

Community-led Urban Strategies in Historic Towns (COMUS)



"Strategii Urbane Ghidate de Comunitate în Orașe Istorice (COMUS)"

Evaluare Tehnică Preliminară

Revitalizarea zonei Decebal cuprinsă între străzile Ștefan cel Mare și Maria Cebotari

Soroca

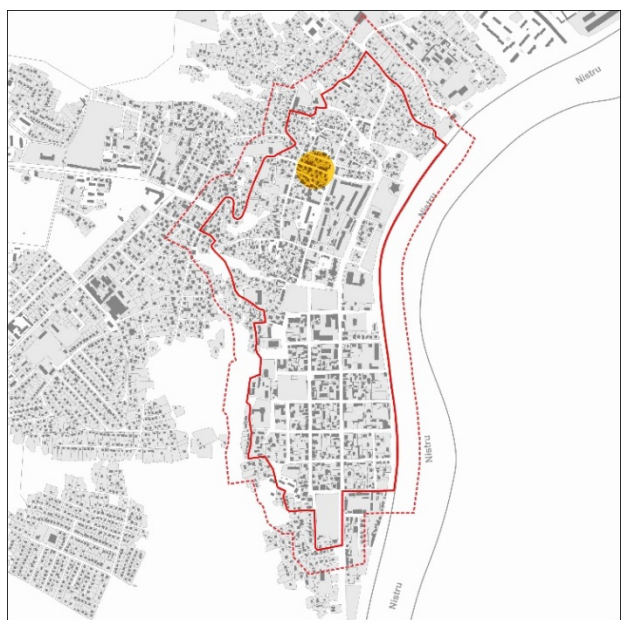
Republica Moldova

Noiembrie 2016

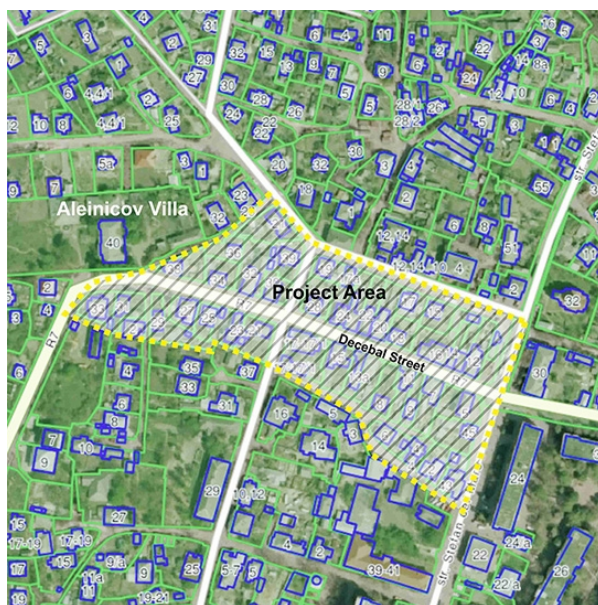


1. Pagina introductivă

Zona Decebal



Localizare în centrul istoric



Localizare in sit

- 1.1 Țara sau regiunea: Republica Moldova
- 1.2 Numele organizației ce compilează informația: Consiliul Raional Soroca
- 1.3 Nume de contact: Tatiana ROBU
- 1.4 Adresă de email: ttaralunga@mail.ru
- 1.5 Denumirea și adresa clădirii sau a sitului: Zona străzii Decebal cuprinsă în perimetrul străzilor: Gavril Bănulescu-Bodoni, Colcher, Decebal (până la Villa Aleinikov) și ambele fronturi ale străzii, Maria Cebotari, Chișinăului și Ștefan cel Mare.
- 1.6 Număr de referință de inventariere:
- 1.7 Tipul Clădire/Monument/Sit: sit urban, propus spre includere în zona istorică
- 1.8 Date principale: zonă parte componentă a țesutului urban medieval
- 1.9 Modul curent de folosire: locuire tip parter, comerț

2. Sumar executiv: situl și managementul acestuia

Zonă cu țesut urban medieval și case individuale urbane specifice secolului 19, amplasate de-a lungul celei mai vechi artere de circulație (Drumul Vechi) ce lega în trecut Cetatea Soroca de fosta capitală a Principatului Moldovenesc, Suceava. Cartierul conține o combinație unică de străzi neregulate, locuințe de târg cu subsoluri în 1-2 niveluri ce comunică între ele și construcții recente. Se caracterizează printr-o înaltă mixitate de stiluri, funcțiuni și perioade de construire. În prezent, zona nu este parte a unei arii protejate instituite și este locuită de o populație preponderent săracă.

