



Acest proiect este finanțat de
Uniunea Europeană



Primăria municipiului

Edineț



Primăria municipiului

Alba Iulia

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI EDINEȚ

STUDIU DE FUNDAMENTARE VOLUMUL 7.1

LOCUINȚE

EDINEȚ 2021

Elaborat în cadrul proiectului „Edineț - oraș cu perspectivă de viitor”, finanțat de Comisia Europeană prin programul Autorități Locale: Parteneriate pentru orașe durabile 2020 , implementat de Primăria municipiului Edineț în parteneriat cu primăria municipiului Alba Iulia, România și Smart City Council, SUA.

Autori: Ion MELEȘTEAN

Elaborat de Consorțiuul SC Avenza Consulting SRL, România și SRL EUROPOLIS, Moldova

AVENSA



„Această publicație a fost realizată cu sprijinul financiar al Uniunii Europene. Conținutul său este responsabilitatea exclusivă a autorilor și nu reflectă neapărat opiniile Uniunii Europene”

CUPRINS:

1	SUMAR EXECUTIV	6
2	ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE.....	8
2.1	PORTOFOLIUL DE LOCUINȚE EXISTENT ÎN MUN. EDINEȘ	9
2.2	DOTAREA CU UTILITĂȚI	11
2.3	PIAȚA IMOBILIARĂ	12
2.4	CAPACITATEA DE PROCURARE A LOCUINȚELOR	12
2.5	REZERVE DE TERENURI PENTRU LOCUINȚE	13
2.6	ALTE DOTĂRI COMUNALE	13
3	CONCLUZII	14
3.1	PROGNOZE, SCENARII SAU ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE	14
3.2	PROPUNERI DE ELIMINARE / DIMINUARE A DISFUNCȚIILOR	14
3.3	PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE	15

Lista tabelelor

Tabelul 2-1. Cimitire din mun. Edineț.....	13
Tabelul 3-1. Propuneri de politici de locuințe	15
Tabelul 3-2: Priorități de intervenție	15

Lista figurilor

Figura 2-1: Structura fondului locativ după regiuni de dezvoltare la 01.01.2021.....	8
Figura 2-2: Fondul locativ în unități și m ² pe raioanele regiunii de dezvoltare Nord la 01.01.2021	8
Figura 2-3. Evoluția nr. de locuințe în mun. Edineț în anii 2016-2020.....	9
Figura 2-4. Evoluția suprafeței fondului locativ în mun. Edineț în anii 2016-2020	9
Figura 2-5. Fond locativ vechi.....	10
Figura 2-6. Fond locativ nou.....	11
Figura 2-6. Gradul de echipare a fondului locative cu utilități publice 2020	11

Acronime

ADR	Agenția de Dezvoltare Regională
APL	Administrație publică locală
BNS	Biroul Național de Statistică
UE	Uniunea Europeană
EUR	Euro
GIS	Geographic Information System
km	kilometru
m	metru
m ²	metru pătrat
p.p.	Puncte procentuale
PUG	Planul Urbanistic General
MADRM	Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului
MLPS	Modernizarea Serviciilor Publice Locale (GIZ)
MSPL	Modernizarea serviciilor publice locale în Republica Moldova
SWOT	Puncte tari, Puncte slabe, Oportunități și Amenințări

1 SUMAR EXECUTIV

Prezentul Studiu de Fundamentare prezintă o analiză a fondului locativ existent în mun. Edineț și în localitățile din componența acestuia. Analiza include elemente caracteristice fondului locativ construit, evidențiind principalele puncte tari dar și disfuncționalitățile care influențează dezvoltarea echilibrată a municipiului.

La începutul anului 2021, fondul locativ construit al municipiului Edineț (inclusiv s. Alexăndreni și s. Gordineștii Noi) este constituit din 7,609 locuințe, din care 5,047 case individuale (66.3%) și 2,562 apartamente (33.7%). Din numărul total al locuințelor 486 sunt amplasate în s. Alexăndreni, iar 125 în s. Gordineștii noi, toate fiind de tip casă individuală. Marea majoritate a locuințelor se află în proprietate privată.

Suprafața totală a fondului locativ, a fost de 632.2 mii m², inclusiv spațiu locativ – 461.3 mii m². Având în vedere că la data de 01.01.2021 populația prezentă a mun. Edineț numără 19.6 mii de oameni, localitatea înregistrează un număr mediu, de cca 2.6 persoane per casă/apartament sau unei persoane îi revine, în medie, o suprafață totală de cca 32.3 m². Dacă e să analizăm asigurarea cu fond locativ a persoanelor ce locuiesc în blocuri multietajate, unei persoane îi revine în medie 18,8 m², iar celor ce locuiesc în case individuale le revine 38,6 m² pentru o persoană. Analiza indică necesitatea extinderii fondului locativ în blocurile multietajate pentru asigurarea medie calculată cu locuințe – 25 m² /locuitor. În cazul caselor individuale indicatorul indică un nivel bun de înzestrare cu fond locativ.

