

Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale

al Republicii Moldova

Data: 25.05.2026

NOTĂ JUSTIFICATIVĂ

privind neconformitățile și necesitatea revizuirii proiectului Regulamentului cu privire la verificarea documentației de urbanism

În urma examinării proiectului Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la verificarea documentației de urbanism, au fost identificate multiple neconformități conceptuale, juridice, metodologice și procedurale, care pot genera dificultăți semnificative în aplicarea practică a Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023.

Proiectul regulamentului, în forma actuală, depășește obiectivul verificării urbanistice și introduce mecanisme administrative și tehnice disproporționate, susceptibile să conducă la:

- birocrtizarea excesivă a procesului de elaborare și aprobare a documentațiilor de urbanism;
- dublarea competențelor de avizare;
- transferarea nejustificată a responsabilităților autorităților publice către verificatori;
- majorarea artificială a costurilor de elaborare a documentațiilor de urbanism;
- blocaje administrative în special pentru autoritățile publice locale mici și pentru documentațiile de tip PUD.

1. Depășirea obiectului verificării urbanistice

Regulamentul transformă procedura de verificare într-un mecanism de reexaminare administrativă generală a documentației, deși verificarea ar trebui să se limiteze la conformitatea urbanistică și tehnică specifică domeniului amenajării teritoriului și urbanismului.

Prin prevederile pct. 9 și pct. 16.7 se instituie obligația verficatorului de a controla:

- existența tuturor avizelor;
- legalitatea documentelor administrative;
- organizarea consultărilor publice;
- deciziile consiliilor locale;
- conformitatea procedurală integrală a documentației.

Această abordare:

- dublează atribuțiile autorităților emitente de avize;
- contravine principiului competenței exclusive prevăzut de art. 55 din Codul urbanismului și construcțiilor;
- transformă verficatorul într-o autoritate paralelă de control administrativ.

2. Confuzia dintre documentația de urbanism și proiectele tehnice de execuție

Regulamentul preia mecanisme specifice verificării proiectelor de construcții și le aplică impropriu documentațiilor de urbanism.

Pct. 11–18 prevăd verificarea obligatorie a compartimentelor privind:

- rețelele de apă și canalizare;
- rețelele electrice;
- gaze;
- telecomunicații;
- rețele termice;
- infrastructura tehnico-edilitară.

Totuși:

- PUG, PUZ și PUD nu reprezintă proiecte tehnice de execuție;
- documentațiile de urbanism operează la nivel conceptual și strategic;
- soluțiile ingineresti sunt orientative și nu conțin detalii de execuție.

Aplicarea unui regim de verificare tehnică similar proiectelor de construcții:

- este disproporționată;
- nu corespunde naturii juridice a documentației de urbanism;
- generează costuri excesive și sarcini administrative suplimentare.

3. Contradicții interne ale regulamentului

Regulamentul conține contradicții normative directe.

3.1. Compartimentul „Protecția mediului”

Pct. 18 include verificarea compartimentului „protecția mediului”.

În același timp, pct. 22 stabilește expres că:

„nu se verifică compartimentul protecția mediului”.

Această contradicție face imposibilă aplicarea coerentă a regulamentului.

3.2. Tema-program

Pct. 10 și pct. 11 condiționează verificarea prin raportare la tema-program.

În același timp, pct. 22 prevede că tema-program nu se verifică.

Regulamentul nu explică:

- cum poate fi verificată conformitatea cu tema-program;
- fără verificarea propriu-zisă a acesteia.

4. Introducerea unor condiții suplimentare neprevăzute explicit de Cod

Pct. 9.6 instituie obligativitatea avizului arhitectului-șef local sau al arhitectului-șef de nivelul II.

În practică:

- numeroase APL nu dispun de arhitect-șef;
- multe funcții sunt vacante;
- capacitatea tehnică la nivel raional este limitată.

