

MENTȚINEREA ȘI SPORIREA VALORII IMOBILULUI – MONUMENTE DE ARHITECTURĂ DIN CENTRUL ISTORIC AL OR. CHIȘINĂU

Ion ALBU¹
Svetlana ALBU¹

¹Departamentul Inginerie Drept și Evaluarea Imobilului, Facultatea Construcții Geodezie și Cadastru,
Universitatea Tehnică a Moldovei

*Autorul corespondent: Ion ALBU, e-mail ion.albu@fcgc.utm.md

Abstract: *Architectural heritage is a cultural heritage for future generations. The citizens of the Republic of Moldova can be proud of a variety of architectural buildings-monuments of historical importance located in the central area of Chisinau. Maintaining and enhancing their value is a basic task of the whole society. In the present research the authors will present the results of the analysis of information on architectural monuments located in the historical area of Chisinau. Based on the results of the technical examination, the current state of the buildings in the historical centre of Chisinau will be highlighted and solutions will be proposed to maintain their functional state and opportunities to increase their value.*

Key words: *enhancement, authenticity, decay, restoration, physical wear and tear*

JEL code: *R330 Nonagricultural and Nonresidential Real Estate Markets*

Cuvântul „patrimoniu” se află în strânsă legătură cu termenul „moștenire”, iar din punct de vedere istoric, moștenirea semnifică „transferul proprietății de la tată la fiu”. În mai multe limbi echivalentul cuvântului „moștenire” este folosit pentru a desemna conceptul de patrimoniu cultural: engleză — „heritage”, franceză — „héritage”, germană — „erbe”, poloneză — „dziedzictwo”, rusă — „nasledie”.

Patrimoniul arhitectural este un set de construcții umane, care sunt de mare valoare, deoarece acestea caracterizează o epocă, o civilizație sau un eveniment și care, din cauza acestei valori, dorim să trecem la generațiile viitoare .

Articolul 1 al Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei, definește expresia „patrimoniu arhitectural” - grupări omogene de construcții urbane sau rurale remarcabile pentru interesul lor istoric, arheologic, artistic, științific, social sau tehnic și suficient de coerente pentru a face obiectul unei delimitări topografice.[1]

Bunurile imobile sau ansamblurile de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, artistic, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific sunt monumente istorice, iar problema actuală constă în menținerea stării și valorii acestora. Activitățile de menținere și asigurare a valorii imobilului – monumente de arhitectură sunt prezentate în figura 1.

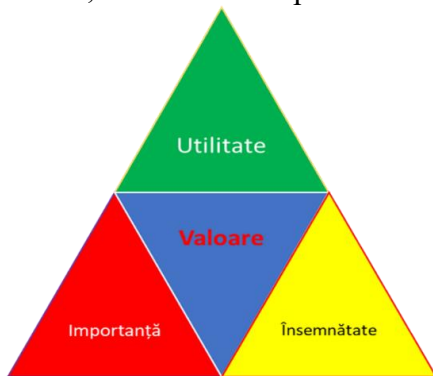
Menținere - a păstra bunul imobil în aceeași stare sau formă în care se afla la un moment dat, a lăsa neschimbată destinația acestuia.



Figura 1. Menținerea și asigurarea valorii imobilului – monumente de arhitectură

Orice bun imobil are valoare dacă este util pentru proprietar sau este introdus în circuitul economic și generează venituri/beneficii.

Sporirea valorii exprimă importanța și calitățile esențiale ale unui bun imobil-monument de arhitectură, care se axează pe:



Valoare de întrebuințare / Utilitate – capacitatea unui bun imobil de a satisface o anumită necesitate a omului sau a societății.

Importanță – mare interes apreciabil asupra unui bun imobil pentru oameni, popularitate în societate.

Însemnătate (națională, locală) – semnificație istorică, valoare simbolică a unui bun imobil.

Figura 2. Sporirea valorii imobilului-monumente de arhitectură

Starea patrimoniului arhitectural-istoric autohton din mun. Chișinău lasă de dorit, iar ceea ce este în studii, intenții și discuții mai rar se realizează în practică. În centrul istoric al Chișinăului conform „Registrului monumentelor de importanță națională și municipală” au fost incluse date istorice a 977 de obiective [2], localizate conform Planul Centrului Istoric al mun. Chișinău, divizat în 36 de sectoare egale, din care numai în 25 de sectoare sunt amplasate bunuri imobile din prezentul Registru [3].