Starea fizică a unor blocuri de locuit este satisfăcătoare, a altor blocuri este nesatisfăcătoare. Circa 35% din blocurile au fost construite în anii 1950-1970, 63% - în anii 1971-1990, și circa 2% după anul 2010. Designul arhitectural al blocurilor locative vechi, este lipsit de atractivitate, fiind cu un exterior neglijent cu acoperișuri, fațade, tâmplărie, ascensoare și rețele ingineresti învechite. Spațiul comun al cartierelor blocurilor locative, în special la cele vechi, se folosește impropriu și neglijent. În multe zone, în special acolo unde locuitorii au un statut socio-economic precar, spațiile verzi, locurile de joacă și sport nu sunt întreținute. Analiza indică necesitatea unor intervenții în vederea revitalizării blocurilor locative existente precum și a spațiilor comune în vederea prelungirii termenului de exploatare a locuințelor din blocurile cu multe nivele, reducerea consumului și pierderilor de energie, îmbunătățirea condițiilor de trai și aspectului estetic a clădirilor dar și al cartierelor rezidențiale.

Aprovizionare cu apă este asigurată pentru 82% din locuințe, însă apa nu corespunde cerințelor normative față de apa potabilă. La canalizare sunt conectate 45% din locuințe, sub nivelul minim de 70% de acoperire cu servicii centralizate de canalizare specificate în legislație pentru municipii, situația fiind agravată de lipsa unei stații de epurare în 3 trepte. Circa 80% dintre locuințe beneficiază de serviciu public de evacuare a deșeurilor, însă deșeurile nu sunt depozitate la un poligon autorizat de deșeuri solide. În prezent gradul de ocupare a cimitirelor ortodoxe în oraș este de 95-100%, și indică necesitatea identificării de terenuri pentru extinderea cimitirelor existente sau crearea unui cimitir nou. Eventualele îmbunătățiri ar putea viza modernizarea infrastructurii de apă și canalizare, de colectare a deșeurilor și extinderea terenurilor serviciile comunale funerare.

Capacitatea de procurarea a locuințelor este evaluată ca fiind joasă, iar populația optează pentru apartamente cu o singură cameră, care dispun de salon-dormitor, bucătărie, hol și baie. Prețul de piață al unui metru pătrat de apartament (în blocurile vechi) este, în medie, de 460-540 EUR/m². În blocurile noi

acest preț este mai mare cu 20-30%. Prețul apartamentelor vechi se va menține o perioadă, după care va urma o stagnare. În cazul în care blocurile vechi nu vor fi reabilitate, pe acest segment prețurile vor scădea.

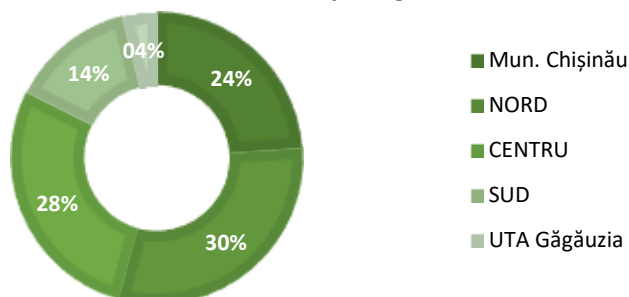
Intervențiile prioritare pentru diminuarea /eliminarea disfuncțiilor trebuie să se regăsească în proiecte ce țin de:

- Revitalizarea fondului locativ existent;
- Construcția de blocuri etajate noi;
- Lucrări complexe de revitalizare urbană a cartierelor blocurilor de locuințe în municipiul Edineț;
- Dotarea fondului locativ cu utilități și servicii comunale suficiente și calitative (apă, canalizare, serviciul de deșeuri, servicii funerare).

2 ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

Conform Biroului Național de statistică la 1 ianuarie 2021 fondul locativ total pe țară a constituit 1,309.8 mii locuințe cu o suprafață totală de 89,187.7 mii m². Ponderea cea mai mare în numărul de locuințe înregistrate la 1 ianuarie 2021 o deținea regiunea de dezvoltare Nord (30.3%), urmată de regiunea de dezvoltare Centru (28.2%), municipiul Chișinău (23.9%), regiunea de dezvoltare Sud (13.7%) și UTA Găgăuzia (3.9%).

