

NOTA DE FUNDAMENTARE
la proiectul de lege pentru modificarea unor acte normative
(consolidarea cadrului normativ în domeniul urbanismului și construcțiilor)

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

Proiectul de lege pentru modificarea unor acte normative (consolidarea cadrului normativ în domeniul urbanismului și construcțiilor) este elaborat de către Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale.

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ

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

Proiectul de lege are drept scop consolidarea eforturilor statului în lupta cu construcțiile executate fără autorizație de construire și lucrările de desființare executate fără autorizație de desființare, sau edificate cu abateri de la prevederile documentației de urbanism sau ale legislației și documentelor normative în construcții.

În contextul evocat, reliefăm că la moment cadrul normativ primar în domeniul construcțiilor și urbanismului este asigurat de Codul urbanismului și construcțiilor nr.434/2023. Deși, prevederile Codului sunt destul de explicite în ceea ce privește modul de executare a lucrărilor de construcții/de desființare, totuși în practică se atestă cazuri când din varii motive prevederile acestuia sunt ignorate de către actorii implicați în procesul de emitere a actelor permissive în domeniul construcțiilor (certificatul de urbanism pentru proiectare, autorizația de construire/desființare), sau instanțele judecătorești la emiterea hotărârilor ignoră aspectele relevante domeniului construcțiilor și urbanismului.

Prin urmare, finalitățile urmărite prin intervențiile normative promovate prin proiectul de lege, este de a stabili un cadru normativ robust care să ofere Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică pârghiile necesare pentru a interveni cu promptitudine la identificarea executării lucrărilor de construcții neautorizate și/sau a lucrărilor de desființare/de demolare neautorizate, precum și să permită Inspectoratului să anuleze/suspende actele permissive în domeniul construcțiilor emise cu abateri de la prevederile documentației de urbanism sau ale legislației și documentelor normative în construcții.

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

Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale în calitatea sa de organ central de specialitate al administrației publice, responsabil de elaborarea și promovarea politicilor publice în domeniul construcții, urbanism și locuințe, deși dispune de instrumente și mecanisme necesare pentru a realiza și monitoriza eficiența implementării acestor politici, în special având în sfera de competență Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică cu atribuții în domeniul realizării controlului de stat al componentelor sistemului calității în construcții și al calității lucrărilor de construcție, totuși se constată insuficiența pârghiilor de ordin normativ atribuite Inspectoratului în lupta acestuia cu edificarea construcțiilor neautorizate sau edificate în baza actelor permissive în domeniul construcțiilor emise cu abateri de la prevederile documentației de urbanism sau ale legislației și documentelor normative în construcții.

Acest fapt, contribuie la admiterea edificării construcțiilor ce nu corespund rigorilor cerințelor cadrului normativ relevant în domeniul construcțiilor și urbanismului, iar ca efect au de suferit cetățenii care au investit în procurarea spațiului locativ, însă nu pot beneficia de acesta,

întrucât bunul imobil este construit cu abateri de la cadrul normativ relevant în domeniul construcțiilor sau nu poate fi admis la etapa de recepție finală, din cauza încălcărilor admise de către dezvoltator/investitor la etapa construirii respectivelor construcții.

În special se atestă „încorsetarea” Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică în lupta acestuia cu edificarea construcțiilor neautorizate sau edificate în baza actelor permise în domeniul construcțiilor emise cu abateri de la prevederile documentației de urbanism sau ale legislației și documentelor normative în construcții, precum și lipsa unor pârghii eficiente atribuite Inspectoratului de a acționa eficient în cazul în care emitentul actelor permise în domeniul construcțiilor, admite abateri de la prevederile documentației de urbanism sau ale legislației și documentelor normative în construcții, la emiterea respectivelor acte permise.

Toate aceste insuficiențe normative, sunt alimentate și de intervenția instanțelor judecătorești când actele emise de Inspectorat de sistare a lucrărilor de construcții neautorizate și/sau a lucrărilor de desființare/de demolare neautorizate sau de sistare a lucrărilor realizate în baza actelor permise în domeniul construcțiilor emise fără respectarea cerințelor cadrului normativ în domeniul construcțiilor, sunt suspendate de către instanța de judecată până la soluționarea definitivă a cazului de către aceasta.

Respectiv, ținând cont de durata proceselor de judecată, până la emiterea hotărârii judecătorești definitive în asemenea spețe, dezvoltatorul/investitorul continuă lucrările de construcții neautorizate și/sau a lucrărilor de desființare/de demolare neautorizate, sau continuă lucrările în baza actelor permise în domeniul construcțiilor emise fără respectarea cerințelor cadrului normativ relevant. Acest fapt amplifică și acutizează și mai mult situația construcțiilor edificate neautorizat, sau cu depășirea regimului de înălțime, supraetajarea, nerespectarea distanței între clădiri, alinierea construcției față de străzile adiacente și distanțele între construcții, încălcarea retragerii normative de la hotarul terenului, coeficientului de utilizare a terenului, nerespectarea numărului normat de locuri de parcare pentru autovehicule, precum și alte încălcări arhitectural-urbanistice și/sau deficiențe de dotare cu instalații și rețele inginerești; abateri de la documentația de proiect, încălcarea documentelor normative în construcții, actele permise eliberate cu încălcarea PUG, etc. În acest sens, făcând o referire la situația statistică, spre exemplu, pentru anul 2024 din 5 prescripții ale INST contestate în instanțele judecătorești, 3 prescripții au fost anulate de către instanța de fond, fiind contestate cu apel de către Inspectorat la Curtea de Apel Chișinău.