Figura 3. Planul centrului istoric, or. Chișinău [3]

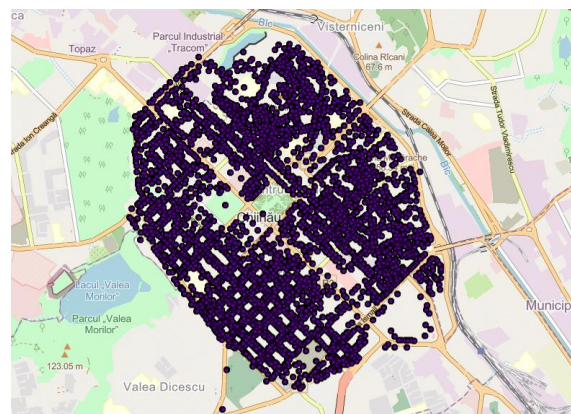


Figura 4. Locația obiectelor de cercetare [4]

În tabelul 1, s-a efectuat sistematizarea patrimoniului construit din or. Chișinău după starea tehnică și însemnătate: națională 222 clădiri și locală – 796.

Tabelul 1. Însemnătatea și starea monumentelor arhitecturale din mun. Chișinău [3]

Bun imobil	Însemnătate		Stare			Grav avariate
	Națională	Locală	Funcțională	Avariata	Demolate	
Biserici și case de cult	21	3	23	1	0	0
Clădiri sociale	51	60	97	12	2	23
Case individuale de locuit	71	386	348	67	46	1
Case cu apartamente de raport, hoteluri	50	257	247	43	17	3
Clădiri: industriale, comerciale	10	61	48	14	9	
Conace, vile urbane	19	29	37	10	1	2
Total	222	796	800	147	75	29

Din centrul istoric al or. Chișinău în perioada anilor 1993 – 2005 au fost demolate 44 clădiri – monumente istorice, iar din 2006 – 2012 au dispărut 36 de clădiri. În ultimii douăzeci de ani patrimoniul cultural al Republicii Moldova permanent este supus unei agresiuni de excludere din Registrul monumentelor istorice, de dezvoltarea clădirilor în detrimentul păstrării materialelor și aspectului autentic al acestora, de urbanizare excesivă fără respectarea regimului de înălțime sau sunt lăsate fără atenție și se află în continuă degradare. Această situație a fost generată în special de nivelul de dezvoltare economică și de situația social-politică instabilă din țară în ultimii ani. Un pericol real pentru patrimoniul arhitectural și natural din Republica Moldova îl constituie presiunea investițiilor imobiliare și a construcțiilor neautorizate ce au parvenit odată cu creșterea economică. Astfel, în mun. Chișinău din numărul total de 977 de monumente din cauza nerespectării legislației în vigoare au avut de suferit 254 de monumente de patrimoniu imobil de categorie națională și locală.

Însemnătate: Națională / Locală

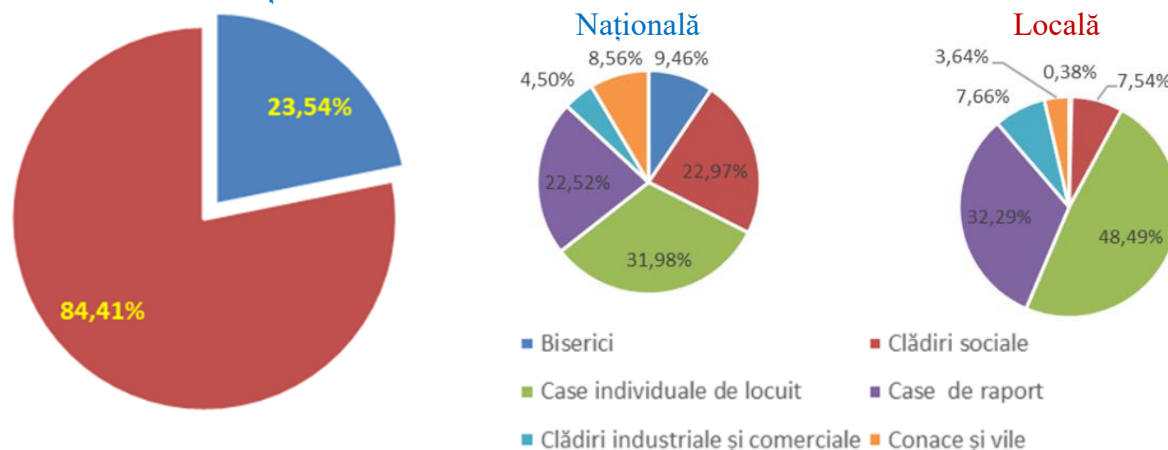


Figura 5. Structura Monumentelor de arhitectură cu locație în Centrul Istoric al or. Chișinău

Din figura 5, observăm că 84,41% reprezintă patrimoniul construit de însemnătate locală, din care 48,49% - case individuale de locuit fără valoare arhitecturală. La fel nu prezintă interes drept monument de arhitectură și cele 32% din lista monumentelor de însemnătate națională, fiindcă soluționarea tuturor problemelor este datorată proprietarilor.