Figura 2-1: Structura fondului locativ după regiuni de dezvoltare la 01.01.2021

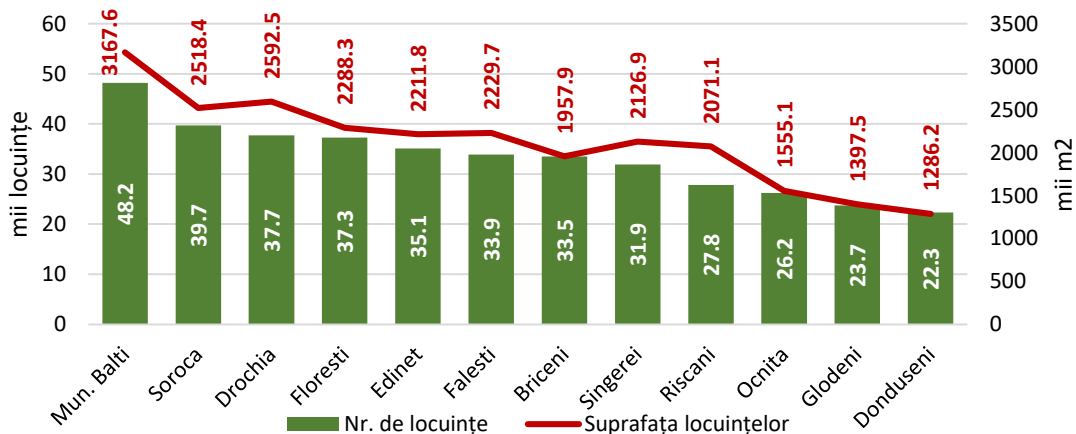


Sursa: BNS, Fondul locativ în unități, în profil teritorial (01.01.2021)

În regiunea de dezvoltare Nord, numărul locuințelor construite la 01.01.2021 a constituit 397.3 mii locuințe cu o suprafață totală de 25,403.1 mii m². Distribuția pe medii de rezidență a fondului locativ din regiunea Nord relevă o pondere de 67.9% a locuințelor înregistrate în mediul rural, ceea ce reprezintă 269.8 mii locuințe cu suprafața totală de 16,528.3 mii m². Totodată, în mediul urban al regiunii nord au fost înregistrate 127.6 mii locuințe cu suprafața totală de 8,874.8 mii m², ceea ce constituie 32.1% din totalul fondului locativ înregistrat.

Circa 8.8% din numărul total de locuințe din regiunea Nord, sunt construite în r. Edineț, constituind 35.1 mii locuințe cu o suprafață totală de 2,211.8 mii m². Din acestea 30.2% sau 10.6 mii locuințe sunt amplasate în mediul urban (mun. Edineț și or. Cupcini), iar 69.8% sau 24.5 mii locuințe sunt amplasate în mediul rural.

Figura 2-2: Fondul locativ în unități și m² pe raioanele regiunii de dezvoltare Nord la 01.01.2021

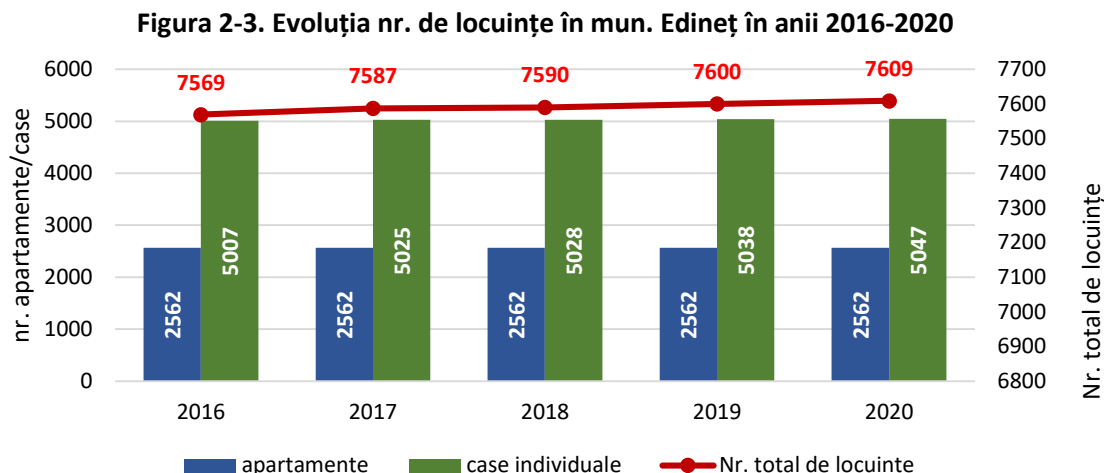


Sursa: BNS, Fondul locativ în unități, în profil teritorial (01.01.2021)

Fondul locativ al mun. Edineț constituie 7,609 locuințe sau 22.5% din totalul nr. de locuințe a raionului și deține o suprafață de 632.2 mii m² sau 28.6% din suprafața totală a fondului locativ. Distribuția pe tipuri de rezidență relevă o pondere de 66.3% a locuințelor de tip casă individuală și 33.7% - apartamente.