În contextul reliefat supra, cel mai elocvent exemplu este incendiul produs la mansarda „Blocului locativ cu regimul de înălțime D+P+9E”, situat în or. Durești, str. Tudor Vladimirescu 75/1, mun. Chișinău¹. În urma controlului desfășurat de către Inspectorat, au fost identificate:

- **la etapa emiterii actelor permise:** certificatul de urbanism a fost eliberat cu ignorarea prevederilor Planului Urbanistic General, care limitează amprenta la sol și regimul de înălțime în zona respectivă, și cu nerespectarea distanței minime față de axa străzii și de rețeaua electrică de înaltă tensiune;

- **la etapa de proiectare:** proiectul inițial a fost elaborat de specialiști atestați, însă nu a respectat în totalitate normele de amplasare și regimul de înălțime, măsurile de siguranță privind evacuarea în caz de incendiu. Au fost depășite limitele de distanță între apartamente și căile de

¹ <https://inst.gov.md/libview.php?l=ro&idc=193&id=1791&t=/MEDIA/Comunicate/Rezultatele-controlului-efectuat-de-Inspectoratul-National-pentru-Supraveghere-Tehnica-la-blocul-locativ-din-or-Duresti>

evacuare, iar pentru suprafețele locative mari nu s-au prevăzut suficiente case ale scării, conform normelor în vigoare;

- **la etapa de execuție:** Cartea tehnică a construcției, document obligatoriu conform legislației, nu a fost prezentată, iar INST nu deține dovezi privind completarea acesteia de către responsabilii tehnici, proiectanți și dirigințele de șantier inclusiv lipsește dovada transmiterii administratorului blocului prin actul de predare-primire.

Proiectantul nu a efectuat supravegherea de autor la acest obiectiv, nu a proiectat mansarda și nu a emis avizul autorului de proiect la recepția finală;

- **la etapa de autorizare a supraetajării:** În anul 2019, în baza unei noi hotărâri judecătorești, a fost emis un nou certificat de urbanism pentru modificarea regimului de înălțime de la D+P+8E la D+P+9E. Această decizie a fost luată în lipsa unei expertize tehnice atestate privind posibilitatea supraetajării.

Aceeași documentație urbanistică arată că indicii urbanistici (POT și CUT) depășesc limitele admise în subzona L1b-7 și L1f-7, conform Regulamentului Local de Urbanism;

- **la etapa de recepție:** Comisia de recepție a acceptat blocul de locuit cu regim de înălțime D+P+9E fără aviz pozitiv din partea organului abilitat în domeniul antiincendiar, contrar cadrului normativ;

- **la etapa de exploatare:** INST a constatat existența unor reconstrucții neautorizate la nivelul cerdacului, inclusiv construcția unui alt bloc locativ pe același teren (cu regim P+2E), amplasat sub linia de tensiune înaltă și în afara limitelor juridice ale terenului autorizat.

De asemenea, au fost identificate intervenții asupra ultimului planșeu de pod, de către locatari, fapt interzis prin Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe.

Astfel, au fost constatate un șir de neconformități majore în toate etapele de realizare a obiectivului, inclusiv:

- Emiterea actelor permissive cu încălcarea normelor urbanistice;
- Proiectare și verificare superficială a documentației tehnice;
- Lipsa supravegherii de autor și a cărții tehnice a construcției;
- Recepționarea obiectivului cu încălcări inclusiv a normelor antiincendiar;
- Exploatare neconformă și execuția lucrărilor neautorizate, inclusiv a unei mansarde improvizate.

Prin urmare, în scopul evitării pe viitor a apariției unor asemenea situații, se impune fortificarea Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică pentru a dispune de mecanismele legale necesare pentru a reacționa prompt în toate cazurile identificării execuției lucrărilor de construcții neautorizate și/sau a lucrărilor de desființare/de demolare neautorizate sau de sistare a lucrărilor realizate în baza actelor permissive în domeniul construcțiilor emise fără respectarea cerințelor cadrului normativ în domeniul construcțiilor.

Astfel, executarea unor lucrări/activități neautorizate reprezintă o ilegalitate (infraacțiune) în sine, cu consecințe patrimoniale și sociale grave, care categoric nu poate fi tratată prin prisma cerințelor cadrului normativ în materie de activitate de întreprinzător și corespunzător, nu poate impune aplicarea soluțiilor standard pentru o activitate desfășurată cu respectarea condițiilor stabilite de lege.

Or, prin asigurarea calității în construcții, statul urmărește asigurarea realizării calității construcțiilor la toate etapele de concepere, proiectare, execuție, exploatare, urmărire a comportării în exploatare, verificare a calității proiectării și a execuției construcțiilor, precum și de postutilizare a construcțiilor, care să corespundă cerințelor fundamentale aplicabile

construcțiilor, în scopul protejării sănătății și siguranței persoanelor, a bunurilor acestora, a animalelor, a comunității și a mediului ambiant.

Iar, neglijența, indiferența și formalitatea în procesul de implementare a oricărei componente a sistemului calității în construcții, generează un efect de cascadă, cu consecințe imprevizibile și costuri de remediere enorme, asociate cu impact social-politic devastator.

Subsecvent, din informația prezentată de către Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, reliefăm că la moment sunt circa 29 de blocuri/complexe locative, care nu pot fi admise la etapa de recepție finală, din cauza încălcărilor admise:

- de către dezvoltator/investitor la etapa construirii respectivelor blocuri locative, fie edificate neautorizat sau cu depășirea regimului de înălțime, supraetajarea, nerespectarea distanței între clădiri, alinierea construcției față de străzile adiacente și distanțele între construcții, încălcarea retragerii normative de la hotarul terenului, procentul de ocupare a terenului, coeficientului de utilizare a terenului, nerespectarea numărului normat de locuri de parcare pentru autovehicule, precum și alte încălcări arhitectural-urbanistice și/sau deficiențe de dotare cu instalații și rețele ingineresti;

- de către emitenții actelor permise în construcții, încălcări admise de la documentația de urbanism și documentelor normative în construcții.

