

NOTĂ INFORMATIVĂ
la proiectul Codului urbanismului și construcțiilor

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului

Proiectul Codului urbanismului și construcțiilor a fost elaborat de către Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale.

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite

Ca urmare a dinamicii evoluției activității în domeniul construcțiilor în țara noastră, în ultima perioadă au fost constatate disfuncționalități majore în ceea ce privește interpretarea și aplicarea reglementărilor legale de diferite nivele în domeniul construcțiilor.

Legislația existentă este în unele privințe necorelată cu domeniile conexe, iar de cele mai multe ori interpretarea normelor aplicabile fiind discutabilă, atât în relația cu actele normative subsecvente sau conexe, cât și în ceea ce privește armonizarea cu dispozițiile Uniunii Europene în domeniu.

Nu există o abordare sistematică în dezvoltarea teritoriilor. Lipsesc planurile de amenajare a teritoriului și, drept urmare, dezvoltarea teritoriilor este haotică și nu ține cont de armonizarea politicilor economice, sociale, ecologice și culturale, stabilite la nivel național și local.

Lipsa planurilor urbanistice generale, precum și a reglementărilor privind exploatarea construcțiilor și intervențiile în timp la acestea, generează creșterea numărului de construcții neautorizate.

Actualmente, recepția construcțiilor se limitează doar la constatarea finalizării ei, iar utilizarea, funcționarea și post-utilizarea construcțiilor nu este suficient reglementată.

Deoarece sistemul de documente normative în construcții nu este corelat cu cerințele comunitare, se creează mari dificultăți în proiectarea și executarea construcțiilor.

Pe lângă coroborarea actelor normative care reglementează aceste domenii, Codul Urbanismului și Construcțiilor (în continuare Codul) va sistematiza și corela dispozițiile din domeniu într-o structură unitară, va elimina disfuncționalitățile apărute până în prezent și, totodată, va clarifica aspectele privind armonizarea legislației Republicii Moldova în domeniul construcțiilor cu principiile și reglementările Uniunii Europene.

Prezentul Cod va stabili cadrul legal unitar care va reglementa relațiile din domeniile de amenajare a teritoriului și urbanism, autorizarea și executarea lucrărilor de construcții, asigurarea calității construcțiilor, a materialelor și a produselor pentru construcții, exploatarea construcțiilor, precum și aplicarea consecventă a prevederilor legale în domeniul utilizării și post-utilizării construcțiilor pe teritoriul Republicii Moldova.

Actul normativ va reglementa etapele care sunt parcurse pentru edificarea unei construcții, începând cu concepția, proiectarea, autorizarea, execuția, exploatarea, urmărirea comportării în timp, controlul statului în post-utilizarea construcțiilor.

Vor fi stabilite competențele pentru instituțiile cu atribuții în domeniile reglementate de dispozițiile prezentului Cod, pentru a fi mai ușor de determinat în responsabilitățile fiecărei instituții, inclusiv natura exactă a controlului statului în domeniu.

Prezentul Cod va prevedea reguli mai clare, înserate într-un ansamblu unitar, care reglementează toate etapele ce urmează a fi respectate la edificarea unei construcții.

Implicațiile asupra legislației interne sunt benefice atât prin eliminarea unor disfuncționalități apărute în domeniile care fac obiectul reglementarilor prezentului Cod, cât și prin cuprinderea unitară a reglementarilor din domeniul construcțiilor într-un singur act normativ.

Implementarea Codului va avea următorul impact:

1. Impactul macroeconomic

Asigurarea unificării legislației în următoarele domenii: amenajarea teritoriului, urbanism, proiectarea lucrărilor de construcții; executarea lucrărilor de construcții; exploatarea construcțiilor; post-utilizarea construcțiilor; calitatea materialelor; exercitarea controlului de stat în construcții.

Diminuarea influențelor financiare din partea contribuabililor prin reducerea termenelor și eficientizarea activității de coordonare a executării construcțiilor.

Fortificarea disciplinei în construcții concomitent cu asigurarea următoarelor deziderate: protejarea investițiilor, protejarea lucrătorilor și descurajarea fenomenului infracțional în domeniul construcțiilor.