2.1 Portofoliul de locuințe existent în mun. Edineț

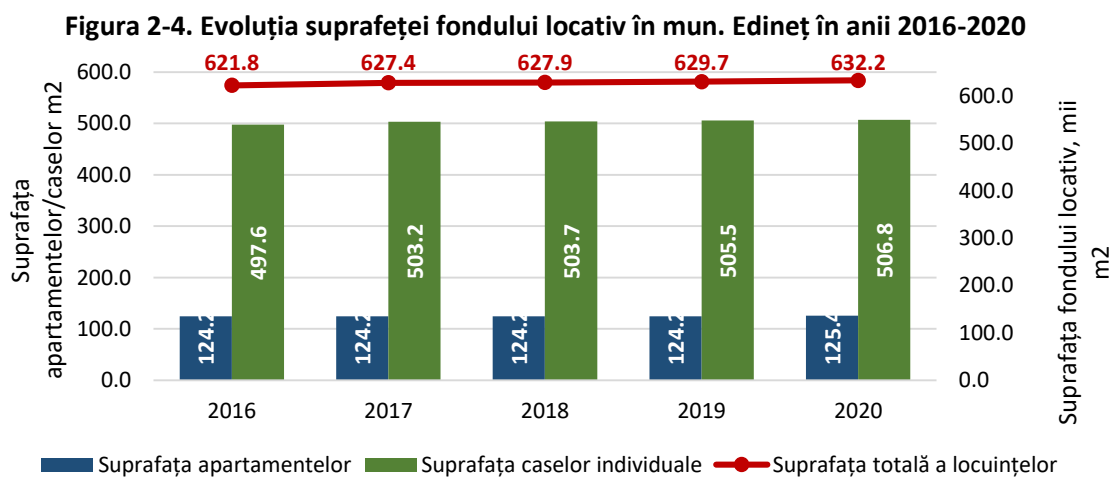
La 01.01.2021, fondul locativ construit al municipiului Edineț (inclusiv s. Alexăndreni și s. Gordineștii Noi) are constituit din 7,609 locuințe, din care 5,047 case individuale (66.3%) și 2,562 apartamente (33.7%). Din numărul total al locuințelor 486 sunt amplasate în s. Alexăndreni, iar 125 în s. Gordineștii noi, toate fiind de tip casă individuală. Marea majoritate a locuințelor se află în proprietate privată.



Sursa: Elaborat de către expert, în baza datelor BNS și celor prezentate de primărie

În perioada anilor 2016-2020, nr. locuințelor construite a crescut nesemnificativ cu 0.5% de la 7,569 la 7,609 locuințe. Această modificare a fost condiționată de creșterea numărului de case individuale cu 40.

Suprafața totală a fondului locativ, la 01.01.2021, a fost de 632.2 mii m², inclusiv spațiu locativ – 461.3 mii m². Având în vedere că la data de 01.01.2021 populația prezentă a mun. Edineț numără 19.6 mii de oameni, localitatea înregistrează un număr mediu, de cca 2.6 persoane per casă/apartament sau unei persoane îi revine, în medie, o suprafață totală de cca 32.3 m², din care cca 23.5 m² suprafață locativă. Dacă e să analizăm asigurarea cu fond locativ a persoanelor ce locuiesc în blocuri multietajate, unei persoane îi revine în medie 18,8 m², iar celor ce locuiesc în case individuale le revine 38,6 m² pentru o persoană.

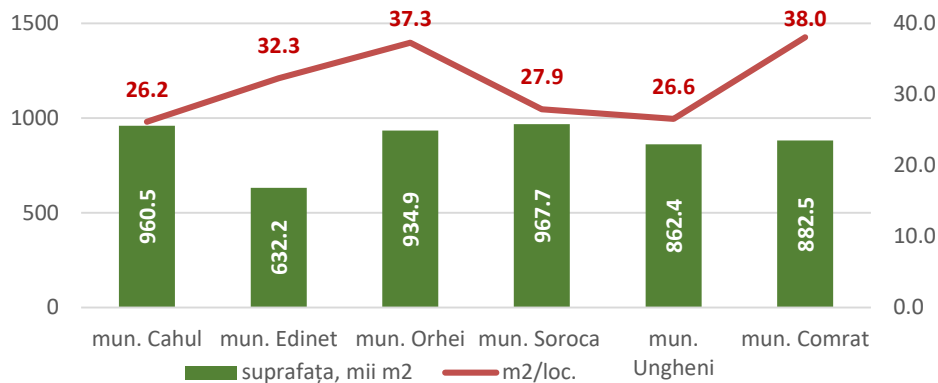


Sursa: Elaborat de către expert, în baza datelor BNS și celor prezentate de primărie

În perioada anilor 2016-2020, suprafața locuințelor construite a crescut cu 1.7% de la 621.8 la 632.2 mii m². Această modificare a fost condiționată preponderent de creșterea suprafeței caselor individuale cu 9.2 mii m².