Ca efect al acestor încălcări admise, au de suferit cetățenii onești care au investit în procurarea spațiului locativ, însă nu pot beneficia de cele peste 2650 de apartamente în cele 29 de blocuri/complexe locative, înregistrate în registrul bunurilor imobile ca „bunuri viitoare”, și suplimentar încă un număr estimat la circa peste 2000 de apartamente (numărul exact este imposibil de determinat), întrucât acestea fiind neautorizate nici nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile ca bunuri viitoare. Astfel, conchidem că au de păgubit peste 4600 de cetățeni cu un prejudiciu calculat în baza celor mai modeste estimări (în mediu un apartament circa 1 mln. lei) aproximativ peste 4,6 mlrd. lei.

În esență, acțiunile premeditate ale dezvoltatorilor rău-intenționați sunt de fapt scheme de escrocherie puse la cale de aceștia, cu ulterioara șantajare a autorităților publice și manipularea opiniei publice, prin implicarea cetățenilor de bună credință înșelați să pună presiuni asupra autorităților să tolereze edificarea/darea în exploatare a construcțiilor/blocurilor locative care din start sunt compromise/viciate prin ilegalitatea edificării acestora și învinuirea autorităților că acestea impun piedici „neargumentate” în desfășurarea activității de întreprinzător.

În elucidarea modalităților de înșelare a cetățenilor evidențiem următoarele „soluții ingenioase și obraznice” de edificare a blocurilor locative cu abateri majore de la actele permise, după cum urmează:

- acte permise eliberate pentru locuințe unifamiliale în realitate edificându-se blocuri locative, enumerând cel puțin opt astfel de cazuri: str. Lacului 35; str-la 2 Ciocârliei; str. Gherman Pântea 100; str. Moara Roșie 23/2, str.Calea Orheiului nr. cadastral: 0100426156; str. Circului 61 și str. Alexandru Cozmescu 34 din mun. Chișinău; str. Speranței or. Stăuceni;

- acte permise eliberate pentru construcții comerciale, în realitate fiind construite blocuri locative, enumerând cel puțin trei astfel de cazuri: str. Ștefan cel Mare 27A și str. Chișinăului 1 din or. Strășeni; str. V. Părcălab 37 din mun. Chișinău;

- abateri majore de la documentația de proiect și actele permise prin supraetajări și/sau extinderi pe terenuri alăturate cu ocuparea abuzivă a acestora, enumerând cel puțin zece astfel de cazuri: str. Grigore Ureche 67; str. Alexandru cel Bun 115; str. Eugen Doga 3; str. Andrei Saharov

1; str. Iurie Babei 2; bd. Traian 21/4; str. Sarmisegetuza 53; str. Calea Ieșilor 5; str. Caragiale 24 din mun. Chișinău și construcția cu nr. cadastral 01211061111 din or. Durlești.

Remarcăm că exemplele evocate supra împărțite în categorii de abateri, în majoritatea cazurilor cumulează mai mulți factori care se încadrează în criteriile convenționale de repartizare în categorii aparte sau cumulează toate tipurile de încălcări expuse mai sus.

Nu în ultimul rând, se impune a fi evidențiată „obraznicia și aroganța” inițierii lucrărilor de construcție fără autorizații de construire, enumerând cel puțin șase astfel de cazuri: str. Ismail 28; str. Trandafirilor 4; str. Colina Pușkin 9; str. Simion Murafa 13; str. E. Coca 7, str. Dimineții 14 din mun. Chișinău.

În contextul evocat, reliefăm că scopul intervențiilor legislative promovate prin proiectul de lege nu este de a „sanționa” dezvoltatorii sau cetățenii onești care au investit în construcția spațiului locativ, ci de a descuraja încercările dezvoltatorilor neonești de a recurge la fărădelegi și practici abuzive din dorința unor câștiguri financiare pe moment, în detrimentul societății și abuzând de naivitatea și bulversarea cetățenilor în calitatea lor de potențiali cumpărători.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Prin proiectul de lege se propun intervenții la 4 legi, și anume: Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, Legea nr.131/2012 privind controlul de stat, Codul penal al Republicii Moldova nr.985/2002 și Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998.

Principalele prevederi ale intervențiilor normative vizează:

➤ reglementarea expresă a imposibilității suspendării actelor Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică/organului central de specialitate responsabil de domeniul patrimoniului cultural de sistare a lucrărilor de construcții neautorizate și/sau a lucrărilor de desființare/de demolare neautorizate, de anulare/suspendare a actelor permissive în domeniul construcțiilor până la soluționarea definitivă a cauzei de către instanța de judecată. În acest sens, se impun intervenții la Codul urbanismului și construcțiilor (la art. 161 și art. 324).

Astfel, prin intervențiile propuse la art.161 din Cod, se propune detalierea aspectelor ce vizează procedura de suspendare a actelor permissive în domeniul construcțiilor: *din oficiu* – de către emitentul acestora sau *în termen de 10 zile de la solicitarea* Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică/organului central de specialitate responsabil de domeniul patrimoniului cultural. În cazul neconformării emitentului de anulare/suspendare a actelor permissive în domeniul construcțiilor, Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică/ organul central de specialitate responsabil de domeniul patrimoniului cultural în termen de până la 5 zile lucrătoare de expirarea termenului de 10 zile *emite actul de anulare/suspendare a acestora*.

