

NOTA DE FUNDAMENTARE

la proiectul hotărârii de Guvern pentru aprobarea Regulamentului cu privire la verificarea documentației de urbanism

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ

Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, responsabil de elaborarea politicilor în domeniul amenajarea teritoriului, urbanism, construcții și locuințe.

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ

2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ

Proiectul hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la verificarea documentației de urbanism este elaborat în temeiul art. 10 alin. (1) lit. a) din Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023.

2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative

În prezent, procesul de verificare a documentației de urbanism în Republica Moldova este reglementat la nivel general prin prevederile Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, care stabilește cadrul juridic privind elaborarea, avizarea, verificarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Conform cadrului normativ în vigoare, verificarea documentației de urbanism reprezintă o etapă esențială în asigurarea conformității acesteia cu legislația aplicabilă, strategiile de dezvoltare teritorială și documentațiile de rang superior, fiind aplicabilă, în principal, pentru:

- planurile urbanistice generale (PUG) și regulamentele locale de urbanism (RLU);
- planurile urbanistice zonale (PUZ);
- planurile urbanistice de detaliu (PUD), inclusiv pentru intravilan și extravilan;
- schema urbanistică rurală (SUR);
- documentațiile simplificate aplicabile localităților rurale mici, în condițiile Hotărârea Guvernului nr. 600/2024.

Cu toate acestea, analiza cadrului normativ relevă faptul că reglementările existente nu sunt suficient dezvoltate la nivel procedural și metodologic, ceea ce generează o serie de disfuncționalități în aplicare.

Principalele probleme identificate sunt următoarele:

1. lipsa unui regulament unitar și detaliat care să stabilească procedura de verificare a documentației de urbanism, etapele, responsabilitățile instituționale și modul de organizare a procesului;
2. neuniformitatea practicilor de verificare la nivelul autorităților administrației publice centrale și locale, cauzată de lipsa unor criterii și metodologii standardizate;
3. definirea insuficientă a domeniilor de verificare și a conținutului acestora (juridic, urbanistic și tehnic.), ceea ce conduce la interpretări divergente;
4. lipsa unor criterii clare de calitate și conformitate aplicabile documentațiilor de urbanism, inclusiv în raport cu principiile dezvoltării durabile și integrării politicilor sectoriale;
5. insuficienta reglementare a procedurilor aplicabile localităților rurale mici, unde, în lipsa documentației de urbanism, se aplică mecanisme simplificate, cu risc de afectare a coerenței dezvoltării teritoriale;
6. lipsa digitalizării procesului de verificare, inclusiv a unor registre și sisteme informaționale pentru evidența, urmărirea și arhivarea verificării documentațiilor de urbanism.

Totodată, se constată existența unor necorelări între prevederile Codului urbanismului și construcțiilor și actele normative subsecvente sau conexe, inclusiv în domenii precum protecția mediului, infrastructura tehnico-edilitară, mobilitatea urbană și protejarea patrimoniului construit.

În absența unui cadru normativ secundar detaliat, aceste deficiențe conduc la:

- creșterea duratei procesului de verificare și avizare;
- riscuri sporite de neconformitate juridică și tehnică a documentațiilor;
- dificultăți în asigurarea unui control eficient al calității documentațiilor de urbanism;
- afectarea coerenței și sustenabilității dezvoltării teritoriale.

În acest context, elaborarea și aprobarea unui Regulament cu privire la verificarea documentației de urbanism se impune ca necesară pentru operaționalizarea prevederilor Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, instituirea unor proceduri clare și uniforme, precum și pentru consolidarea capacității instituționale în domeniul planificării urbane și teritoriale.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul hotărârii de Guvern are drept obiectiv principal operaționalizarea cadrului normativ instituit prin Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 în partea ce ține de verificarea documentației de urbanism, prin instituirea unui mecanism unitar, clar și aplicabil la nivel național.