Figura de mai jos prezintă o analiză a fondului locativ și gradului de asigurare a persoanelor cu fond locativ în orașele poli de creștere. Analiza denotă faptul că chiar dacă fondul total locativ construit în mun. Edineț înregistrează valoarea cea mai mică de 632,2 mii m², indicatorul ce indică gradul de asigurare cu fond locativ (m²/locuitor) este destul de înalt 32.3 m²/loc, plasându-se pe locul 3 după mun. Orhei și mun. Comrat. Conform normelor urbanistice, asigurarea persoanelor cu fond locativ se consideră suficientă dacă atinge valoarea de 20 m².

Figura 2-5. Analiza comparativă privind asigurarea cu fond locativ în orașele-poli de creștere, 2020



Sursa: Elaborat de către expert, în baza datelor BNS

Privatizarea spațiului locativ, care a demarat în anul 1993, nu a schimbat atitudinea cetățenilor față de blocurile de locuit. Procesul de privatizare nu a fost urmat de reglementările necesare pentru stabilirea drepturilor și obligațiile proprietarilor în raport cu proprietatea comună. Locatarii blocurilor de locuit continuă să aștepte subvenții de la Primărie municipiului ori de la stat pentru mentenanța, reparația ori salubritatea blocurilor și curților. Procesul de privatizarea a locuințelor a contribuit la creșterea fondului locativ aflat în proprietate privată. La începutul anului 2021, fondul locativ privat constituia 99.0 %, iar fondul locativ proprietate publică – 1.0 %.

Figura 2-6. Fond locativ vechi



Bloc locativ 5 nivele, str. Șoceaia Bucovina 35/1



Bloc locativ 5 nivele, str. Șoceaia Bucovina 13

Starea fizică a unor blocuri de locuit este satisfăcătoare, a altor blocuri este nesatisfăcătoare. Circa 35% din blocurile au fost construite în anii 1950-1970, 63% - în anii 1971-1990, și circa 2% după anul 2010.

Designul arhitectural al acestora, este lipsit de atractivitate, fiind cu un exterior neîngrijit, și cu au acoperișuri, tâmplărie, ascensoare și rețele ingineresti învechite.

Figura 2-7. Fond locativ nou



Bloc locativ 5 nivele, str. Șoceaia Bucovina 35/10 *Bloc locativ 5 nivele, str. Independenței 47/1*

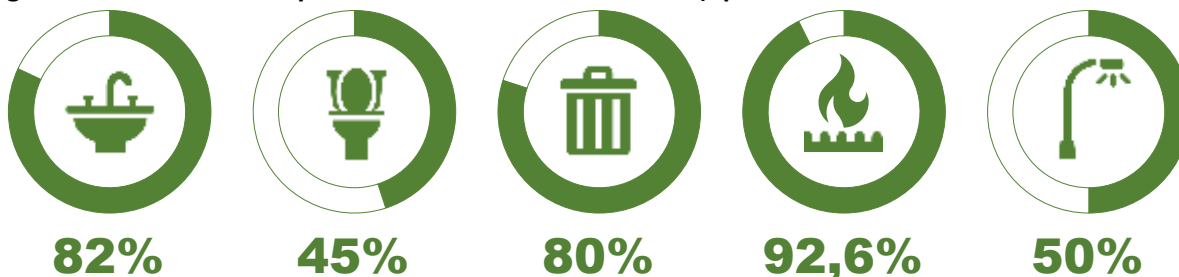
Cele 2,562 apartamente sunt amplasate în 151 blocuri multietajate, dintre care: cu 1 nivel – 67 blocuri (291 apartamente), 2 nivele – 41 blocuri (518 apartamente), cu 3 nivele – 3 blocuri (54 apartamente), cu 4 nivele – 1 bloc (24 apartamente), cu 5 nivele – 39 blocuri (1,765 apartamente). Blocuri mai înalte de 5 etaje în nu sunt construite. După anul 2010, au fost construite blocuri locative după cum urmează: 1 bloc cu 30 apartamente, 1 bloc cu 40 apartamente și 1 bloc cu 50 apartamente, toate fiind cu 5 nivele.

Spațiul comun al cartierelor blocurilor locative, în special la cele vechi, se folosește impropriu și neglijent. În multe zone, în special acolo unde locuitorii au un statut socio-economic precar, spațiile verzi, locurile de joacă și sport nu sunt întreținute. Unul dintre motivele principale fiind inexistența asociațiilor de locatari, dar și capacitatea de plată scăzută a populației.