Codul prevede reabilitarea și modernizarea termică a clădirilor și instalațiilor aferente care este parte integrantă a politicii energetice a statului și se realizează prin programe naționale armonizate cu prevederile cerințelor europene referitoare la eficiența energetică, protecția mediului și dezvoltarea durabilă.

2. Impactul asupra mediului de afaceri

Mediul de afaceri este interesat în promovarea proiectului de Cod întrucât sistematizarea unitară a dispozițiilor legale reglementate, facilitează activitatea de management al afacerilor, eficientizând procesul de planificare și monitorizare a activităților ce se execută pentru edificarea unei construcții.

3. Impactul social

Prin elaborarea prezentului proiect se urmărește descurajarea acțiunilor infracționale cum ar fi: construirea pe terenuri pentru care nu se posedă dreptul de proprietate sau de suprafață, modificarea construcțiilor prin acțiuni care pot pune în pericol viața oamenilor ori mediul înconjurător, întocmirea ori semnarea proiectelor pentru construcție de către persoane fără drept de semnătură.

Măsurile, prevăzute în Cod, de reducere a riscului seismic al construcțiilor

constituie o acțiune complexă, de interes național, în contextul atenuării efectelor unui potențial dezastru provocat de cutremure de pământ.

Reabilitarea clădirilor vechi, prevăzută în Cod, are drept scop îmbunătățirea condițiilor de igienă și aspect al clădirilor vechi, valoroase din punct de vedere istoric și arhitectural, situate, de regulă, în centrele istorice ale localităților.

4. Impactul asupra mediului

Reglementările privind protecția mediului din cuprinsul Codului obligă factorii implicați în edificarea unei construcții la luarea unor măsuri rapide pentru refacerea mediului afectat pe timpul activității de construire și, totodată, pune la dispoziția autorităților locale instrumente financiare pentru a asigura în mod operativ reabilitarea suprafețelor de teren din jurul construcțiilor.

Un capitol aparte este destinat post-utilizării construcțiilor, care va cuprinde activitățile de dezafectare, demontare și demolare a construcțiilor, de recondiționare și de refolosire a elementelor și a produselor recuperabile, precum și reciclarea deșeurilor cu asigurarea protecției mediului, potrivit prevederilor legale.

3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene

Proiectul de lege nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația UE

Totodată, proiectul Codului se încadrează în acquis-ul comunitar ce trasează principiile generale de funcționare a pieței interne - segmentul politici industriale, dar prin complexitatea reglementarilor propuse, prezintă tangențe și cu alte domenii juridice comunitare importante, cum ar fi libera circulație a produselor și a serviciilor, concurența, protecția mediului, protecția consumatorului și, nu în ultimul rând, standardizarea și marcarea produselor care asigură libera circulație a mărfurilor.

Armonizarea sistemului de documente normative privind proiectarea și execuția construcțiilor, calitatea și performanța produselor de construcții va asigura creșterea mobilității proiectanților și/sau constructorilor, eliminarea barierelor tehnice și comerciale din industria construcțiilor, tratarea în același mod în toate țările europene a diferitelor tipuri de structuri, materiale și produse și nu în ultimul rând creșterea calității și siguranței construcțiilor.

În Cod se ține cont de Carta de la Leipzig, adoptată cu ocazia reuniunii ministeriale informale privind dezvoltarea urbană și coeziunea teritorială de la Leipzig, din 24 și 25 mai 2007 - pentru orașe europene durabile, care este un document întocmit cu participarea largă și transparentă a factorilor europeni interesați.

Pentru realizarea acestui obiectiv, toate dimensiunile dezvoltării durabile vor fi luate în considerare simultan în egală măsură. Din aceste dimensiuni fac parte prosperitatea economică, echilibrul social și un mediu sănătos. În același timp, atenția va fi îndreptată și asupra dimensiunilor culturale, sanitare și de mediu. De asemenea, se va lua în considerare capacitatea instituțională a statului.