Având o semnificație mai degrabă istorică și identitară, această porțiune ce era cândva un element vibrant al orașului interbelic, astăzi este într-o condiție fizică precară și necesită de urgență o politică integrată de reabilitare. Începând cu asigurarea necesităților primare, cum ar fi condițiile minime sanitare și de confort și terminând cu reorganizare și atragerea funcțiilor complementare, această politică axată pe patrimoniul existent ar putea avea un impact major asupra transformării sitului, și ar putea fi preluată cu ușurință și de alte zone rezidențiale similare.

Considerând însă dificultățile generate de numărul mare de construcții și proprietari, precum și de diversitatea de necesități pentru fiecare dintre acestea, este importantă consultarea preventivă cu locatarii și identificarea priorităților de intervenție asupra fiecărei clădiri.

Străzile și spațiul public constituie un element important, în special în cazurile în care este păstrat aspectul istoric, cum este spre exemplu strada Chișinăului. Acestea ar trebui conservare și valorificate, astfel încât configurația lor să încurajeze activitățile în aer liber. Intersecțiile și piețele ar putea fi amenajate cu resurse minime astfel încât să poată adăposti evenimente culturale și târguri. În condițiile unei gestiuni corespunzătoare, această zonă și-ar putea recăpăta vitalitatea și importanța și ar putea deveni unul din punctele de atracție din oraș, mobilizând comunitatea locală și exploatând turismul de tip rural.

3. Informații administrative

3.1 Autorități responsabile

- Primăria Orașului Soroca
- Consiliul Raional Soroca
- Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor
- Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor
- Ministerul Culturii

3.2 Denumirea și adresa clădirii/sitului

Zonă urbană adiacentă străzii Decebal, cuprinsă în următorul perimetru: Strada Gavril Bănulescu-Bodoni, strada Colcher, strada Decebal nr. 40, clădirile amplasate de str. Decebal nr. 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, str. Maria Cebotari, str. Chișinăului și str. Ștefan cel Mare. Zona conține 44 clădiri, majoritatea locuințe individuale. Este situată în zona centrală a orașului Soroca, Republica Moldova, în sectorul administrativ nr. 3.

3.3 Referință cartografică

Coordonate geografice X,Y (centrul geografic al sitului): 336121.85, 192631.60

3.4 Tipul monumentului

Situl considerat nu este protejat. O singură clădire – fostul Han din strada Decebal nr. 5 are statutul de monument istoric protejat.

3.5 Proprietate

Cele 45 de clădiri sunt locuințe individuale sau colective, unități comerciale de importanță de cartier. Modul de ocupare variază: 16 sunt clădiri private, 16 sunt private pe cote părți, 2 sunt publice, 4 au proprietate mixtă iar pentru 7 nu există informație disponibilă.

3.6 Statutul de protecție/constrângeri

Clădirea fostului Han din str. Decebal nr.5, construită înainte de 1846, este un monument de arhitectură de importanță locală. În prezent aceasta este utilizată ca locuință pentru două familii și are egimul de proprietate incert. Orice intervenție asupra acestei clădiri va fi întreprinsă în conformitate cu cerințele și constrângerile impuse de statutul de monument de arhitectură protejat de importanță locală. Lucrările de proiectare, conservare și restaurare vor fi avizate și coordonate cu Ministerul Culturii. Orice activitate care ar putea pune în pericol integritatea clădirii urmează a fi coordonată cu organele de stat pentru ocrotirea monumentelor, cu organele de autoadministrare locală și cu serviciul de avizare prestat de Ministerul Culturii, care constă în examinarea și avizarea documentațiilor de proiect cu propuneri de intervenții (conservare, restaurare, consolidare), asupra imobilelor situate în zonele de protecție a monumentelor istorice și în zonele construite protejate (reconstrucție, construcție nouă).

Pentru celelalte clădiri nu există constrângeri de intervenție, însă, ținând cont de valoarea istorică și identitară a locului, precum și faptul că zona este considerată spre a fi inclusă în centrul istoric al orașului Soroca (proces în derulare), propunerile de intervenție ar trebui orientate spre reparare și restaurare în conformitate cu specificul sitului. Inserțiile noi trebuie să fie neintruzive și compatibile cu configurația și funcționalitatea sitului.

Delimitarea zonei protejate va fi efectuată conform documentației de urbanism și amenajare a teritoriului care impune desfășurarea unei activități de analiză pluridisciplinară bazată pe criterii științifice, precum și pe reglementări legale.