Această prevedere poate conduce la:

- blocarea procesului de verificare;
- imposibilitatea practică de aprobare a documentațiilor;
- introducerea unor bariere administrative suplimentare neprevăzute suficient de clar în Codul urbanismului și construcțiilor.

5. Birocratizarea excesivă a procesului

Lista documentelor obligatorii prevăzută la pct. 9 este excesiv de extinsă și include:

- toate avizele;
- toate procesele-verbale;
- sinteze;
- adrese web;
- suporturi electronice;
- documente administrative multiple.

Această abordare:

- transformă verificarea într-o procedură administrativă complexă;
- afectează disproporționat APL mici;
- prelungește nejustificat durata procesului de aprobare.

6. Lipsa termenelor maxime de verificare

Pct. 24 stabilește că termenul de verificare se determină contractual.

Regulamentul:

- nu stabilește termene maxime;
- nu diferențiază termenele pe tipuri de documentații;
- nu instituie mecanisme de prevenire a tergiversărilor.

Această omisiune poate genera:

- practici neuniforme;
- întârzieri excesive;
- incertitudine procedurală.

7. Reglementarea improprie a nulității avizelor

Pct. 16.3 și pct. 29 prevăd că avizele sau rapoartele „se consideră nule” în cazul nerespectării anumitor formalități procedurale.

Totuși, regulamentul:

- nu stabilește procedura constatării nulității;
- nu definește efectele juridice;
- nu indică autoritatea competentă;
- nu prevede mecanisme de contestare.

Introducerea unei sancțiuni de nulitate printr-un act normativ secundar, fără mecanisme juridice clare, poate genera insecuritate juridică.

Instituirea nulității prin act normativ subordonat legii, fără reglementarea expresă a procedurii și efectelor juridice, poate contraveni principiului securității raporturilor juridice.

8. Lipsa reglementării componentei GIS și a interoperabilității digitale

Regulamentul nu conține prevederi privind:

- formatele GIS;

- interoperabilitatea geospațială;
- validarea datelor spațiale;
- compatibilitatea cu infrastructura națională de date spațiale (INDS);
- cerințele INSPIRE;
- transmiterea și verificarea seturilor geospațiale digitale.

În contextul digitalizării urbanismului și al dezvoltării sistemelor de E-Urbanism, această omisiune reprezintă o deficiență majoră.

De exemplu: „În statele membre ale Uniunii Europene, procesele de planificare urbană sunt integrate progresiv cu infrastructurile naționale de date spațiale și standardele Directivei INSPIRE 2007/2/CE, accentul fiind pus pe interoperabilitatea datelor geospațiale, digitalizarea proceselor urbanistice și utilizarea platformelor GIS în procesul de aprobare și monitorizare urbanistică.

9. Neconcordanța cu practica europeană în domeniul urbanismului

Abordarea prevăzută în proiectul Regulamentului privind verificarea documentației de urbanism nu corespunde practicii general aplicate în majoritatea statelor membre ale Uniunii Europene, unde documentațiile de urbanism sunt tratate ca instrumente strategice și de reglementare spațială, iar nu ca proiecte tehnice de execuție.

În state precum:

- Regatul Țărilor de Jos (Olanda)
- Germania
- Franța
- Danemarca
- Suedia

documentațiile de urbanism:

- stabilesc reglementări funcționale și spațiale;
- definesc indicatori urbanistici;
- stabilesc condiții generale de dezvoltare;
- coordonează infrastructura la nivel conceptual;
- integrează politici de mobilitate, mediu și dezvoltare durabilă.

În practica europeană, verificarea documentațiilor de urbanism:

- nu echivalează cu expertiza tehnică a proiectelor de construcții;
- nu presupune verificarea detaliată a tuturor rețelelor ingineresti;
- nu presupune reverificarea avizelor emise de autoritățile competente;
- nu transferă responsabilitățile administrative ale autorităților publice către verificatori independenți.