Actul de anulare/suspendare a actului permisiv în domeniul construcțiilor al Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică/ organului central de specialitate responsabil de domeniul patrimoniului cultural se aplică **imediat și nu poate fi suspendat** până la soluționarea definitivă a cauzei de către instanța de judecată competentă. Inspectorul de informează neîntârziat conducătorul Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică/ organului central de specialitate responsabil de domeniul patrimoniului cultural, care este obligat să depună o cerere către instanța de judecată competentă în termen de 3 zile lucrătoare pentru validarea anulării/suspendării. Iar, instanța de judecată examinează cererea de validare în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia și adoptă o hotărâre privind validarea sau respingerea anulării/suspendării actului permisiv în domeniul construcțiilor.

Necesitatea acestor prevederi este determinată de situațiile când actele emise de Inspectorat de sistare a lucrărilor de construcții neautorizate și/sau a lucrărilor de desființare/de demolare neautorizate sunt suspendate de către instanța de judecată până la soluționarea definitivă a cazului de către aceasta. Respectiv, ținând cont de durata proceselor de judecată, până la emiterea hotărârii judecătorești definitive în asemenea spețe, dezvoltatorul/investitorul continuă lucrările de construcții neautorizate și/sau a lucrărilor de desființare/de demolare neautorizate, și/sau după caz, își perfectează între timp actele permissive în acest sens.

Acest fapt va contribui la responsabilizarea atât a emitentului actelor permissive în domeniul construcțiilor, cât și a dezvoltatorului/investitorului la solicitarea obținerii actelor respective, manifestând o conformare proactivă la cerințele documentației de urbanism sau ale legislației și documentelor normative în construcții.

Subsecvent, intervențiile la art.324, vin să specifice că nu pot fi suspendate actele Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică/organului central de specialitate responsabil de domeniul patrimoniului cultural de sistare a lucrărilor de construcții neautorizate și/sau a lucrărilor de desființare/de demolare neautorizate până la soluționarea definitivă a cauzei de către instanța de judecată competentă.

➤ reglementarea expresă a exceptării de la prevederile Legii nr.131/2012 privind controlul de stat, în partea ce ține de: planificarea controlului, de întocmirea planului controalelor și periodicitatea controalelor planificate, de inițierea și notificarea controalelor, de conținutul și procedura de emitere/înregistrare a delegației de control, la controalele efectuate de Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică pentru identificarea cazurilor de execuție a lucrărilor de construcții neautorizate și/sau a lucrărilor de desființare/de demolare neautorizate, precum și la controlul calității în construcții efectuat de către Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică ca urmare a identificării cazurilor de execuție a lucrărilor de construcții și/sau a lucrărilor de desființare/de demolare în baza actelor permissive în domeniul construcțiilor emise fără respectarea cerințelor stabilite de Codul urbanismului și construcțiilor, normativelor tehnice în construcții și documentației de amenajare a teritoriului și urbanism.

În acest sens, se impun completări la Legea nr.131/2012 privind controlul de stat (la art.1) și respectiv în Codul urbanismului și construcțiilor (la art.374). Aceste modificări, de asemenea sunt determinate de necesitatea oferirii Inspectoratului a posibilității intervenirii și curmării tuturor cazurilor de execuție a lucrărilor de construcții și/sau a lucrărilor de desființare/de demolare în baza actelor permissive în domeniul construcțiilor emise fără respectarea cerințelor cadrului normativ relevant. Or, ab-inițio, executarea unor lucrări/activități neautorizate reprezintă o ilegalitate (infracțiune) în sine, cu consecințe patrimoniale și sociale grave, care categoric nu poate fi tratată prin prisma cerințelor cadrului normativ în materie de activitate de întreprinzător și corespunzător, nu poate impune aplicarea soluțiilor standard pentru o activitate desfășurată cu respectarea condițiilor stabilite de lege, necesitând o intervenție promptă din partea statului pentru a evita evoluția în cascadă a ilegalităților, generând circumstanțe ireversibile și ireparabile;

➤ specificarea obligativității respectării cerințelor documentației de urbanism sau ale legislației și documentelor normative în construcții de către emitentul actului permisiv în domeniul construcțiilor, inclusiv în cazul executării hotărârilor judecătorești privind obligarea emitentului de a emite, după caz prelungi, actele permissive în domeniul construcțiilor. În acest sens, se propune completarea Codului urbanismului și construcțiilor (la art.161, alin.(3). Norma respectivă, vine să ofere o claritate și responsabilizare a emitentului actului permisiv în domeniul

construcțiilor, și anume: „să respecte cerințele documentației de urbanism sau ale legislației și documentelor normative în construcții”, inclusiv și în cazul în care acesta este obligat prin hotărâri judecătorești să emită, după caz prelungescă, actele permissive în domeniul construcțiilor. Iar, controlul privind respectarea cerințelor prevăzute se efectuează de către Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică;

➤ stabilirea unor reglementări de concretizare vis-a-vis de statutul „construcțiilor neautorizate”. Prin intervențiile propuse în Codul urbanismului și construcțiilor (la art.322 alineatul (3), se propune specificarea expresă a categoriilor de construcții care se consideră neautorizate: și anume cele executate:

a) fără autorizație de construire/desființare, eliberată conform prevederilor prezentului cod, cu excepțiile stabilite la articolul 150;

b) în baza unei autorizații de construire/desființare emise ilegal conform prevederilor art.163 alin.(1);

c) după expirarea duratei de execuție a acestora stabilită în autorizația de construire/desființare;

d) cu încălcarea prevederilor documentației de proiect în baza căreia a fost eliberată autorizația de construire/desființare.