În art. 13, legea privind ocrotirea monumentelor [5], în vederea menținerii autenticității și a integrității monumentelor, deținătorii lor, cu orice titlu juridic, sunt obligați să ia măsuri ce asigură protecția și paza monumentelor, să avizeze la autoritatea competentă documentațiile de

proiect de intervenție la monumente, să nu admită demolarea, mutilarea, deteriorarea, neîntreținerea sau abandonarea acestora.

Tabelul 2. Starea construcțiilor din centrul istoric Chișinău

Bun imobil	Stare		
	Funcțională	Avariata	Demolate
Biserici	23	1	0
Clădiri sociale	97	12	2
Case individuale de locuit	344	67	46
Case de raport	247	43	17
Clădiri industriale și comerciale	48	14	9
Conace și vile	37	10	1
TOTAL	796	147	75

Informația din tabelul 2, ne permite să tragem concluzia că problema stării patrimoniului construit din centrul istoric al or. Chișinău se rezumă la două categorii: case individuale de locuit și case de raport. Anume din aceste categorii proprietarii au demolat cele mai multe case – 63 din 75, cel mai mare număr de clădiri avariate la fel este din aceste categorii – 110 din 147.

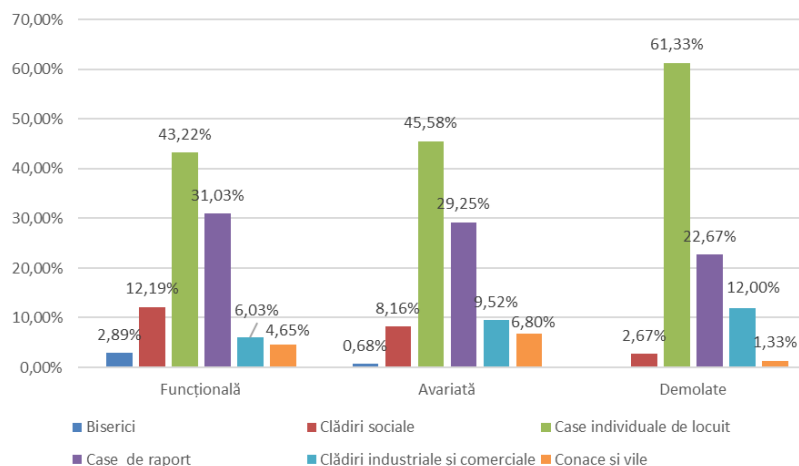


Figura 6. Analiza structurală după starea construcțiilor

Cu toate că 591 de case sunt în stare funcțională, aceasta este practic convențională, fiindcă în rezultatul inspecției stării tehnice a acestora (46 case) s-a constatat că gradul de uzură fizică este avansat.