Deci, este necesar de a implimenta următoarele etape:

I - identificarea elementelor de patrimoniu;

II - efectuarea studiului de fundamentare;

III - elaborarea proiectului zonei protejate. (HGRM Nr. 100 din 05.10.20009 despre aprobarea Regulamentului privind zonele protejate naturale și construite)

Proiectul zonei protejate va fi obligatoriu avizat de către Ministerul Mediului și Amenajării Teritoriului, Ministerul Culturii și de către autoritatea publică locală respectivă. Numai după obținerea acestor avizări proiectul zonei protejate va fi inclus în documentația de urbanism și amenajare a teritoriului.

Lucrările de construcție vor fi executate în baza proiectului elaborat de persoane fizice sau juridice autorizate și verificat de specialiști acreditați. Lucrările de conservare și restaurare vor fi coordonate cu Ministerul Culturii.

4. Sumarul condiției

Condiția fizică a clădirilor

Nr.	Adresa clădirii	Sumarul condiției fizice	Evaluare a stării de risc A-H	Prioritatea de intervenție ridicată/medie/scăzută	Prezintă valoare istorică da/nu	Funcțiune
1	Decebal 12	Satisfăcătoare	C	Medie	Da	Locuire, servicii
2	Decebal 14	Satisfăcătoare	C	Medie	Da	Locuire
3	Decebal 16	Satisfăcătoare	C	Medie	Da	Locuire, comerț
4	Decebal 18	Bună	F	Scăzută	Da	Locuire
5	Decebal 20	Satisfăcătoare	F	Ridicată	Da	Locuire, comerț
6	Decebal 22	Satisfăcătoare	D	Medie	Da	Locuire
7	Decebal 24	Satisfăcătoare	C	Ridicată	Da	Locuire
8	Decebal 26	Satisfăcătoare	C	Medie	Da	Locuire
9	Decebal 28	Bună	F	Scăzută	Da	Locuire, comerț
10	Decebal 30	Bună	F	Medie	Da	Locuire
11	Decebal 32	Bună	F	Medie	Da	Locuire
12	Decebal 34	Bună	F	Medie	Da	Locuire
13	Decebal 36	Bună	F	Scăzută	?	Locuire
14	Decebal 38	Bună	F	Scăzută	Da	Locuire
15	Decebal 5	Satisfăcătoare	C	Ridicată	Da (listată)	Locuire
16	Decebal 7	Satisfăcătoare	F	Medie	Da	Locuire
17	Decebal 9	Bună	G	Scăzută	Da	Locuire
18	Decebal 11	Bună	C	Medie	Da	Locuire
19	Decebal 13	Satisfăcătoare	B	Medie	Da	Locuire
20	Decebal 13A	Satisfăcătoare	C	Ridicată	Da	Locuire
21	Decebal 15	Satisfăcătoare	B	Ridicată	Da	Locuire
22	Decebal 17-17/1	Satisfăcătoare	F	Medie	Da	Locuire
23	Decebal 21	Foarte bună	G	Scăzută	Da	Locuire
24	Decebal 23	Foarte bună	F	Scăzută	Nu	Locuire
25	Decebal 25	Bună	F	Medie	Da	Locuire
26	Decebal 27	Satisfăcătoare	C	Ridicată	Da	Locuire
27	Decebal 29	Nesatisfăcătoare				Ruinată
28	Decebal 31	Bună	F	Medie	Da	Locuire
29	Decebal 33	Bună	F	Medie	Da	Locuire
30	Str-la Decebal 2	Bună	F	Scăzută	Nu	Locuire, comerț
31	Chișinăului 8	Bună	G	Scăzută	Da	Locuire
32	Chișinăului 6	Bună	G	Scăzută	Da	Locuire
33	Chișinăului 4	Bună	F	Ridicată	Da	Locuire
34	Chișinăului 2	Bună	C	Medie	Da	Locuire
35	Ștefan cel Mare 43	Bună	F	Scăzută	Da	Locuire, comerț
36	Ștefan cel Mare 45	Bună	D	Ridicată	Da	Locuire

37	Ștefan cel Mare 47	Bună	F	Scăzută	Nu	Locuire, comerț
38	G. B.-Bodoni 15	Nesatisfăcătoare				Ruinată
39	G. B.-Bodoni 17	Bună				
40	G. B.-Bodoni 17a	Satisfăcătoare				
41	G. B.-Bodoni 19	Bună				
42	G. B.-Bodoni 21	N/A				
43	Maria Cebotari 39	N/A				

5. Informații existente

5.1 Surse de documentare:

Zona este inclusă în diferite studii și proiecte de urbanism pentru centrul istoric al orașului. Există câteva lucrări de cercetare ce au ca subiect sau tratează tangențial tema orașului medieval Soroca, majoritatea cercetări istorice, teze de doctorat, etc.