În special necesită a fi remarcate, aspectele ce vizează executarea lucrărilor de construire după expirarea duratei de execuție a acestora stabilită în autorizația de construire/desființare vor fi considerate neautorizate, iar construcțiile ilegale. Totodată, evocăm faptul că, aceste prevederi nu se referă la situația în care recepția la terminarea lucrărilor nu a fost efectuată, însă lucrările de construcție propriu-zise au fost finalizate. Cu titlu de exemplu, putem menționa cel puțin patru cazuri de construcții neautorizate pe motivul expirării duratei de execuție a acestora stabilită în autorizația de construire: blocuri locative din str. Testimițanu 12; str. Branștii 5/3; str. Ion Dumeniuc 6 din mun. Chișinău; str. Schinoasa Vale or. Codru etc.

➤ reglementarea unor aspecte de concretizare aferente activității de verificare a documentației de urbanism cu stabilirea expresă a etapelor la care se aplică procedura de verificare a acestei documentații de către verificatori de proiecte atestați pe domeniu de competență. În acest scop se propun modificări la art. 55 și 107 din Codul urbanismului și construcțiilor pentru a aduce clarificările de rigoare;

➤ în același context se propune ca în articolul 73 alineatul (2), cuvântul „expertizate” se substituie cu cuvântul „verificate”, deoarece documentația de urbanism se supune procedurii de verificare și nu procedurii de expertizare;

➤ totodată, pentru a concretiza noțiunea de actualizare a documentației de urbanism, se propune a specifica faptul că la actualizarea/modificarea documentației de urbanism, nu pot fi schimbate reglementările urbanistice, totodată se propune ca în vederea respectării principiilor urbanismului, se propune avizarea modificărilor efectuate cu IP Oficiul amenajarea teritoriului, urbanism, construcții și locuințe, exclusiv pe domeniul urbanismului;

➤ suplimentar, în vederea simplificării și a exclude bariere birocratice, se propune ca executarea lucrărilor de reparație, modernizare și extindere, în limita aceluiași teren, a obiectivelor și construcțiilor enumerate la art. 44 alin. (3¹), fără schimbarea destinației acestora, să fie efectuată fără elaborarea Planului urbanistic de detaliu;

➤ În vederea eliminării barierelor birocratice în procesul de executare a lucrărilor de construcție, se propune modificarea art. 105 alin. (2) lit. d), art. 127 alin. (2) lit. o), art. 148 alin.

(1) lit. e) și art. 198 alin. (3) lit. b), în sensul reglementării cazurilor privind realizarea rețelelor edilitare, precum și reconstrucția clădirilor fără modificarea aspectului exterior, care nu au statut de monument istoric, dar sunt amplasate în nucleul istoric sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice. Astfel, se prevede posibilitatea executării acestor lucrări fără obținerea avizului organului central de specialitate în domeniul protecției patrimoniului cultural, având în vedere faptul că lucrările respective nu afectează caracteristicile zonelor vizate din perspectiva valorilor și atributelor de patrimoniu cultural.

➤ în altă ordine de idei, în cazul extinderii modificării hotarelor existente ale intravilanului localităților din componența municipiilor, Planul urbanistic general urmează a fi elaborat în două etape. Prima etapă fiind, conceptul. Această cerință rezultă din necesitatea examinării prealabile a structurii de sistematizare a localității, evaluarea potențialului economic și demografic, evaluarea infrastructurii tehnico-edilitare și de transport existente, evaluarea potențialului urbanistic al teritoriului, precum și principiile de organizare compozițională a spațiului urban;

➤ intervențiile la art. 148 vizează:

- alin.(1) litera a), în scopul concretizării documentelor necesare aferente condițiilor de eliberare a autorizației de construire, prin includerea în lista documentelor a planurilor tuturor etajelor și nivelurilor cu explicația încăperilor. Or, în cazul lipsei planurilor tuturor etajelor și nivelurilor cu explicația încăperilor nu poate fi determinat și verificat coeficientul de utilizare a terenului (CUT), precum și se vor exclude/contracara tentativele de manipulare cu numărul de apartamente și tipul încăperilor locative/nelocative;

- intervențiile la alineatele (20) și (22), impun obligativitatea ca în cadrul examinării solicitării privind emiterea autorizației de construire pentru construcții cu cinci sau mai multe etaje, emitentul autorizației de construire, după recepționarea cererii de emitere a autorizației, în termen de 3 zile să solicite Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică să își expună în scris opinia dacă proiectul corespunde prevederilor normativelor tehnice în construcții referitoare la regimul de înălțime, aliniamentul stradal, indicii normativi de densitate a populației și distanța normativă dintre construcții. În acest caz, Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică trebuie să își expună opinia în scris asupra solicitării respective în termen de 5 zile lucrătoare. Această intervenție normativă, are drept scop responsabilizarea atât a emitentului, cât și a Inspectoratului în procesul emiterii actelor permissive în domeniul construcțiilor;

➤ modificări la art.150 din Codul urbanismului și construcțiilor, ce stabilește lucrările de construcții care pot fi executate fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizației de construire, după cum urmează:

- expunerea în redacție nouă a lit.q) și concretizarea aspectelor ce vizează lucrările de instalare a centralelor electrice care utilizează surse regenerabile de energie. Or, în contextul crizei energetice, în condițiile obținerii avizului de racordare de la operatorul de sistem și coordonarea compartimentului electricitate cu acesta, precum și elaborarea compartimentului rezistență, lucrările de instalare a panourilor fotovoltaice pe acoperișul clădirilor existente se încadrează în categoria lucrărilor care nu modifică structura de rezistență și aspectul exterior al clădirii. Astfel, pentru facilitarea depășirii crizei energetice, executarea acestor lucrări este necesar de efectuat fără certificat de urbanism pentru proiectare și autorizație de construire;