2.2 Dotarea cu utilități

Gradul de echiparea cu utilități publice ale locuințelor, este următorul: a) aprovizionare cu apă – 82% din locuințe sunt conectate la rețeaua de apeduct; b) canalizare – 45% din locuințe sunt conectate la serviciu; c) serviciul de salubritate – 80% din gospodării beneficiază de acest serviciu; d) gaz natural – circa 93% din gospodării sunt conectate la rețele; e) acoperire cu servicii de iluminare stradală – circa 50% din străzile mun sunt iluminate.

Figura 2-8. Gradul de echipare a fondului locative cu utilități publice 2020



Sursa: Elaborat de expert conform informațiilor din Programul Național de dezvoltare a orașelor-poli de creștere în Republica Moldova pentru anii 2021-2027¹ și datelor BNS

¹ Aprobata prin Hotărârea Guvernului nr.916/2020

Gradul de conectare a gospodăriilor casnice la telefonie fixă sau mobilă constituie 90-95%.

În conformitate cu cerințele minime înaintate față de municipii în prevederile Legii nr. 764/2001 privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, se constată următoarele concluzii de țin de dotarea locuințelor cu utilități publice:

- ☑ Cu toate că 82% dintre locuințe sunt conectate la rețeaua de alimentare cu apă, apa nu corespunde cerințelor normative față de apa potabilă;
- ☑ Doar 45% dintre locuințe sunt conectate la rețeaua centralizată de canalizare, comparativ cu indicatorul minim de 70% acoperire cu servicii centralizate de canalizare specificat de lege. Totodată în municipiu nu funcționează o stație de epurare în trei trepte;
- ☑ Cu toate că 80% dintre locuințe beneficiază de serviciu public de evacuare a deșeurilor, deșeurile nu sunt depozitate la un poligon autorizat de deșeuri solide;
- ☑ Doar 50% dintre străzile municipiului sunt iluminate, comparativ cu indicatorul minim de 60% acoperire cu servicii centralizate de canalizare specificat de lege.

2.3 Piața imobiliară

Oferta de locuințe este variată. Diversitatea ofertei depinde de legislație, condițiile economice, climaterice, seismice, de materialele de construcție și tradiție. Cererea de locuințe variază în funcție de veniturile populației și ține cont de tipuri, preț, amplasare, etaj, utilități și materiale.

După anul 2010, sectorul construcțiilor din mun. Edineț nu a înregistrat nici o schimbare radicală. Din cauza cererii mici de locuințe, construcția spațiului locativ s-a dezvoltat puțin. Aceasta se datorează în mare parte exodului populației. În această perioadă, tranzacțiile de vânzare-cumpărare s-au efectuat, în general, pe piața secundară. După anul 2010, au fost și date în exploatare 3 blocuri locative cu 5 nivele după un număr total de 120 apartamente.

Cu toate că în ultimii ani prin intermediul programelor „Prima casă” s-au creat condiții pentru accesarea creditelor ipotecare, din cauza faptului că veniturile cetățenilor sunt mici, foarte puțini își permit să le acceseze pentru a-și procura o locuință.

Prețul de piață al unui metru pătrat de apartament (în blocurile vechi) este, în medie, de 460-540 EUR/m². În blocurile noi acest preț este mai mare cu 20-30%.

Prețul apartamentelor vechi se va menține o perioadă, după care va urma o stagnare. În cazul în care blocurile vechi nu vor fi reabilitate, pe acest segment prețurile vor scădea.

2.4 Capacitatea de procurare a locuințelor

Procurarea unei locuințe reprezintă una din cele mai mari investiții ale unei familii. Cererea de locuințe este determinată pe de o parte de preferințe, iar pe de altă parte de posibilitățile financiare ale cumpărătorului. Familiile cu o putere de cumpărare scăzută își pot permite doar satisfacerea unor cerințe locative minime și preferă apartamentele cu o singură cameră, care dispun de salon-dormitor, bucatărie, hol și baie.

Economiile sunt principala sursă de mijloace financiare pentru procurarea locuințelor, care se acumulează atunci când veniturile sunt mai mari decât cheltuielile. Anume din acest punct de vedere trebuie examinată cererea de locuințe.

Conform BNS, salariul mediu lunar brut al unui angajat din raionul Edineț a constituit, pentru anul 2020, 5951,4 lei, înregistrând o creștere față de anul 2011 de 2,6 ori. Cel mai înalt nivel al venitului salarial îl au angajații domeniului public - 6224,7 lei/lună, cei din sectorul privat – 5664,2 lei/lună. Cheltuieli de consum medii lunare pe o persoană pentru regiunea Nord, în 2020, au fost estimate la 2477,3 lei/lună. În condițiile oferite de Programul guvernamental Prima Casă, persoanele interesate au capacitatea financiară de accesare a unui credit ipotecar.