Situl nu este însă un subiect al planurilor de urbanism (Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu) și este tratat superficial în Planul Urbanistic Zonal al Orașului Soroca adoptat în 2011.

Planurile caselor existente și ale celor demolate sunt disponibile în arhiva locală. Informația despre evoluția istorică a sitului este relativ săracă.

5.2 Bibliografie:

1. Repere istorico-geografice ale patrimoniului urbanistic din Republica Moldova, Alexandru Prodan, Institutul Patrimoniului Cultural, Chișinău 2012
2. Multi-Ethnic Built Heritage in West Ukraine and Moldova – a Challenge for Urban Planning and Development, Volume V, Bo Larsson, Gorag Skoog, Lund University, Sweden, 2006
3. Retro Soroca, Ion Ștefăniță, Nicolae Bulat, "Continental Grup SRL", Chișinău 2012
4. Buletin informativ al proiectului "Revitalizarea integrată a orașelor istorice în scopul dezvoltării policentrice durabile" din cadrul Programului de Vecinătate INTERREG III B CADSES, Chișinău 2007
5. Studiu privind situația orașelor istorice din Republica Moldova, Nesterov Tamara, Chișinău 2007
6. Смирнов В., Градостроительство Молдавии, Карта Молдовеняскэ, Кишинев, 1975
7. Planul Urbanistic General al Orașului Soroca, Chișinău 2011
8. Strategia de dezvoltare social-economică a orașului Soroca 2015-2020, Soroca 2015

5.3 Munca de teren deja efectuată:

Nu există evaluări tehnice anterioare ale restaurării / reabilitării

5.4 Proiecte în desfășurare:

Nu există proiecte în desfășurare

5.5 Proiecte deja planificate:

Nu există

5.6 Estimări financiare deja făcute:

Nu există

6. Aria de acoperire a PTA

6.1 Acoperirea / natura evaluării:

Raportul de evaluare tehnică preliminară este elaborat de o echipă de specialiști locali, după cum urmează:

- Un specialist în managementul proiectelor investiționale, responsabil de evaluarea rentabilității proiectului, aprecierea sustenabilității și a riscurilor, precum și de compilarea finală a rapoartelor;
- Un specialist în construcții și în managementul acestora, responsabil pentru aprecierea stării fizice a sitului și a necesității de intervenție, evaluarea preliminară a costurilor de restaurare;
- Un specialist în patrimoniu, responsabil pentru aprecierea valorii istorice a sitului și pentru formularea conceptului de reabilitare.

Varianta finală a PTA va fi examinată de un specialist din cadrul Direcției Patrimoniu Cultural al Ministerului Culturii al Republicii Moldova, după care va fi consultată cu un expert interțințional.

În plus, mai sunt considerate contribuții punctuale suplimentare parvenite din partea autorității publice centrale, precum și studiile existente referitoare la zona respectivă. Durata aproximativă de elaborare este o lună.

6.2 Limitările studiului:

- Informația de arhivă este limitată la planul cadastral, lipsește informație despre evoluția în timp a clădirilor, informații generale referitoare la utilizare, etc.
- Numărul mare de construcții ce trebuie analizate
- Disponibilitatea de cooperare a locatarilor
- Lipsa documentației de proprietate și de proiect asupra imobilelor
- Migrația / case abandonate
- Limitări de timp

7. PTA

7.1 Background: Forma, funcțiunea și evoluția

7.1.1 Descriere sumară a clădirii/sitului, cu comentarii asupra contextului său urban sau rural dacă este cazul.

Situl considerat este parte componentă a centrului istoric al orașului Soroca, situat în vecinătatea cetății medievale și în imediata apropiere a cartierului "Dealul Romilor". Este parte componentă a vechiului oraș medieval, amplasat de-a lungul "Vechiului Drum", astăzi strada Decebal. Este preponderent construit cu case într-un nivel, cu subsoluri (beciuri) din piatră în unul sau două niveluri, ce pot comunica între ele. Casele păstrate formează un front continuu și sunt specifice locuințelor de târg din secolul 19. Acestea se află într-o stare fizică proastă și deseori au suferit intervenții ce au deteriorat aspectul lor inițial. Majoritatea sunt locuințe individuale sau colective (2-3 familii într-o casă), sau mici unități comerciale (frizerie, servicii de reparații, magazin) de importanță de cartier. Sunt locuite de o populație foarte săracă ce nu își permite reabilitarea acestora.