- completarea lit.t) cu prevederi de concretizare în partea ce vizează lucrările de execuție în cazul caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică de 150 de metri pătrați. Astfel, lucrările *de reconstrucție și/sau extindere a caselor individuale fără depășirea suprafeței totale cumulate de 150 metri pătrați și fără extinderea pe verticală*, de asemenea vor putea fi executate fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizației de construire;

- includerea lucrărilor pentru închiderea și/sau amenajarea depozitelor de deșeuri municipale care pot fi executate fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construcție, prin completarea cu lit. z¹) a alin.(1) al art.150 din Codul urbanismului și construcțiilor. Gestionarea deșeurilor municipale solide este o problemă provocatoare din cauza consecințelor ecologice, sociale și economice create. În cazul Republicii Moldova, impactul este condiționat de o serie de factori printre care pot fi menționate aspectele ecologice și de urbanism. În prezent, aproape fiecare localitate are propriul depozit de deșeuri, în unele cazuri chiar câteva, terenul cărora a fost atribuit prin Deciziile consiliilor locale, iar amenajarea/construcția a fost executată în lipsa unui certificatului de urbanism pentru proiectare, în lipsa unui proiect de execuție și evident în lipsa unei autorizații pentru construcții sau autorizații de mediu pentru gestionarea deșeurilor.

În scopul implementării Strategiei de gestionare a deșeurilor în Republica Moldova 2013-2027 și atingerii obiectivului care constă în dezvoltarea, până în anul 2027, a unui sistem integrat de gestionare a deșeurilor, eficient din punct de vedere economic și care să asigure dreptul fundamental la un mediu sănătos și sigur, și asigurarea principalilor indicatori ai dezvoltării, incluse în cadrul strategic de dezvoltare durabilă a țării, stipulate în Planului național pentru gestionarea deșeurilor *pentru anii 2023-2027*, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 972/2023, Ministerul Mediului a elaborat Instrucțiunea privind închiderea și/sau amenajarea depozitelor de deșeuri municipale nr. 137 din 01.08.2024 în care oferă o serie de linii directoare cu privire la clasificarea depozitelor de deșeurilor existente din țară și propune măsuri, care necesită să fie luate în vederea închiderii și amenajării amplasamentelor de depozitare a deșeurilor municipale.

Conform instrucțiunii menționate supra, în funcție de impactul asupra medului, depozitele de deșeuri municipale existente pot fi clasificate în trei categorii:

- cu riscuri reduse, amplasate pe terenuri cu suprafața de depozitare până la 1,0 ha și volumele de depozitare mai mic de 3.000 m³;
- riscuri medii, amplasate pe terenuri cu suprafața de depozitare mai mare de 1,0 ha până 3,0 ha și volumele de depozitare de la 3.000 m³ până la 50.000 m³;
- riscuri mari amplasate pe terenuri cu suprafața de depozitare mai mare de 3,0 ha și volumele de depozitare mai mare de 50.000 m³.

Totodată pentru categoriile cu riscuri reduse și medii cerințele prevăzute pentru închiderea depozitelor de deșeurilor, sunt alcătuite dintr-o serie de măsuri simple, cum ar fi, efectuarea lucrărilor tehnice de comprimare/ îngrămădire a deșeurilor, în scopul diminuării suprafeței terenului poluat cu deșeuri; compactarea deșeurilor stocate cu echipament tehnic, în unele cazuri de 2-3 ori consecutiv, ținând-se cont de relief și cotele naturale existente; recultivare tehnică cu un strat de impermeabilizare din materiale naturale, care va diminua infiltrarea precipitațiilor, din argilă sau sol tehnogen modificat, care are aceleași proprietăți fizice cu asigurarea înclinației spre extremitățile depozitului și recultivarea biologică în cazul în care terenul va fi folosit pentru crearea spațiilor verzi, în scopul protecției contra eroziunii solului și plantarea cu arbuști compatibili zonei;

În scopul dezvoltării unui sistem de management integrat al deșeurilor prin crearea regiunilor de management integrat al deșeurilor se propune includerea lucrărilor de închidere și/sau amenajarea depozitelor de deșeuri municipale, la art. 150 al Codului urbanismului și construcțiilor, pentru a putea fi executate fără certificat pentru proiectare și fără autorizație de construcție, deoarece nu modifică structura de rezistență și remediază aspectul exterior și peisajistic.

Subsecvent, în contextul completărilor la alin.(1) din art.150 din Cod, se impun intervenții și la art.129 alin.(5) și alin.(6) lit.b) al art.150 din Cod, în scopul precizării necesității verificării și avizării documentației de proiect respective de către autoritățile publice locale.

➤ intervențiile la art.163, au ca finalitate reglementarea expresă a cazurilor când „autorizarea execuției lucrărilor de construcții/desființare va fi consideră ilegală”, și anume:

a) planul urbanistic zonal sau după caz, de detaliu contravine prevederilor planului urbanistic general sau este aprobat cu încălcarea prevederilor stabilite de prezentul cod;

b) prevederile certificatului de urbanism pentru proiectare contravin prevederilor cerințelor stabilite de prezentul cod, normativelor tehnice în construcții și documentației de amenajare a teritoriului și urbanism în vigoare cu ultimele modificări aprobate;

c) prevederile documentației de proiect contravin prevederilor cerințelor stabilite de prezentul cod, normativelor tehnice și certificatului de urbanism pentru proiectare;

d) autorizația de construire/desființare este emisă cu abateri de la cerințele stabilite de prezentul cod, normativelor tehnice în construcții, documentației de proiect și certificatului de urbanism pentru proiectare.

