneaza "Federatia Moldoveneasca de Fotbal".

Planul urbanistic zonal va fi elaborat in corespundere cu prevederile *art.14(1), din legea din 17.05.1996*, privind principiile urbanismului si amenajarii teritoriului, conform actelor normative (*NCM B 01.02:2016; NCM 01.05.2019.*) si va prevedea perspective detaliate de dezvoltare urbanistica complexa pentru zona mentionata, cu includerea tuturor functiilor: agrement, sport, servicii, circulatie, spatii verzi, etc, in corelatie cu planul urbanistic general al or. Vadul lui Voda.

Categorii generale de probleme care vor fi abordate (reflectate) in planul urbanistic zonal:

- Organizarea retelei stradale,
- Zonificarea functionala a terenurilor,
- Atribuirea unei functiuni corespunzatoare teritoriului,
- organizarea urbanistic-arhitecturala conform functiei si caracteristicilor structurii urbane,
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare.
- Organizarea arhitectural-urbanistica prin pozitionarea amplasarii constructiilor noi, precum si incadrarea acestora inr-un ansamblu arhitectural-urbanistic coerent.
- Relatii functionale si estetice cu vecinatatea.
- Asigurarea accesibilitatii a obiectivului la circulatia din zona.

Documentatia PUZ va cuprinde:

- Piese scrise, respectiv memoriul general, care va cuprinde solutiile tehnice de implimentare a PUZ.
- Piese desenate, respectiv incadrarea in zona, planul topgrafic/cadastral cu zona de studiu actualizat, planul de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinatatilor si a limitelor servitutilor propuse a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilitatilor, etc.
- Memoriul general, precum si piesele desenate vor trebui sa justifice interventiile propuse din punct de vedere urbanistic si sa propuna solutionarea in conditii cat mai avantajoase pentru autoritatea publica locala a problemelor existente in prezent in sona sitului examinat.
- Solutiile urbanistice vor fi corelate cu actele normativa invigoare.
- Documentatia va fi elaborata in volum complet, confor prescriptiilor *NCM 01.02.2016*.
- Proiectantul va avea obligativitatea de a transmite documentatia spre analiza si aprobare catre consiliul or. Vadul lui Voda.

PROCESUL ELABORARII PLANULUI URBANISTIC ZONAL VA PARCURRE URMATOARELE ETAPE:

ETAPA I.

- Elaborarea propunerilor preliminare PUZ.

ETAPA 2.

- Elaborarea propunerilor de PUZ in urma consultarii cu beneficiarul - versiunea PUZ ce se va introduce in circuitul de avizare.
- Eliberarea documentatiei pentru obtinerea avizelor/ acordurilor.
- Taxele pentru obtinerea avizelor/acordurilor vor fi suportate de catre investitor.
- Prezentarea si sustinerea documentatiei la dezbateri publice si avizatori.

ETAPA 3.

- Elaborarea versiunii finale PUZ si transmiterea documentatiei in volum deplin beneficiarului.
- Proiectul se va elabora pe suport topografic in scarile 1:10 000; 1:2 000; 1:1 000; 1:500; pus la dispozitie de beneficiar si redactat de catre proiectant.

7. PREGATIREA (PERFECTAREA) DATELOR INITIALE:

Beneficiarul pune la dispozitia proiectantului datele initiale, necesare pentru elaborarea proiectului, in conformitate cu anexa "C" din *NCM b.01.02:2016*. Proiectantul va ridica avizele mentionate la sediile emitentilor.

Datele initiale prezentate proiectantului:

- Informatia privind studiile efectuate pentru obiectul sistematizarii (prezenta materialelor de prospectiune la diferite scari si distante, din arhive, surse istorico-literare si altele), lista lucrarilor de cercetari stiintifice, proiectele de sistematizare anterioare (*incl. PUG, PUZ, PUD, dupa caz*), s.a., de care trebuie sa se tina cont in procesul de elaborare al PUZ.
- Suportul: topografo-geodezic si prospectiunile geologice.
- Informatia privind utilizarea existenta a teritoriului (*in forma de scheme de utilizare funciara si alte materiale grafice*), cat si terenurile pentru care s-au eliberat certificate de urbanism pentru constructii, desfiintare sau alte lucrari urbanistice.
- Datele cercetarilor si prognozelor conditiilor sanitaro-igienice si situatiei ecologice.
- Datele privind constructiile locativa, publice, industriale, ale gospodariei comunale, retelele de transport si ale constructiilor edilitare din zona (*dupa caz*).
- Datele privind obiectele de risc sport.
- Datele privind rezultatele prospectarilor si cercetarilor arheologice.
- Materialele prognozelor economice si de dezvoltare ramurala a zonei vizate.
- Materialele directive privind obiectul supus proiectarii, cu referire la dezvoltarea acestuia, hotararile, deciziile, alte documente ale organelor publice centrale si locale, ale altor institutii publice si economice.

In procesul de elaborare a documentatiei, proiectantul va utiliza doar date analitice si statistice actualizate, preluate din baze de date si harti sau documente oficiale, va utiliza informatia si reglementarile din cadrul documentatiei de urbanism aprobata si va tine cont de prevederile actelor normative, precum si de legislatia in vigoare.