Există și construcții noi care nu se raportează la tipologia specifică sitului. La moment situl nu este protejat și nici nu există vreo politică locală de conservare a acestuia. Cea mai

importantă clădire și unicul monument listat din sit este fostul Han, o clădire în 2 niveluri datând din sec XIX, ce actualmente este locuință colectivă.

Rețeaua stradală este una foarte veche, și deși drumurile principale au suferit modificări și adaptări, s-au păstrat străduțe periferice neregulate, pavate cu caldarâm.

7.1.2 Sumarul evoluției și dezvoltării istorice ale clădirii sau sitului din cele mai vechi timpuri până în prezent.



Intersecția străzilor Decebal cu Ștefan cel Mare, clădirea fostului Han se află în prim plan



Vedere din Strada Chișinăului cu construcție tradițională moldovenească și pavaj din caldarâm

Configurația urbanistică a zonei de proiect este în strânsă legătură cu evoluția istorică a orașului medieval Soroca, un important centru economic și militar din regiune. Datorită poziționării într-o zonă de tranzit, strada Decebal a avut un caracter preponderent comercial.

Porțiunea studiată este singura ce nu a fost afectată de planurile de sistematizare specifice sf. Sec. al XIX-lea (trama stradală din apropierea cetății a fost total modificată). Clădirile și unele străzi mai sunt păstrate, dar necesită păstrare și reabilitare.

7.2 Semnificația

Evaluare sumară a semnificației istorice și de patrimoniu.

Situl are un puternic caracter identitar datorită evenimentelor istorice și evoluției politice a diferitor perioade din istorie, precum și a comunităților ce au locuit aici în timp și au contribuit la aspectul și configurația sa actuală. Tipologia construcțiilor, modul de amplasare pe parcelă și aliniamentul la stradă reflectă caracterul spontan al dezvoltării.

Zona nu se caracterizează prin monumentalitate sau particularități artistice deosebite, majoritatea experților, cât și comunitatea locală nu o consideră valoroasă. Dimpotrivă, fiind una din cele mai vechi și sărace porțiuni ale orașului, deseori este subiectul propunerilor de demolare și reconstruire cu clădiri noi.

Pe parcursul sec. al XIX-lea, aceste case au fost locuite de comunitatea evreiască din Soroca, care ulterior au emigrat și au lăsat o mare parte din clădiri abandonate. De asemenea,



Plan de dezvoltare din 1846. Vechea stradă este vizibilă și are cel mai dens mod de construire. La sud deja apare rețeaua stradală regulate.

fiind o zonă de tranzit, aceasta era în trecut poarta de legătură cu vestul țării, iar în prezent leagă cetatea de Dealul Romilor, formând împreună o combinație unică de stiluri arhitecturale și mixitate de culturi.



7.3 Vulnerabilitate/evaluarea riscurilor

Pe lângă amenințările de ordin fizic, inclusiv demolări ale clădirilor vechi și deteriorarea continuă a fondului construit existent, mai există o serie de vulnerabilități determinate de neconștientizarea populației și a autorităților despre importanța simbolică a sitului:

- Lipsa unei politici de conservare/reabilitare din partea APL
- Lipsa instrumentelor legale de protecție pentru zonă
- Intervenții necorespunzătoare din partea proprietarilor, demolări
- Probleme financiare ale proprietarilor, imposibilitatea de a acoperi costurile de reabilitare
- Neconștientizarea populației și a autorităților despre valoarea istorică și simbolică a sitului


7.4 Condiții tehnice



Exemplu de utilizare inadecvată a spațiului public: piața formată la intersecția străzilor Chișinăului și Ștefan cel Mare

Datorită numărului mare de clădiri ce fac subiectul studiului, pentru exemplificare vor fi studiate două clădiri tipice și construcția fostului han. Prin analogie se vor estima condițiile și necesitățile pentru întreaga zonă studiată.