➤ cu referire la completarea alineatului (9) lit. b) și c) din art. 197 cu textul „, inclusiv în cazurile de construcție a etajelor suplimentare și/sau mansardelor la clădirile existente” este de menționat ca, prin edificarea mansardelor sau etajelor suplimentare la clădirea existentă urmează un proces de reconstrucție, care conform noțiunilor (art.3), reconstrucția reprezintă ansamblu de lucrări de construcții care au ca rezultat schimbarea indicilor tehnico-economiici de bază sau schimbarea destinației construcției, cu scopul de a aduce indicii de exploatare la nivelul cerințelor contemporane. Reconstrucția include lucrările de modernizare, de modificare, de transformare, de replanificare, de reamenajare, de re tehnologizare, de renovare, de reabilitare și de extindere. Astfel, concluzionam că în rezultatul reconstrucției numărul de etaje se stabilește deja pentru clădirea reconstruită. Suplimentar, pentru a exclude interpretările, precizăm că, prin completarea alineatului (9) lit. b) și c) al art. 197, norma dată nu poate fi tratată sub prisma că anterior intrării în vigoare a completării respective, neparticiparea INST la recepția clădirile reconstruite, care în rezultatul reconstrucției au devenit cu mai mul de cinci etaje nu era necesar

➤ intervențiile propuse la art. 325 din Codului urbanismului și construcțiilor, de asemenea au ca scop stabilirea măsurilor suplimentare în lupta cu edificarea construcțiilor neautorizate sau executării intervențiilor neautorizate în construcțiile existente, prin *notarea* în registrul bunurilor imobile a respectivelor fapte. În acest sens, se propune reglementarea expresă a „notării” în registrul bunurilor imobile a faptelor executării pe terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile, a unei clădiri neautorizate sau a executării intervențiilor neautorizate în construcțiile existente, la cererea Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică în temeiul procesului-verbal de constatare, a cărei autenticitate este confirmată de către șeful/șeful adjunct al Inspectoratului. În contextul evocat, se impune respectiv reglementarea și procedurii radierii notării respective și stabilirea gratuității pentru serviciile de notare în acest sens. Totodată, notarea

la cererea Inspectoratului va constitui temei pentru refuzul înregistrării drepturilor. În acest sens de impune inclusiv completarea art.33 alin.(1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, cu un temei suplimentar pentru refuzul înregistrării drepturilor în cadastrul bunurilor imobile;

➤ Suplimentar, art. 2 din Codul urbanismului și construcțiilor s-a completat cu cerința ca toate actele aferente domeniilor reglementate de Cod trebuie să fie prezentate în limba română sau în limba română și în una din limbile de circulație internațională.”

Cerința ca toate documentele depuse, comunicate și utilizate în cadrul procedurii să fie redactate în limba română este justificată de faptul că limba de stat este limba română, conform Constituției. Toate actele documentele care produc efecte juridice, trebuie redactate în limba română. Utilizarea unei limbi străine ar împiedica validitatea, interpretarea și arhivarea corectă a documentelor. Totodată, traducerile din limbi străine pot conține diferențe de sens, ambiguități sau erori, mai ales în documentele tehnice. Impunerea limbii române elimină riscul interpretărilor diferite și asigură o evaluare unitară, clară și comparabilă a tuturor documentelor;

➤ Subsecvent, în contextul Legii nr. 282.2024 privind libertatea de stabilire a prestatorilor de servicii și libertatea de a furniza servicii, care transpune Directiva 2006/123/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 12 decembrie 2006 privind serviciile în cadrul pieței interne, se propun modificări la art. 165 alin. (1) și art. 187 alin. (2) în vedere oferirii posibilității inclusiv a subcontractării specialiștilor atestați, nu doar angajării directe a acestora. De asemenea s-au propus completări la art. 173 alin. (2), pentru a asigura că cetățenii țărilor membre ale Uniunii Europene dispun de aceleași drepturi ca și cetățenii Republicii Moldova la profesarea profesiei de arhitect.

➤ De asemenea, în scopul descurajării edificării construcțiilor neautorizate sau executării intervențiilor neautorizate în construcțiile existente, se propun intervenții și în Codul penal, prin reglementarea instituirii „demolării construcției neautorizate” ca măsură de siguranță prevăzută de legea penală.

Astfel, demolarea construcțiilor neautorizate va putea fi dispusă de către instanța de judecată în cazul în care persoana este găsită vinovată de comiterea infracțiunilor prevăzute de Codul penal la art. 257 „Executarea necalitativă a construcțiilor”, art. 257¹ „Încălcarea regulilor de executare a construcțiilor cu cinci sau mai multe etaje” și art. 258 „Încălcarea regulilor de exploatare, reparații și modificare a locuințelor dintr-un bloc de locuit”.

Această intervenție normativă, este determinată de necesitatea instituirii prevederilor ce ar permite aplicarea „demolării construcțiilor ilegale” în cazul persoanei este găsite vinovată de comiterea infracțiunilor prevăzute la art. 257, 257¹ și 258 Cod penal.

Or, prin analogie, Codul contravențional, la art.439⁶, stabilește „demolarea construcțiilor neautorizate” în calitate de măsură de siguranță în cazurile faptelor contravenționale prevăzute la art.116, 134, 134¹, 168, art.177 alin.(3), alin.(4) lit.c) și d), art.178, 179, 226 și 364.

Prin urmare, stabilirea „demolării construcției neautorizate” ca măsură de siguranță prevăzută de legea penală, va avea ca efect preîntâmpinarea săvârșirii faptelor penale stabilite de Codul penal.