8. MODUL DE ELABORARE A LUCRARI:

Procesul de informare generala si consultare a populatiei este organizat de catre primaria orasului Vadul lui Voda. Solicitarea/obtinerea avizelor organismelor de specialitate este organizata/solicitata de catre beneficiar. Proiectantul, la randul sau, sustine si argumenteaza solutiile de proiect in procesul de dezbateri si consultari publice.

Lista organismelor teritoriale emitente de avize:

- Agentia Supraveghere Tehnica
- Agentia Nationala pentru Sanatate Publica Chisinau
- Agentia de Mediu

9. ALTE DATE SI CERINTE:

La etapa initiala de elaborare a proiectului se impune analiza situatiei existente cu evidentierea disfunctionalitatilor si prioritatilor de baza, precum cele ecologice, hidrologice, geologice, urbanistice, precum si formarea concluziilor desfasurate si elaborarea masurilor concrete privind dezvoltarea de mai departe a teritoriului studiat.

Se impune obligativitate respectarii urmatoarelor prevederi legale:

- *Legea №835/1996*, privind principiile urbanismului si amenajarii teritoriului;
- *Legea №721/1996*, privind calitatea in constructii;
- *Legea №163/2010*, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructie;
- Codul funciar;
- *Legea №1515 /1993*, privind protectia mediului inconjurator;
- *Legea №11/2017*, privind evaluarea strategica de mediu;
- *HG №1009/2000*, despre aprobarea regulamentului privind zonele protejate naturale si construite;
- *HG №1170/2016*, pentru aprobarea regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinatiei si schimbului de teren;
- *NCM B 01.02:2016*, Sistematizarea teritoriului si localitatilor. Instructiuni privind continutul, principiile metodologice de eliberare, avizare si aprobare a documentatiei de urbanism si amenajare a teritoriului;
- *NCM 01.05:2019*, Urbanism. Sistematizarea si amenajarea localitatilor urbane si rurale.

Documentatia va cuprinde piese scrise si desenate, si va fi predata in 3 (*trei*) exemplare pe suport de hartie si 1 (*un*) exemplar in format electronic (*pdf*) beneficiarului.

10. VALORIFICAREA LUCRARI:

Reglementarile planului urbanistic zonal aprobat vor fi incluse in documentatia PUG a orasului Vadul lui Voda.

Documentatia de urbanism aprobata conform legislatiei in vigoare, va deveni un instrument tehnic al consiliului orasului Vadul lui Voda pentru definirea problemelor si determinarea perspectivelor de dezvoltare a zonei studiate, pentru a putea fi utilizata in solutionarea litigiilor, ce pot aparea intre persoane fizice si administratia publica locala, intre persoane fizice si juridice, sau in alte situatii, dupa caz.

Documentatia aprobata poate fi utilizata la:

- Eliberarea certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire/desfiintare a constructiilor si amenajarilor;
- Respingerea unor solicitari de construire neconforme la prevederile documentatiei aprobate;
- Fundametarea solicitarilor unor fonduri din bugetul public fonduri structurale si specializate internationale pentru executarea lucrarilor de utilitate publica;
- Declansarea procedurii de declarare a utilitatii publice pentru realizarea unor obiective ce implica exproprii;

- Alte operatii ale serviciilor de specialitate ale administratiei publice locale.
- Originalul si exemplarul de control al documentatiei de urbanism si amenajare a teritoriului in set complet se pastreaza in arhiva proiectantului general.
- Dreptul de a introduce modificari in planul urbanistic zonal aprobatii apartine exclusiv proiectantului general in baza temei-program si actelor permisibile emise de catre primaria orasului Vadul lui Voda.

11. AVIZAREA, EXPERTIZAREA SI APROBAREA:

- **La etapa I** de elaborare, propunerile preliminare vor fi consultate cu beneficiarul si expuse informarii preventive a populatiei si proprietarilor imobilelor amplasate in zona de studiu.
- **La etapa a II** beneficiarul inainteaza versiunea PUZ pentru avizare catre organele teritoriale conform listei si organizeaza impreuna cu apl a dezbaterilor publice.
- **La etapa III** beneficiarul inainteaza versiunea finala a PUZ spre aprobare Consiliului local al orasului Vadul lui Voda.

Proiectantul va participa la intocmirea intregului set al documentatiei, inclusiv la sustinerea acestuia in fata organelor avizatoare, conform listei, prezentarea la dezbateri publice si va prelua spre implementare/rectificare toate cerintele sau modificarile solicitate si justificate, inclusiv la faza finala PUZ.

12. TERMENELE DE REALIZARE SI COSTUL LUCRARI:

Durata de elaborare a intregului set de documentatie si costul acesteia se stabileste in baza contractului privind prestarea serviciilor de proiectare incheiat intre proiectantul general si investitor/beneficiar.

Finantarea procedurilor de avizare a documentatiei, precum si consultare a populatiei va fi asumata si efectuata de catre investitor.

BENEFICIAR:

Primaria orasului Vadul lui Voda

PROIECTANT GENERAL:

Aurelia Catana,
SC "GEOTERMAL-AV" SRL

INVESTITOR/BENEFICIAR:

Leonid Olenicenco presedinte director
Federatia Moldoveneasca de Fotbal"