Str. Decebal nr. 5 (clădirea fostului han)		Starea actuală	Intervenții / reparații necesare	Costuri estimative, mii lei
			*- prioritare **- nu necesită urgență	
Conexiune la infrastructura edilitară	Canalizare	Da	nu	
	Apă potabilă	Da	nu	
	Rețeaua cu gaz	da	nu	
	Electrificare	Da	nu	
Evaluarea stării fizice	Fundații	Buna	Nu	
	Pereți, structură	Satisfăcătoare	*Consolidare,	500,0
	Pardoseli	Bună	nu	
	Plafone, planșee	nesatisfăcătoare	*Reparație	400,0
	Tâmplărie	nesatisfăcătoare	*Restaurare	150,0
	Tencuieli, decoruri	Satisfăcătoare	*Reparație	600,0
	Balcoane, verande	Satisfăcătoare	**Restaurare	250,0
	Curți, grădini, împrejurimi	Satisfăcătoare	**Reparație	200,0
Acoperișul	Nesatisfăcătoare	*Reparație capitală	800,0	
Total				2900=131818 EUR

Str. Chișinăului Nr. 2		Starea actuală	Intervenții / reparații necesare	Costuri estimative
			*- prioritare **- nu necesită urgență	
Conexiune la infrastructura edilitară	Canalizare	Da	Nu	
	Apă potabilă	Da	Nu	
	Rețeaua cu gaz	?		
	Electrificare	Da	Nu	
Evaluarea stării fizice	Fundații	Buna	Nu	
	Pereți, structură	Satisfăcătoare	*Consolidare,	250,0
	Pardoseli	Buna	Nu	
	Plafone, planșee	Satisfăcătoare	*Reparație	100,0
	Tâmplărie	Nesatisfăcătoare	*restaurare	70,0
	Tencuieli, decoruri	Buna	Nu	

	Balcoane, verande	Buna	Nu	
	Curți, grădini	Satisfăcătoare	**Reparație	50,0
	Împrejmui	Satisfăcătoare	**Reparație	50,0
Total				520=23600 EUR

Str. Decebal nr. 15		Starea actuală	Intervenții / reparații necesare	Costuri estimative
			* - prioritare ** - nu necesită urgență	
Conexiune la infrastructura edilitară	Canalizare	Da	Nu	
	Apă potabilă	Da	Nu	
	Rețeaua cu gaz	?		
	Electrificare	Da	Nu	
Evaluarea stării fizice	Fundații	Satisfăcătoare	*Consolidare	150,0
	Pereți, structură	Satisfăcătoare	*Consolidare	150,0
	Pardoseli	Satisfăcătoare	*Reparație	80,0
	Plafonduri, planșee	Satisfăcătoare	*Reparație	80,0
	Tâmplărie	Satisfăcătoare	*Reparație	60,0
	Tencuieli, decoruri	Satisfăcătoare	**Reparație	70,0
	Balcoane, verande	Nesatisfăcătoare	*Reconstituire	100,0
	Curți, grădini, împrejmuiri	Satisfăcătoare	**Reparație	40,0
	Acoperiș	Nesatisfăcătoare	*Reparație capitală	100,0
Total				830=37727 EUR

7.5 Rezumat al lucrărilor de reparație necesare

Lucrări de reparație pot varia în funcție de starea caselor și de necesitățile fiecăreia, acestea pot cuprinde:

- Lucrări de reparație a acoperișurilor;
- Lucrări de reparație a planșeurilor;
- Lucrări de reparație a pardoselilor;
- Lucrări de reparație a tencuielilor;
- Lucrări de reparație a tâmplăriilor din lemn;
- Lucrări de consolidare a fundațiilor și prețurilor portanți;
- Lucrări de reconstrucție a verdelor;
- Lucrări de amenajare a curților și reparație a împrejmuirilor;
- Conectare la infrastructura edilitară;
- Echipare sanitară, electrică, de încălzire, măsuri de izolare

7.6 Politica și propunerile de conservare/reabilitare

7.6.1 Rezumat amplu al viziunii pentru sit, precum și durabilitatea acestuia, în această etapă preliminară.

Această inițiativă urmărește conservarea și reabilitarea treptată a zonei considerate, în scopul creșterii nivelului de confort al locatarilor și al explorării posibilităților de diversificare funcțională.

Casele de târg tipice reabilite vor avea posibilitatea de a adăposti diverse funcțiuni comerciale și servicii, în combinație cu locuirea:

- Reparația locuințelor va oferi un nivel de trai decent pentru rezidenți;
- Casele reabilite cu verandă de lemn și curte interioară accesibilă vor putea adăposti diverse activități comerciale gestionate de proprietari, cum ar fi mici ateliere meșteșugărești, magazine sau bucătărie tradițională. Aceasta va permite creșterea veniturilor proprietarilor și introducerea sitului în circuitul economic local;
- Zona reabilitată va contribui la promovarea și dezvoltarea turismului de tip rural. Unele clădiri ar putea adăposti parțial sau total servicii de cazare de tip rural, cu sau fără bucătărie inclusă;
- Zona reabilitată va fi inclusă în Circuitul Turistic Moldovenesc Medieval, începând cu Cetatea medievală, Vila Aleinikov și Dealul Romilor. De asemenea, aceasta va deveni o zonă de tranzit între traseele turistice mai extinse peste Nistru în Ucraina, având posibilitatea de a presta diverse servicii pentru turiștii aflați în tanzit.
- Reabilitarea caselor și amenajarea spațiului public va contribui la promovarea artei și a meșteșugurilor tradiționale;
- Reabilitarea infrastructurii și a spațiului public vor constitui o valoare adăugată ce va contribui imediat la creșterea valorii imobilelor. Totodată aceasta va contribui la îmbunătățirea mediului de trai al populației rezidente;
- Reabilitarea participativă și implementarea parteneriatului public-privat vor dezvolta simțul de apartenență la comunitatea respectivă și vor constitui un exemplu pentru alte situri similare.

7.6.2 Filozofia de conservare

Procesul de conservare va începe prin elaborarea unei politici locale ce va securiza integritatea sitului și care va reflecta intenția autorităților locale și centrale de a valorifica resursele construite existente în scopul dezvoltării economice și sociale durabile. Înainte de a elabora inițiative și lucrări concrete de restaurare, vor fi stabilite cu exactitate criteriile de intervenție și nivelul de permisibilitate al lucrărilor. Se va încuraja parteneriatul public-privat și vor fi elaborate instrumente financiare pentru susținerea proprietarilor ce intenționează se-și reabiliteze clădirile. Scopul este de a asigura autenticitatea caracterului sitului și calitatea înaltă a lucrărilor. Se vor utiliza materiale originale prelucrate după tehnologii ce corespund tipologiei construcțiilor. Pentru fiecare clădire se va elabora un studiu tehnic preliminar.

Spațiul public va fi reconfigurat și amenajat astfel încât să permită plimbările și activitățile în aer liber și să descurajeze tranzitul motorizat.

7.6.3 Nivelul de intervenție

Intenția preliminară este de a conserva clădirile ce au valoare istorică și de a limita intervențiile asupra acestora. Având în vedere că la moment nu există instrumente legale de protejare a sitului, ar putea fi considerată introducerea acestuia într-un registru local al

monumentelor sau accelerarea procesului de instituire a centrului istoric al orașului. Acest pas va contribui la protecția împotriva deteriorării și la stoparea demolărilor clădirilor istorice.

În urma determinării cu exactitate a lucrărilor necesare pentru fiecare tip de clădire, poate fi elaborată o strategie de intervenție treptată pe etape, spre exemplu:

- etapa 1: conectarea la infrastructura edilitară, aprovizionarea cu apă potabilă
- reparații ale acoperișurilor, după necesitate
- consolidarea fundațiilor și a structurii de rezistență
- consolidarea / repararea pereților
- finisaje și tâmplării
- vopsitorii și decoruri
- amenajarea curților și a împrejurimilor

7.6.4 Propunerile preliminare pentru utilizări corespunzătoare, după caz

O apreciere exactă a modului de utilizare ulterioară este dificilă și urmează a fi determinată de fiecare proprietar după caz. Este important totuși să fie specificat faptul că locuirea va rămâne în continuare principala funcțiune a sitului, iar comerțul și serviciile vor fi activități complementare. Considerând profilul funcțional actual al zonei, ar putea fi sugerate următoarele tipuri de activități:

- Mici ateliere meșteșugărești cu demonstrare pentru copii sau turiști;
- Acomodare de tip rural, în care una sau două încăperi ale unei locuințe sunt închiriate pe o perioadă scurtă;
- Magazine cu produse tradiționale, gestionate de proprietari;
- Bucătărie tradițională, mici restaurante sau cafenele cu puține locuri;
- În cazul fostului Han – cazare și alimentație;
- În spațiul public – activități și evenimente în aer liber, recreație

7.6.5 Oportunități pentru utilizări sociale și de dezvoltare durabilă

Conversia funcțională parțială sau totală va necesita inevitabil noi forțe de muncă. În cazul înființării a 20 unități comerciale noi, este preconizată crearea a 30-40 locuri de muncă permanente. În plus, se estimează alte 200 de locuri de muncă sezoniere anual asociate cu diferite ateliere, festivități, târguri în aer liber.