4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul Codului este constituit din două Cărți: Cartea întâi „Dezvoltarea teritoriilor și a localităților” și Cartea a doua „Construcții”.

Cartea întâi este divizată în patru Titluri, care la rândul lor sunt divizate în Capitole și Secțiuni.

Cartea a doua este divizată în șase Titluri, care la fel sunt divizate în Capitole și Secțiuni.

Astfel, proiectul Codului conține următoarele prevederi principale:

- Norme privind activitatea de amenajare a teritoriului, modul de elaborare a Planului de amenajare a teritoriului național, Planului de amenajare a teritoriului regiunilor de dezvoltare, municipiului Chișinău, UAT Găgăuzia și UAT din stînga Nistrului;
- Norme privind expertiza de stat a documentației de amenajare a teritoriului și urbanism;
- Norme privind elaborarea și aprobarea documentației de urbanism;
- Modul de gestionare a teritoriului și a localităților, particularitățile de utilizare a terenurilor pentru construcții;
- Proiectul prevede norme detaliate și clare referitor la densitatea populației și coeficientul de utilizare a terenului, cât și referitor la procentul de ocupare a terenului;
- Modul de emitere a certificatului de urbanism și a autorizației de construire/desființare.

Astfel, proiectul prevede că autorizarea executării construcțiilor în localități se va face numai în baza documentației de urbanism, elaborată, expertizată, avizată și aprobată conform legii. Totodată, sunt prevăzute excepții pentru localitățile rurale cu o populație ce nu depășește 3000 locuitori. Este prevăzut, că în cazul lipsei documentației de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate, pentru localitățile rurale cu o populație ce nu depășește 3000 locuitori, eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare se va elibera conform regulamentului aprobat de Guvern.

- Norme privind activitatea de proiectare a construcțiilor, factorii implicați în procesul de proiectare, modul de verificare și expertizare a proiectelor de construcții;
- Modul de executare a lucrărilor de construcție, de recepție a construcțiilor, precum și controlul calității lucrărilor de construcție;
- Proiectul conține prevederi detaliate referitor la Cartea tehnică a construcției. Este prevăzut cuprinsul Cărții tehnice a construcției, fiind detaliat descris ce trebuie să conțină fiecare capitol;
- Proiectul reglementează detaliat într-un titlu separat controlul de stat al calității în construcții, fiind prevăzut scopul controlului de stat, faptele care constituie încălcare în domeniul calității în construcții, autoritatea competentă în controlul de stat și obiectivele acesteia, modul de executare a controlului de stat, obligații și responsabilități pentru diferiți subiecți;
- Proiectul prevede stabilirea categoriilor de importanță a construcțiilor:

construcții de importanță excepțională (A); construcții de importanță deosebită (B); construcții de importanță normală (C); construcții de importanță redusă (D).

Sistemul calității în construcții se va aplica în mod diferențiat, în funcție de categoriile de importanță ale construcțiilor, conform regulamentelor și procedurilor de aplicare a fiecărei componente a sistemului.

- Proiectul prevede un titlu aparte referitor la exploatarea construcțiilor. Sunt prevăzute obligațiile proprietarilor și utilizatorilor la exploatarea construcțiilor. Este detaliat reglementată urmărirea comportării construcțiilor în exploatare și intervențiile în timp, inclusiv fiind stabilite obligații pentru un cerc larg de subiecți (investitor, proprietar, utilizator, etc);

- De asemenea, proiectul conține prevederi detaliate referitoare la măsurile de reducere a riscului seismic la construcțiile existente, cât și referitor la reabilitate și modernizarea clădirilor;

- Proiectul reglementează detaliat într-un titlu separat post utilizarea construcțiilor. Sunt prevăzute și reglementate etapele în post utilizarea construcțiilor, obligațiile proprietarilor, proiectanților, executanților privind post utilizarea construcțiilor. Este reglementat regimul deșeurilor din construcții și demolări. Un capitol separat din titlul respectiv este prevăzut pentru construcțiile neautorizate;