În acest sens, proiectul urmărește:

- instituirea unui cadru normativ secundar unitar privind verificarea documentației de urbanism (PUG, PUZ, PUD și SUR);
- standardizarea procesului de verificare, inclusiv a etapelor, documentelor necesare și responsabilităților actorilor implicați;
- asigurarea calității și conformității documentațiilor de urbanism cu prevederile legale, documentele normative tehnice și strategiile de dezvoltare;
- clarificarea rolului verificatorilor atestați și a modului de implicare a acestora în proces;
- reducerea neuniformităților în practică la nivelul autorităților publice și al mediului profesional;
- consolidarea controlului și trasabilității procesului de verificare, inclusiv prin instituirea registrelor și raportării periodice;

Soluțiile propuse constau în aprobarea unui Regulament care stabilește în mod detaliat:

- domeniile de verificare și criteriile de analiză;
- modul de organizare a procesului de verificare;
- cerințele privind conținutul documentației supuse verificării;
- atribuțiile și responsabilitățile verificatorilor, proiectanților și beneficiarilor;
- mecanismele de evidență, raportare și control.

Proiectul de Regulament introduce un set de prevederi menite să asigure claritate procedurală și uniformitate în procesul de verificare a documentației de urbanism.

Prin urmare obiectivele Regulamentului cu privire la verificarea documentației de urbanism sunt:

1. stabilirea categoriilor de documentații supuse verificării, inclusiv PUG, PUZ, PUD, și SUR.
2. definirea domeniilor de verificare (juridic, urbanistic, infrastructură și mobilitate);
3. reglementarea modului de organizare a verificării pe bază contractuală între beneficiar și verificatorul atestat;
4. stabilirea rolului verificatorilor atestați pe domenii distincte și obligativitatea întocmirii avizelor și raportului unic de verificare;
5. reglementarea procedurii de remediere a neconformităților și reluării verificării;

6. stabilirea responsabilităților tuturor actorilor implicați (proiectant, verificator, autorități publice);
7. instituirea obligației de evidență și raportare (registre, raportare trimestrială, publicare pe site).
8. introducerea raportului unic de verificare ca document integrator al avizelor pe domenii – element absent anterior în practică;
9. instituirea registrelor de evidență și a raportării periodice către autoritatea centrală, ceea ce creează trasabilitate și control;
10. clarificarea limitelor verificării (excluderea temei-program și a unor compartimente), delimitând responsabilitățile între proiectant și verificator;
11. introducerea obligației de semnare electronică și arhivare digitală a avizelor de verificare;
12. reglementarea conflictului de interese (interdicția verificării propriilor proiecte).

Proiectul de hotărâre este structurat în 3 capitole și 4 anexe, care descriu subiecții verificării, scopul și condițiile de desfășurare a acestuia, modul de verificare și conținutul a avizului de verificare, responsabilitățile și factorii implicați în procedura de verificare a documentației de urbanism. Prezentul Regulament, reprezintă actul care urmărește instituirea unui cadru normativ unitar și aplicabil pentru verificarea documentației de urbanism, în vederea asigurării conformității, calității și coerenței procesului de planificare urbană și teritorială, în concordanță cu prevederile Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023.

Proiectul de hotărâre va intra în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare

Nu au fost examinate.

4. Analiza impactului de reglementare

4.1. Impactul asupra sectorului public

Proiectul hotărârii de Guvern pentru aprobarea Regulamentului cu privire la verificarea documentației de urbanism va genera un impact instituțional pozitiv asupra autorităților publice centrale și locale, prin consolidarea cadrului procedural și creșterea predictibilității în aplicarea prevederilor Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023.

Implementarea Regulamentului va conduce la:

- uniformizarea practicilor administrative în procesul de verificare a documentațiilor de urbanism, reducând interpretările divergente la nivelul autorităților publice;
- clarificarea responsabilităților instituționale între autoritățile administrației publice și actorii implicați (verificatori atestați, proiectanți, beneficiari);
- eficientizarea procesului decizional, prin standardizarea cerințelor de conținut și a documentației supuse verificării;
- îmbunătățirea capacității de control și monitorizare, inclusiv prin instituirea mecanismelor de evidență, raportare și publicare a rezultatelor verificării;
- reducerea riscurilor de neconformitate juridică și tehnică, ceea ce va diminua numărul litigiilor și al deciziilor administrative contestate;
- creșterea transparenței procesului, prin utilizarea registrelor și publicarea informațiilor relevante.

Aprobarea Regulamentului cu privire la verificarea documentației de urbanism vizează exclusiv colaborarea între proiectantul atestat și verificatorul de proiect atestat fără a duce tangență direct cu atribuțiile autorităților publice.