7.6.6 Evaluarea amplă a priorităților de consolidare / acoperire, reparare, conservare, restaurare, reabilitare

- Vor fi conectate la rețeaua de alimentare cu gaze naturale - 20 de case,
- 20 de case vor fi reparate și consolidate ,
- 20 de curți vor fi amenajate,

De asemenea, se propun următoarele tipuri de intervenții asupra străzilor și piețelor:

- Introducere a limitei de viteză, indicatoare și mobilier urban pentru strada Decebal
- Conservarea Străzii Chișinăului
- Reparație și reconfigurare a profilelor străzilor G. Bănulescu-Bodoni, Colcher, str-la Decebal
- Amenajarea intersecției str. Chișinăului și Ștefan cel Mare

7.6.7 *Accesul public*

Proiectul de reabilitare nu prevede schimbarea regimului de proprietate sau accesul publicului.

Clădirile vor rămâne private sau semipublice, în funcție de conceptul de conversie a fiecăreia în parte.

7.6.8 *Alte beneficii*

Datorită specificității și amplasării favorabile, situl are capacitatea de a deveni un important loc emblematic cu care se va identifica Soroca și care va mobiliza întreaga comunitate de locatari. Pe lângă potențialul său turistic și economic, această porțiune mai are capacitatea de a deveni un catalizator al vieții culturale locale, valorificându-și astfel competențele specifice.

7.7 **Finanțare**

7.7.1 *Evaluarea amplă a necesităților bugetare și a etapizării;*

Datorită numărului mare de clădiri ce fac subiectul studiului, pentru exemplificare vor fi studiate două clădiri tipice și clădirea fostului han. Prin analogie se vor estima condițiile și necesitățile pentru întreaga zonă studiată.

Pentru lucrările de construcție descrise în punctul 7.5 sunt necesare circa 3890,0 mii lei.

În medie pentru o casă ar fi necesar pentru reparație circa 1297,0 mii lei x 20 de case – deci, ar fi necesar circa 25940,0 mii lei ceea ce constituie 1207,0 mii euro.

7.7.2 *Evaluarea posibilităților (reale) pentru atragerea investițiilor.*

Nu există informație referitoare la intervențiile deja efectuate în clădiri.

7.7.3 *Evaluarea posibilităților (reale) de recuperare a investițiilor.*

Locuințele au posibilități de recuperare a investițiilor limitate. Totuși, în eventualitatea demarării activităților economice, proprietarii, în special cei care au acces direct la stradă, ar putea genera un venit suplimentar de pe urma acestora. Spre exemplu închirierea de tip rural costă în mediu 30 euro/persoană pe noapte, etc.

7.7.4 *Ați încercat deja să accesați fonduri pentru situl sau monumental respectiv?*

Nu

7.7.5 *Ați primit deja fonduri pentru acest sit sau monument?*

Nu

7.8. Managementul

Procesul de reabilitare va fi realizat în câteva etape consecutive, gestionate de o Unitate de Implementare. Aceasta este responsabilă pentru evaluarea detaliată a condițiilor în sit, a necesităților și priorităților de intervenție, precum și pentru elaborarea politicii de reabilitare. Procesul va presupune colaborare îndeaproape cu locatarii și cu autoritățile publice. Activitățile UIP vor presupune, pe lângă acțiuni tehnice, următoarele tipuri de activități:

1. formarea unui grup consultativ de lucru ce va conține reprezentanți ai comunității locale și diferite părți interesate, ce vor supraveghea procesul și vor contribui direct
2. organizarea întâlnirilor de lucru și a dezbaterilor pentru aprecierea necesităților și a oportunităților de dezvoltare
3. lucru în teren suplimentar cu implicarea specialiștilor
4. ateliere și cursuri de formare cu locuitorii pentru a facilita schimbul de experiență
5. acțiuni de promovare și vizibilitate, activități interactive cu implicarea comunității

8. Documentare / poze suplimentare





9. Concluzii și recomandări pentru elaborarea unui Studiu de fezabilitate

În eventualitatea elaborării unui studiu de fezabilitate pentru proiectul de reabilitare a zonei Decebal, ar trebui luate în considerare următoarele recomandări:

- Cercetare extinsă, activități de vizibilitate și de implicare a comunității și a locuitorilor
- Necesitatea consilierii suplimentare de specialitate din partea inginerilor structurali și a restauratorilor profesioniști. Considerarea consultării expertizei internaționale
- Acțiuni extinse de vizibilitate și promovare
- Evaluarea exactă a tipurilor de lucrări permise și nivelul de intervenție asupra:
 - Clădirilor cu valoare istorică
 - Propunerile de construcții noi
 - Clădirii listate
 - Spații publice