- Proiectul Codului conține prevederi unitare privind etapele care sunt parcurse pentru edificarea unei construcții, începând cu concepția, proiectarea, autorizarea, execuția, exploatarea, urmărirea comportării în timp, controlul statului în post-utilizarea construcțiilor;

- De asemenea, proiectul Codului prevede delimitarea clară a competențelor pentru instituțiile cu atribuții în domeniile reglementate de dispozițiile acestuia, stabilește prevederi clare și exhaustive referitor la statutul, obligațiile și responsabilitățile specialiștilor în domeniul activității de proiectare a construcțiilor (proiectanții, verificatorii de proiecte), specialiștilor în domeniul construcțiilor (responsabilii tehnici, diriginții de șantier) investitorilor și executanților de construcții;

- Prezentul Cod va prevedea reguli mai clare, reunite într-un ansamblu unitar, care reglementează toate etapele privind edificarea unei construcții.

- Totodată, Codul prevede reabilitarea și modernizarea termică a clădirilor și a instalațiilor aferente care este parte integrantă a politicii energetice a statului și se realizează prin programe naționale armonizate cu prevederile cerințelor europene referitoare la eficiența energetică, protecția mediului și dezvoltarea durabilă;

Astfel, reieșind din acestea, prezentul Cod va stabili:

- cadrul legal unitar care va reglementa relațiile din domeniile de amenajare a teritoriului și urbanismului;
- autorizarea și executarea lucrărilor de construcții;
- asigurarea calității construcțiilor, a materialelor și a produselor pentru construcții;
- exploatarea construcțiilor, precum și aplicarea unitară a prevederilor legale în domeniul utilizării și post utilizării construcțiilor pe teritoriul Republicii

Moldova.

5. Fundamentarea economico-financiară

Implementarea proiectului va implica cheltuieli financiare (evaluarea științifică a amenajării teritoriului, instituirea registrelor, elaborarea reglementarilor noi, publicarea reglementarilor tehnice etc.), care vor fi prevăzute în bugetul de stat la componenta de bază, pe măsura apariției necesității.

6. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

După adoptarea proiectului de lege, Guvernul, în termen de 12 luni de la data publicării, va aduce actele sale normative în concordanță.

La fel urmează a fi elaborate mai multe acte normative subsecvente ce vor reglementa:

- modul de constituire și funcționare a Consiliului Național de Planificare a Teritoriului;
- principiile metodologice de elaborare și actualizare, avizare și aprobare a Planului de amenajare a teritoriului național;
- modul de elaborare a certificatului de urbanism informativ și certificatului de urbanism pentru proiectare, în cazul lipsei documentației de urbanism, pentru localitățile rurale cu o populație ce nu depășește 3000 locuitori;
- modul de consultare a populației în procesul elaborării și aprobării documentației de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- metodologia de calcul a taxei pentru eliberarea certificatului de urbanism și autorizației de construire/desființare;
- măsurile de intervenție pentru reducerea riscului seismic la construcțiile existente, etc.

7. Avizarea și consultarea publică a proiectului

În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul Codului a fost plasat pentru consultări preliminare pe pagina web oficială a MIDR, la compartimentul „Transparență decizională” și pe portalul guvernamental www.particip.gov.md.

La fel, proiectul Codului urmează a fi supus avizării și consultării publice, conform art. 32 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative și va fi plasat repetat pe paginile web nominalizate supra.

8. Constatările expertizei anticorupție

Proiectul Codului va fi supus expertizei anticorupție, conform art. 35 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, iar rezultatele acestora vor fi incluse în sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect.

9. Constatările expertizei de compatibilitate

Proiectul de lege nu necesită efectuarea expertizei de compatibilitate cu legislația Uniunii Europene.

10. Constatările expertizei juridice

Proiectul Codului va fi supus expertizei juridice, conform art.37 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, iar rezultatele examinării acesteia vor fi incluse în sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect.

11. Constatările altor expertize

Analiza impactului la proiectul Codului a fost examinată și susținută cu condiția luării în considerare a obiecțiilor și recomandărilor expuse în ședința Grupului de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător din 06.12.2022.

Secretar general

Lilia DABIJA