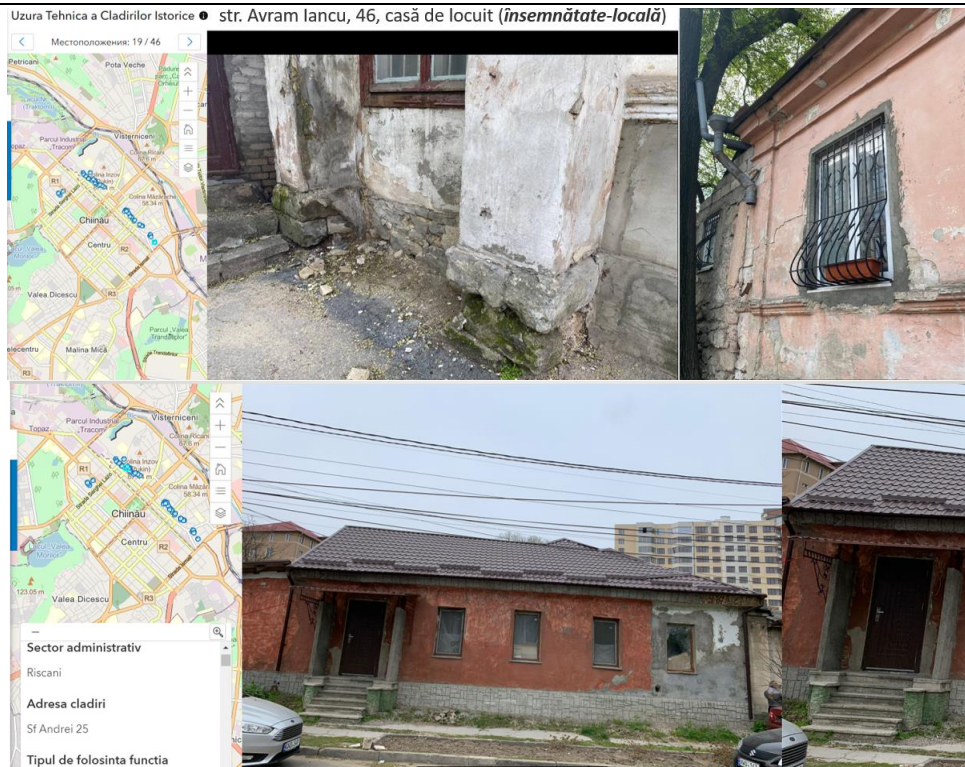


Figura 7. Rezultatele inspecției construcțiilor din centrul istoric, or. Chișinău
(46 clădiri, mai 2022). Sursa: [6]

Privind situația din Centrul Istoric se expun diverși specialiști [6]. Starea patrimoniului în Centrul Istoric al Chișinăului este considerată foarte gravă:

- 80 de monumente arhitecturale – demolate (dintre care 44 au fost demolate în perioada 1993-2006, iar 36 de obiective au fost demolate în perioada 2006-2012);
- 17 clădiri istorice – ruinate;
- 160 de cazuri de intervenții ilegale ce au prejudiciat autenticitatea monumentelor.

Registrul patrimoniului examinat pe „Categorii de valoare” (fig.8) denotă predominarea categoriei „valoare arhitecturală”, însă arhitecții naționali menționează un număr redus de clădiri care posedă elemente arhitecturale de valoare.

Cetățenii care au vizitat orașele cultural-istorice europene credem că au fost plăcut surprinși de atmosfera care persistă astăzi: clădiri cu stil arhitectural variat, caldarâm cu aspect de istorie, felinare aprinse noaptea și curățenia păstrată - acestea sunt atributele care, din păcate, nouă ne mai lipsesc.

Lacunele în legislație au un rol important în degradarea situației, iar proprietarii de bunuri imobile nu-și aduc aportul la întreținerea obiectivelor date, dar au o atitudine incorectă față de ele, fără a ține cont de faptul că sunt monumente istorice. De multe ori fac intervenții prin reparații și schilodesc fațada clădirii prin înlocuirea elementelor de închidere din lemn cu cele din PVC, folosind materiale moderne în loc de cele autentice etc.

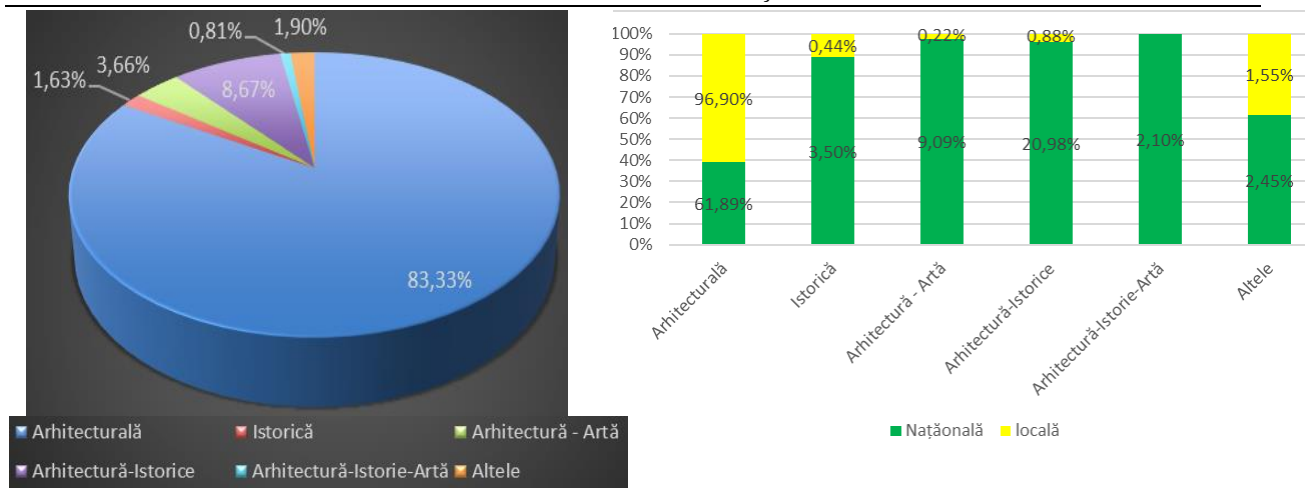


Figura 8. Categoriile de construcții cu diverse tipuri de valoare

Casele din figura 9 au valoare istorică, însă nu posedă elemente de valoare arhitecturală. Respectiv considerăm necesară oferirea posibilităților de reconstrucție pentru o utilizare modernă cu instalarea plăcuțelor pe aceste clădiri, care să-i atenționeze pe potențialii cumpărători și simplii orășeni că acestea fac parte din patrimoniul cultural-istoric.