Pe termen mediu și lung, proiectul va contribui la creșterea calității actului de planificare urbană și a guvernantei teritoriale, prin consolidarea disciplinei în construcții și a coerenței dezvoltării teritoriale, prin consolidarea disciplinei în construcții și a coerenței dezvoltării teritoriale.

4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

Prezentul proiect nu generează creșterea impactului asupra bugetului de stat, deoarece nu prevede costuri directe aferente implementării proiectului de act normativ și respectiv nu implică alocarea mijloacelor financiare suplimentare de la bugetul de stat.

4.3. Impactul asupra sectorului privat

Proiectul hotărârii de Guvern va avea un impact predominant pozitiv asupra sectorului privat (proiectanți, dezvoltatori, investitori), prin crearea unui cadru clar, predictibil și uniform de verificare a documentației de urbanism, în concordanță cu Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023.

Prin urmare, impactul se manifestă prin:

- creșterea predictibilității și transparenței procesului de verificare, ceea ce reduce incertitudinile în pregătirea și promovarea proiectelor;
- clarificarea cerințelor de conținut și conformitate, facilitând elaborarea documentațiilor corecte din prima etapă;
- reducerea riscurilor de respingere sau întârziere a documentațiilor, ca urmare a standardizării procedurilor;
- îmbunătățirea calității serviciilor de proiectare și consultanță, prin implicarea verificatorilor atestați pe domenii distincte;
- crearea unui mediu concurențial mai echitabil, bazat pe reguli uniforme aplicabile tuturor operatorilor economici.

4.4. Impactul social

Implementarea regulamentului va avea un impact social pozitiv, prin creșterea calității mediului construit și asigurarea unei dezvoltări urbane și rurale echilibrate, în concordanță cu prevederile Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023.

În acest sens, impactul social se reflectă prin:

- îmbunătățirea calității vieții populației, ca urmare a promovării unor soluții urbanistice conforme și bine fundamentate;
- creșterea siguranței și securității spațiilor construite, inclusiv prin verificarea aspectelor legate de riscuri naturale și infrastructură;
- asigurarea accesului echitabil la infrastructură și servicii publice, prin planificare urbană coerentă;
- protejarea patrimoniului construit și a identității locale, prin integrarea cerințelor de conservare în procesul de verificare;
- consolidarea participării publice, prin corelarea verificării cu rezultatele consultărilor publice;
- reducerea conflictelor sociale și a litigiilor, generate de dezvoltări urbanistice neconforme sau insuficient fundamentate.

Pe termen mediu și lung, proiectul contribuie la dezvoltarea unor comunități durabile, incluzive și funcționale, prin asigurarea unui control eficient al calității documentațiilor de urbanism și a respectării interesului public.

4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal

Proiectul pe act normativ nu are impact direct asupra datelor cu caracter personal. Totodată, proiectul prevede aprobarea Registrului Rapoartelor unice/avizelor de verificare a proiectelor documentației de urbanism care va conține inclusiv informația despre numele și prenumele verficatorului, a proiectantului și a beneficiarului/investitorului proiectului.

4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen

Nu este aplicabil

4.5. Impactul asupra mediului

Proiectul hotărârii de Guvern va avea un impact pozitiv asupra mediului, prin integrarea explicită a cerințelor de protecție a mediului în procesul de verificare a documentației de

urbanism, în concordanță cu prevederile Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 și cu reglementările tehnice aplicabile.

Impactul asupra mediului se manifestă prin:

- asigurarea conformității documentațiilor de urbanism cu cerințele de mediu, inclusiv prin prezență compartimentului „Protecția mediului” parte componentă a documentației de urbanism supusă verificării;
- prevenirea și reducerea riscurilor de degradare a mediului, prin identificarea și respectarea zonelor de risc (inundații, alunecări de teren, hazard seismic etc.);
- protejarea resurselor naturale și a spațiilor verzi, prin integrarea cerințelor de conservare în soluțiile urbanistice;
- reducerea impactului negativ al dezvoltărilor asupra mediului construit și natural, prin verificarea infrastructurii tehnico-edilitare și a mobilității;
- alinierea la principiile dezvoltării durabile și la angajamentele internaționale asumate de stat.