2.5 Rezerve de terenuri pentru locuințe

În prezent mun. Edineț deține în limitele intravilanului o rezervă de 62.05 ha. La etapa de planificare și prognoză a Planului Urbanistic General, se vor contura terenurile ce vor fi alocate pentru construcția blocurilor multietajate și pentru casele individuale.

2.6 Alte dotări comunale

Pe teritoriul mun. Edineț și în localitățile din componența acestuia sunt amplasate 6 cimitire, din care 4 în or. Edineț și câte 1 cimitir în sate. Cele mai aglomerate cimitire sunt Cimitirul vechi și Cimitirul nou din oraș, utilizate pentru înhumarea populației ortodoxe, cu un grad de ocupare de 95-100%. Capacitatea celorlalte cimitire corespund necesităților viitoare a populației de alte religii.

Tabelul 2-1. Cimitire din mun. Edineț

#	Amplasarea	Suprafața, ha	Gradul de ocupare
1.	Cimitirul Vechi	4,11	100%
2.	Cimitirul Nou	3.05	95%
3.	Cimitirul Lipoveni	1.24	70%
4	Cimitir Evreiesc	3.07	70%
5.	Cimitirul Alexăndreni	0.43	65%
6.	Cimitirul Gordineștii Noi	1.07	60%

Conforma Normativului în construcții NCM B.01.05:2019, pentru prognoza suprafețelor cimitirelor înhumare tradițională se utilizează indicele de 0,24 ha pentru o mie de locuitori. Populația or. Edineț la începutul anului 2021, constituie circa 18 mii locuitori. Prin urmare pentru necesitățile viitoare ale orașului sunt necesare circa 4.5 ha. Acest lucru poate fi asigurat: prin extinderea cimitirelor existente, respectând normativele de amplasare a cimitirelor față de casele de locuit, sau prin identificarea unor terenuri disponibile și crearea unui nou cimitir.

3 CONCLUZII

3.1 Prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare

Mun. Edineț fiind un centru administrativ, economic, cultural, financiar și va fi atractiv întotdeauna. Schimbările socio-economice din perioada tranziției au generat un șir de tendințe cu privire la locuire. Valorificarea cuvenită a acestora ar aduce beneficii sociale comunității.

Ținând cont de tendința de diversificare a ofertei și de cererea segmentată în funcție de tipuri și preț, construcția de locuințe se va axa pe următoarele categorii:

- locuințele de elită;
- pentru persoane cu venit mediu;
- pentru persoane cu venit mic, în special tineri;
- pentru închiriere;
- pentru categoria de cetățeni social-vulnerabili (locuință socială).

Categoriile menționate anterior țin cont de standardelor tuturor păturilor sociale, de fenomenul de mobilitate socială, oferind acces la locuință în condițiile economiei de piață.

Cerințele pieței și situația existentă marchează câteva tendințe minore, dar foarte importante pentru sectorul rezidențial:

- valorificarea tuturor terenurilor libere în scopul construcției locuințelor noi;
- evacuarea din unele zone rezidențiale a unor întreprinderi, instituții și obiecte cu menire specială, în scopul eliberării terenurilor pentru construcția locuințelor;
- modernizarea și renovarea fondului locativ existent;
- înlocuirea blocurilor locative uzate fizic cu clădiri de densitate mai mare;
- utilizarea parterului, blocurilor locative noi în calitate de spații sociale și comerciale;
- decentralizarea sistemului de încălzire a fondului locativ;
- crearea asociațiilor de locatari privind exploatarea și întreținerea fondului locativ existent.

3.2 Propuneri de eliminare / diminuare a disfuncțiilor

În toată lumea, dezvoltarea orașelor se bazează pe politici urbane ample și coerente, care au oferit cadrul pentru o extindere armonioasă a infrastructurii sociale și edilitare, dar și revitalizarea anumitor zone rezidențiale sau industriale care se află în criză. Mun. Edineț își are propriile motive pentru a recurge la formularea și implementarea unei politici durabile privind locuințele.

Construcția de locuințe noi se bazează aproape în întregime pe valorificarea terenurilor libere. Altfel spus, politica de locuințe nu poate fi elaborată în afară ori separat de accesul la terenuri. La momentul actual, municipiul se confruntă cu lipsa de terenuri. Existența acestora ar da posibilitatea de a pune pe rol mai multe proiecte locative, pe termen lung.

Primăria mun. Edineț este principalul proprietar de terenuri, de aceea, ar trebui să-și coordoneze activitățile, pentru ca în viitorul apropiat să nu devină principalul cumpărător de terenuri. De aceea, se recomandă să se utilizeze rezervele de terenuri strict în scopuri publice, în special în programe locative.

Altfel spus, se propune să se oprească vânzarea și darea în arendă a pământului aflat în proprietatea publică locală pentru utilizarea în scopuri comerciale.