De regulă:

- conformitatea tehnică detaliată a rețelelor ingineresti se verifică în etapa proiectelor de execuție;
- documentațiile urbanistice sunt evaluate prin mecanisme de coordonare instituțională, participare publică și control administrativ urbanistic;
- accentul principal este pus pe coerența spațială, mobilitate, sustenabilitate, protecția mediului și integrarea teritorială.

Totodată, în majoritatea statelor europene:

- digitalizarea urbanismului;
- utilizarea sistemelor GIS;
- interoperabilitatea geospațială;
- standardele INSPIRE;
- registrele urbanistice digitale

reprezintă componente obligatorii ale sistemului modern de planificare urbană.

În acest context, proiectul Regulamentului:

- acordă o atenție disproporționată verificării compartimentelor ingineresti;
- dar nu conține prevederi privind validarea și interoperabilitatea datelor geospațiale digitale, ceea ce îl îndepărtează de direcțiile actuale de dezvoltare ale urbanismului european.

Aplicarea unui model excesiv tehnic și birocratic asupra documentațiilor de urbanism riscă:

- să încetinească procesul investițional;
- să crească artificial costurile de elaborare;
- să afecteze capacitatea autorităților publice locale de a implementa documentații urbanistice moderne;
- și să reducă flexibilitatea procesului de planificare teritorială.

Concluzii

În forma actuală, proiectul Regulamentului cu privire la verificarea documentației de urbanism:

- confundă verificarea urbanistică cu expertiza tehnică specifică proiectelor de construcții;
- extinde nejustificat atribuțiile verificatorilor asupra unor aspecte administrative și procedurale care țin de competența autorităților publice și a organelor de avizare;
- introduce cerințe disproporționate în raport cu natura și nivelul documentațiilor de urbanism;
- generează suprapuneri între procedurile de avizare, control administrativ și verificare tehnică;
- conține contradicții normative interne și formulări insuficient clarificate;
- nu răspunde direcțiilor contemporane de digitalizare și interoperabilitate specifice urbanismului european modern.

Totodată, regulamentul nu reflectă suficient specificul documentațiilor de urbanism ca instrumente strategice și de reglementare spațială, tratându-le într-o manieră apropiată proiectelor tehnice de execuție, ceea ce poate conduce la:

- creșterea excesivă a costurilor de elaborare;
- prelungirea nejustificată a procedurilor;
- dificultăți de aplicare pentru autoritățile publice locale;
- blocaje administrative în special pentru documentațiile de tip PUD și pentru localitățile cu capacitate administrativă redusă.

Se consideră necesară revizuirea substanțială a proiectului Regulamentului, prin:

- delimitarea clară dintre procedura de avizare, control administrativ, verificare urbanistică și expertiză tehnică a proiectelor de construcții;

- aplicarea principiului proporționalității în raport cu complexitatea și categoria documentației de urbanism;
- simplificarea procedurilor și eliminarea cerințelor redundante;
- eliminarea mecanismelor de reverificare a avizelor emise de autoritățile competente;
- stabilirea unor termene maxime și proceduri clare de verificare;
- integrarea componentelor GIS, interoperabilității geospațiale și a cerințelor specifice infrastructurilor moderne de date spațiale;
- corelarea regulamentului cu principiile Directivei INSPIRE 2007/2/CE și cu direcțiile europene privind digitalizarea proceselor de planificare urbană.

În contextul practicilor europene contemporane, verificarea documentațiilor de urbanism trebuie orientată prioritar spre:

- coerența spațială;
- sustenabilitate;
- integrarea funcțională;
- mobilitate;
- compatibilitate urbanistică;
- și calitatea reglementărilor teritoriale,

iar nu spre reproducerea mecanismelor clasice de expertizare tehnică aplicabile proiectelor de construcții.

Modelul propus prin proiectul Regulamentului păstrează o abordare predominant tehnică și administrativă specifică sistemelor clasice de expertizare a proiectelor de construcții, diferită de tendințele contemporane europene orientate spre planificare urbană integrată, flexibilă și digitalizată.

Cu respect

Administrator Geofix Solutions SRL

Nicolae Crăciun _____