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

Opțiuni alternative nu au fost examinate, or lipsa de intervenție: (i) va menține starea actuală privind admiterea executării construcțiilor cu abateri de la prevederile documentației de

urbanism sau ale legislației și documentelor normative în construcții; (ii) va perpetua starea de fapt, când cetățenii care au investit în procurarea spațiului locativ, nu pot beneficia de acesta, întrucât bunul imobil este construit cu abateri de la cadrul normativ relevant în domeniul construcțiilor sau nu poate fi admis la etapa de recepție finală, din cauza încălcărilor admise de către dezvoltator/investitor la etapa construirii respectivelor construcții.

4. Analiza impactului de reglementare

4.1. Impactul asupra sectorului public

Proiectul de lege nu are impact asupra sectorului public și nu necesită realizarea reformelor structurale sau instituționale. Or, potrivit cadrului normativ în vigoare, în special Codul urbanismului și construcțiilor, Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică este autoritatea administrativă responsabilă de monitorizarea prevederilor documentației de urbanism sau ale legislației și documentelor normative în construcții, precum și realizarea controlului de stat al calității în construcții. Respectiv, soluțiile normative promovate prin proiectul de lege au ca finalitate consolidarea funcției și rolului Inspectoratului întru realizarea obiectivelor trasate prin cadrul normativ relevant în domeniul construcțiilor și urbanismului.

4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

Proiectul de lege nu are impact sub formă de costuri financiare pentru bugetul de stat.

4.3. Impactul asupra sectorului privat

Prezentul proiect de lege nu are impact direct asupra activității de întreprinzător. Totuși, intervențiile normative promovate prin proiectul de lege vor contribui la responsabilizarea dezvoltatorilor/investitorilor ca în procesul edificării construcțiilor să respecte cerințele documentației de urbanism sau ale legislației și documentelor normative în construcții.

4.4. Impactul social

Proiectul de lege va contribui la îmbunătățirea condițiilor de trai a populației prin asigurarea accesului la spații locative sigure, construite cu respectarea cerințelor documentației de urbanism și/sau ale legislației și documentelor normative în construcții.

4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal

Nu este aplicabil

4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen

Nu este aplicabil

4.5. Impactul asupra mediului

Proiectul nu are impact asupra mediului.

4.6. Alte impacturi și informații relevante

Proiectul va contribui la realizarea obiectivelor stabilite întru consolidarea eforturilor în lupta cu construcțiile edificate în lipsa actelor permise în domeniul construcțiilor sau cu abateri de la prevederile documentației de urbanism sau ale legislației și documentelor normative în construcții.

Efectele pozitive ale reglementărilor propuse prin proiect sunt:

- instituirea unui cadru normativ robust care să ofere Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică pârghiile necesare pentru a interveni cu promptitudine la identificarea executării lucrărilor de construcții neautorizate și/sau a lucrărilor de desființare/de demolare neautorizate sau a lucrărilor realizate în baza actelor permise în domeniul construcțiilor emise fără respectarea cerințelor stabilite de Codul urbanismului și construcțiilor, normativelor tehnice în construcții și documentației de amenajare a teritoriului și urbanism;

- instituirea cadrului normativ care să permită Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică/organului central de specialitate responsabil de domeniul patrimoniului cultural să anuleze/suspende actele permissive în domeniul construcțiilor emise cu abateri de la prevederile documentației de urbanism sau ale legislației și documentelor normative în construcții;
- reducerea ponderii numărului construcțiilor care au diferite tipuri de încălcări admise în procesul edificării acestora, și care nu sunt admise spre recepție la circa 50% din numărul acestora, către sfârșitul anului 2026;
- asigurarea și îmbunătățirea condițiilor de trai a populației prin accesul la locuințe sigure, construite cu respectării cerințelor stabilite de prevederile documentației de urbanism sau ale legislației și documentelor normative în construcții.

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, proiectul de lege va fi consultat/avizat cu părțile interesate.

Anunțul privind inițierea elaborării proiectului poate fi accesat pe portalul web oficial al Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale și pe portalul guvernamental particip.gov.md la următorul link: https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/16174.

Totodată la data de 15 mai 2026 au fost organizate consultări publice cu toți factorii implicați, iar obiecțiile și propunerile au fost examinate și incluse în sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect.

La fel, proiectul revizuit în urma consultărilor publice a fost publicat pe portalul web oficial al Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale și pe portalul guvernamental particip.gov.md la următorul link: https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/16174.

7. Concluziile expertizelor

Proiectul de lege va fi supus expertizei în conformitate cu cerințele Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative.

8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent

Proiectul nu contravine legislației naționale.

Intervențiile normative propuse prin proiectul de lege se alătură eforturilor statului de a atinge obiectivele de reduce la minim construcțiile edificate în lipsa actelor permissive în domeniul construcțiilor sau cu abateri de la prevederile documentației de urbanism sau ale legislației și documentelor normative în construcții.

Subsecvent, se propune ca intrarea în vigoare a prevederilor proiectului să fie la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, fiind determinate de urgența fortificării capacităților Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică, pentru a dispune de mecanismele legale necesare pentru a reacționa prompt în toate cazurile identificării execuției lucrărilor de construcții neautorizate și/sau a lucrărilor de desființare/de demolare neautorizate sau de sistare a lucrărilor realizate în baza actelor permissive în domeniul construcțiilor emise fără respectarea cerințelor cadrului normativ în domeniul construcțiilor.

De asemenea, Guvernul în caz de necesitate va interveni cu modificări în acte sale normative pentru a asigura conformitatea cu prevederile soluțiilor normative promovate prin proiectul de lege.

9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ

Implementarea prevederilor proiectului va fi realizată de către Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, care este autoritatea administrativă cu responsabilități în domeniul realizării controlului calității în construcții.

Secretar general

Angela ȚURCANU