4.6. Alte impacturi și informații relevante

Proiectul va contribui la realizarea obiectivelor stabilite și asigurarea aplicării corecte a strategiilor naționale și sectoriale de dezvoltare, adoptarea deciziilor argumentate ce prevăd utilizarea echilibrată și durabilă a resurselor sociale, economice și naturale, în vederea asigurării unei dezvoltări armonioase al localităților din Republicii Moldova.

5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE

5.1. Măsuri normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională.

Proiectul nu transpune acte juridice ale UE.

5.2. Măsuri normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE.

Nu este aplicabil.

6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ

În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, anunțul privind inițierea procesului de elaborare a proiectului hotărârii Guvernului este plasat pe pagina web oficială a Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale și pe portalul guvernamental, la adresa: https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/15891. Propuneri, comentarii și obiecții din partea publicului, nu au parvenit.

Proiectul hotărârii Guvernului a fost supus avizării și consultărilor publice, conform art.32 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative și plasat pe site-urile web nominalizate supra, după înregistrarea proiectului, în modul stabilit.

Propunerile și obiecțiile la proiectul de act normativ al autorităților și instituțiilor au fost incluse în tabelul de sinteză.

Ulterior, definitivării proiectului, acesta a fost plasat repetat pe portalul particip.gov.md și poate fi accesat la următorul link: https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/15891.

7. Concluziile expertizelor

Proiectul de hotărâre a fost supus expertizei anticorupție și juridice în conformitate cu cerințele Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative, iar rezultatele examinării acestora au fost incluse în sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect. și rezultatele examinării acestora au fost incluse în sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect.

Conform Raportului de expertiză anticorupție nr. EHG26/11682 din 13.07.2026, Centrul Național Anticorupție a constatat că, proiectul urmărește instituirea unui mecanism unitar de

reglementare a procedurii de verificare a documentațiilor de urbanism, contribuind la asigurarea unui cadru procedural pentru evaluarea calității și conformității acestora.

Totodată, au fost evidențiat unele curențe, fiind recomandabil revizuirea acestuia. Recomandările respective vizează utilizarea unor noțiuni cu caracter interpretabil (ex: termenul „neconformităților majore”, nu delimitează această categorie de neconformitățile ordinare și nu stabilește o procedură obligatorie de motivare a deciziei verificatorului.). La fel, s-a obiectat lipsa unor termene concrete pentru efectuarea verificării documentației de urbanism, diferențiat în funcție de tipul, volumul și complexitatea acesteia, precum și reglementarea condițiilor de prelungire a termenului numai în situații justificate . Suplimentar s-a recomandat stabilirea unor criterii obiective pentru aprecierea complexității documentației de urbanism, în scopul aplicării uniforme a termenelor de verificare , ș.a

Prin urmare, Centrul Național Anticorupție a concluzionat că proiectul poate fi promovat în continuare, cu condiția examinării și implementării recomandărilor formulate în prezentul raport, în scopul înlăturării factorilor de risc identificați.

Conform expertizei juridice nr. 04/2-8192 din 21.07.2026, Ministerul Justiției nu a identificat obiecții de ordin conceptual.

Menționăm faptul că, majoritatea aspectelor invocate în cadrul ambelor expertize au fost luate în considerare la definitivarea proiectului și reflectate în sinteza atașată la dosarul de însoțire a proiectului. Totodată, recomandările care nu au fost acceptate au fost argumentate, la fel în sinteza obiecțiilor și propunerilor aferentă proiectului.

8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent

Proiectul nu contravine legislației naționale.

Proiectul se încadrează în cadrul normativ existent și corespunderii prevederilor Codul urbanismului și construcțiilor nr.434/2023. Regulamentul propus stabilește procedura unitară de verificare a documentațiilor de urbanism, ca etapă obligatorie anterior emiterii avizului general asupra documentației de urbanism și corelarea cu legislația în vigoare privind planificarea teritorială și urbanistică, protecția mediului, patrimoniului, infrastructurii și riscurilor naturale.

Actul are rolul de a operaționaliza cadrul normativ existent, fără al modifica, consolidând astfel cadrul instituțional și metodologic pentru o planificare urbană și teritorială durabilă și coerentă.

9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ

Nu este necesar de întreprins măsuri suplimentare, având în vedere că procesul de verificare a documentației de urbanism la moment se implementează pe deplin. Actul normativ elaborat doar vine cu clarificări tehnice privind procedura de verificare.

Secretar general

Angela ȚURCANU