Ca urmare a analizei făcute, se poate constata că problema principală este fondul locativ învechit ori chiar degradat (în special blocurile locative), care nu corespunde standardelor moderne de confort și igienă, exigențelor de izolare termică, hidrofugă și de economie a energiei. Totodată, condițiile impuse de economia de piață dezavantajează persoanele social-vulnerabile și persoanele cu venit mic, în special tinerii, în cazul procurării locuinței. Pentru crearea accesului la locuință pentru aceste pături sociale este nevoie de suportul consecvent al Consiliului municipal și Primăriei.

Totodată este necesar să se atingă un obiectiv strategic - *îmbunătățirea calității fondului locativ și asigurarea accesului la locuințe al tuturor păturilor sociale.*

De unde derivă două politici locative esențiale:

1. Revitalizarea fondului locativ și îmbunătățirea calității locuirii;
2. Asigurarea accesului la locuințe tuturor păturilor sociale, în special celor vulnerabile, persoanelor cu venit mic și tinerilor.

Din cauza faptului că lipsește baza juridică și practici relevante în acest domeniu, se aduc exemple de realizare a politicilor enumerate:

Tabelul 3-1. Propuneri de politici de locuințe

#	Propuneri de politici	Scopul
1.	Revitalizarea blocurilor de locuit	<input checked="" type="checkbox"/> Prolungirea termenului de exploatare a locuințelor din blocurile cu multe nivele, reducerea consumului și pierderilor de energie, îmbunătățirea condițiilor de trai și aspectului estetic a clădirii.
2.	Înlocuirea blocurilor locative uzate fizic	<input checked="" type="checkbox"/> Asigurarea siguranței locatarilor, îmbunătățirea condițiilor de trai și reabilitarea cartierelor. <input checked="" type="checkbox"/> Construirea unui număr suplimentar de locuințe, fără a utiliza terenuri adăugătoare.
3.	Construcția de locuințe sociale	<input checked="" type="checkbox"/> Formarea fondului de locuințe destinate unor categorii de persoane ale căror resurse și existență nu le permit accesul la locuință sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței. <input checked="" type="checkbox"/> Asigurarea cu locuință a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale, accidente, demolări în scopuri publice ori reabilitări.

3.3 Priorități de intervenție

Lista priorităților și justificarea acestora în legătură cu disfuncțiile identificate este prezentată în tabelul de mai jos.

Tabelul 3-2: Priorități de intervenție

#	Priorități	Justificarea
1.	Revitalizarea blocurilor de locuit	Mai mult de jumătate dintre blocurile locative sunt într-o stare nesatisfăcătoare, cu consumuri și pierderi mari de energie, cu fațade deteriorate, înrăutățind aspectul estetic a clădirii și a municipiului.
2.	Construcția de blocuri locative noi	Aceasta necesitate derivă din nivelul de asigurarea cu fond locativ a persoanelor ce locuiesc în blocuri multietajate, unde unei persoane îi

#	Priorități	Justificarea
		revine în medie 18,8 m2. Analiza indică necesitatea extinderii fondului locativ în blocurile multietajate pentru asigurarea medie calculată cu locuințe – 25 m2 /locuitor.
3.	Lucrări complexe de revitalizare urbană (centrul civic și cartierele blocurilor de locuințe) în municipiul Edineț	Proiect inclus în portofoliul de proiecte al Programului național „Orașe – poli de creștere”, având o valoare de 40 mil lei.
4.	Îmbunătățirea dotării cu utilități publice a fondului locativ	Aprovizionare cu apă este asigurată pentru 82% din locuințe, însă apa nu corespunde cerințelor normative față de apa potabilă. La canalizare sunt conectate 45% din locuințe, sub nivelul minim de 70% de acoperire cu servicii centralizate de canalizare specificate în legislație pentru municipii, situația fiind agravată de lipsa unei stații de epurare în 3 trepte. Circa 80% dintre locuințe beneficiază de serviciu public de evacuare a deșeurilor, însă deșeurile nu sunt depozitate la un poligon autoriza de deșeuri solide.
5.	Crearea unui cimitir nou / extinderea celor existente	Conforma Normativului în construcții NCM B.01.05:2019, pentru prognoza suprafețelor cimitirelor înhumare tradițională se utilizează indicele de 0,24 ha pentru o mie de locuitori. Populația or. Edineț la începutul anului 2021, constituie circa 18 mii locuitori. Prin urmare pentru necesitățile viitoare ale orașului sunt necesare circa 4.5 ha. Acest lucru poate fi asigurat: prin extinderea cimitirelor existente, respectând normativele de amplasare a cimitirelor față de casele de locuit, sau prin identificarea unor terenuri disponibile și crearea unui nou cimitir