str. A. Șciusev 86

str. A. Șciusev 50

Figura 9. Case individuale de însemnătate locală incluse în Registrul monumentelor istorice

Legislația Republicii Moldova nu prevede modalitatea de reîntoarcere la starea autentică în cazul în care o persoană ar face o intervenție ilegală la o clădire – monument istoric. Articolul 15 din Legea privind ocrotirea monumentelor [5] prevede că: „Controlul asupra măsurilor de protecție a monumentelor, soluționarea problemelor ce țin de măsurile respective revine Guvernului, președinților raioanelor și primarilor.” În practică, totul se limitează la constatarea intervenției în calitate de construcție neautorizată sau intervenție în construcție și se aplică amendă fără a obliga demolarea construcției noi și revenirea la starea autentică.

Concluzii:

Generalizând cele expuse, constatăm necesitatea revizuirii listei monumentelor de patrimoniu incluse în Registrul monumentelor istorice a Republicii Moldova. Considerăm necesar a examina bunurile imobile (construcțiile) aflate, în special, în proprietate privată, cu aprecierea stării fizice a acestora în vederea:

- excluderii din Registrul monumentelor istorice – în cazul în care construcția deja lipsește, a fost demolată și construit un edificiu nou;

- identificarea bunurilor imobile pentru care se permite construcția noilor edificii cu condiția păstrării (restaurării) fațadei autentice a clădirii – în caz că clădirea este ruinată și există doar unele elemente a acesteia;
- identificarea bunurilor imobile pentru care se permite doar reconstrucția fără modificarea parametrilor tehnico-arhitecturali;
- identificarea bunurilor imobile pentru care se permite reconstrucția cu modificarea parțială a unor parametri tehnico-arhitecturali.

Propunem elaborarea cerințelor unice obligatorii pentru proiectele de construcție a clădirilor noi în Centrul Istoric al Chișinăului cu includerea în actele legislative a sancțiunilor pentru încălcarea acestora (inclusiv obligativitatea demolării).

Propunem crearea listei materialelor de construcții moderne recomandate cu care pot fi înlocuite materialele autentice în procesul reconstrucției.

Propunem aplicarea instrumentelor financiar-fiscale în vederea conformării proprietarilor bunurilor imobile de patrimoniu la cerințele APL și APC.

Articolul a fost realizat în cadrul proiectului de cercetare nr. 20.80009.0807.34 „Sporirea valorii patrimoniului cultural din Republica Moldova”.

Referințe

1. Convenție din 3 octombrie 1985, pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei - Granada, 3 octombrie 1985 - Act internațional, publicat în M.O. nr. 274 din 13 octombrie 1997. [accesat 18.10.2022].
Disponibil: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/64690>
2. Lista monumentelor protejate de stat din municipiul Chișinău. [accesat 18.10.2022].
Disponibil: <https://2022.chisinau.md/pageview.php?l=ro&idc=614&t=/Utile/Registre-i-Liste/Lista-monumentelor-protejate-de-stat-din-municipiul-Chisinau>
3. Monumentele de arhitectură în Centrul Istoric al Chișinăului. [accesat 18.10.2022].
Disponibil: <http://www.monument.sit.md>
4. Locația obiectelor din Centrul Istoric al or. Chișinău. [accesat 18.10.2022]. Disponibil: <https://gis-chisinauproiect.hub.arcgis.com/maps/>
5. Legea Nr. 1530, din 22-06-1993, privind ocrotirea monumentelor. Publicat: 02-02-2010 în Monitorul Oficial Nr. 15-17, art. 23. [accesat 15.10.2022]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=119178&lang=ro
6. Rezultatele inspectării tehnice a bunurilor imobile. [accesat 18.10.2022]. Disponibil: <https://gis-chisinauproiect.hub.arcgis.com/apps/af30a17074484778a76136fe784b9c59/explore>
7. Tatiana Savva. Demolarea istoriei? Starea patrimoniului arhitectural în Republica Moldova. [accesat 18.10.2022]. Disponibil: <http://www.budgetstories.md/starea-patrimoniului-arhitectural-in-republica-moldova/>