



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. ____

din _____ 2024

Chișinău

Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la construcția și recepția caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau două familii, și a anexelor gospodărești ale acestora

În temeiul art. 150 alin. (8) din Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2024, nr. 41-44, art. 61), Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Regulamentul cu privire la construcția și recepția caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau două familii, și a anexelor gospodărești ale acestora (se anexează).

2. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

Prim-ministru

DORIN RECEAN

Contrasemnează:

Ministrul infrastructurii
și dezvoltării regionale

Andrei Spînu

REGULAMENT
cu privire la construcția și recepția caselor individuale cu un etaj, cu
suprafața mai mică de 150 de metri pătrați, destinate pentru una
sau două familii, și a anexelor gospodărești ale acestora

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Regulamentul cu privire la construcția și recepția caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau două familii, și a anexelor gospodărești ale acestora (în continuare – *Regulament*) stabilește cadrul juridic unitar și cerințele privind amplasarea, proiectarea, execuția, recepția și postutilizarea construcțiilor respective.

2. Prevederile prezentului Regulament se aplică la amplasarea, proiectarea, execuția, recepția și postutilizarea caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau două familii, și a anexelor gospodărești ale acestora, construite pe teren proprietate privată, amplasate în intravilanul localităților rurale, cu excepția celor din zonele protejate.

3. Prezentul Regulament se extinde asupra proiectării și construcției caselor individuale de locuit pentru a fi utilizate în calitate de locuință de bază pentru traiul personal al unei sau al două familii, cu excepția proiectării și construcției acestora pentru utilizarea în scopuri antreprenoriale, precum și a unor grupuri de case sau cartiere noi.

4. În cazul caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau două familii, și a anexelor gospodărești ale acestora aflate la etapa de construcție și nefinalizate la momentul intrării în vigoare a prezentei hotărâri, investitorul, în termen de 90 de zile de la data intrării în vigoare a acesteia, va notifica autorității administrației publice locale despre etapa de construcție.

5. Pentru cazurile expuse la punctul 4, administrația publică locală va examina, pe baza criteriilor din subpunctele 5.1.-5.5, posibilitatea continuării construcției, cu admiterea ulterioară în procedura de recepție, în cazul în care nu sunt admise următoarele încălcări și cu informarea investitorului cu privire la acest aspect:

5.1. construcția este executată pe teren cu riscuri de alunecări de teren sau în zone inundabile;

5.2. construcția este executată în zonă protejată și nu există acordul autorității care a atribuit statutul de zonă protejată;

5.3. construcția este executată în zona de protecție a drumului sau a rețelelor edilitare (inginerești) și nu există acordul entităților responsabile;

5.4. construcția este executată fără acordul scris al proprietarului, în cazul în care proprietarul construcției nu deține dreptul de proprietate sau dreptul de suprafață asupra terenului;

5.5. lipsa acordurilor și declarației autentificate notarial ale proprietarilor terenurilor vecine în cazul nerespectării retragerilor normative de la limitele terenului.

6. În sensul prezentului Regulament se definesc următoarele noțiuni:

anexe gospodărești – construcții cu caracter definitiv sau provizoriu menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pășuni, magazii, depozite și altele asemănătoare. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea;

investitor – persoană fizică, care finanțează și realizează investiții în construcții noi ori intervenții în timp asupra construcțiilor existente, încheie contracte de execuție a lucrărilor de construcții, monitorizează îndeplinirea acestora și preia construcția;

recepție a construcțiilor (inclusiv a instalațiilor aferente acestora) – acțiune, desfășurată pe baza examinării nemijlocite a lucrărilor de construcție, de constatare a realizării acestora în conformitate cu proiectul de execuție, cu normativele tehnice în construcții și cu documentele incluse în cartea tehnică a construcției;

postutilizarea construcțiilor – activități de dezafectare, de demolare și de demontare a construcțiilor, de recondiționare și de reutilizare a elementelor și produselor recuperabile, precum și de predare a deșeurilor reciclabile către operatorii autorizați, cu asigurarea protecției mediului ambiant conform prevederilor legislației.

II. CONDIȚIILE DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

7. Proiectarea și condițiile de amplasare a construcțiilor se realizează în conformitate cu normativele tehnice în construcții, cu documentația de urbanism și cu prevederile anexelor nr. 1 și nr. 2.

8. În cazul lipsei documentației de urbanism, pentru localitățile cu populație până la 3000 de locuitori, proiectarea construcțiilor se realizează în conformitate cu regulamentul aprobat de către organul central de specialitate.

9. Nu se admite amplasarea caselor de locuit:

9.1. în extravilanul localității;

9.2. pe terenuri cu riscuri de alunecări de teren sau în zone inundabile, precum și în lipsa informației respective;

9.3. în zone pentru care au fost aprobate interdicții definitive sau temporare de construire, stabilite conform Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023;

9.4. în lipsa documentației de urbanism, cu excepția cazului prevăzut în punctul 8;

9.5. în zonele funcționale, stabilite în documentația de urbanism, în care nu se admite construcția caselor individuale;

9.6. în lipsa dreptului de proprietate sau de suprafață asupra terenului;

9.7. în zonele de protecție și/sau zonele de siguranță a drumului, în lipsa acordului emis de administratorul drumului;

9.8. în zonele protejate, în lipsa acordului emis de autoritatea care a atribuit statutul de zonă protejată;

9.9. în zonele de protecție și/sau zonele de siguranță a rețelelor edilitare (ingineresti), în lipsa acordului emis de operatorii de sistem.

10. În cazul lipsei informației privind zonele cu riscuri de alunecări de teren, zonele inundabile și zonele de protecție a rețelelor, autoritatea publică locală informează solicitantul, care, la rândul său, este în drept să finanțeze elaborarea prospecțiunilor și studiilor/cercetărilor ingineresti corespunzătoare.

11. Amplasarea construcțiilor în adiacența terenurilor sau obiectivelor speciale, destinate necesităților de securitate și asigurării apărării naționale, sau în apropierea zonelor de interes militar și a zonelor supuse servituții aeronautice, se efectuează cu coordonarea prealabilă a Ministerului Apărării, a Ministerului Afacerilor Interne și a Serviciului de Informații și Securitate, după caz. În zonele supuse servituții aeronautice, este interzisă amplasarea unor noi construcții, instalații, obiective, rețele edilitare (ingineresti), inclusiv de comunicații electronice, precum și efectuarea lucrărilor la cele existente fără avizul prealabil emis de autoritatea administrativă de implementare și de realizare a politicilor în domeniul aviației civile.

III. ELABORAREA ȘI VERIFICAREA DOCUMENTAȚIEI DE PROIECT

12. Documentația de proiect pentru lucrările de construcții indicate este elaborată într-o singură fază, stabilită în mod comun de către proiectant și investitor în tema de proiectare.

13. Cercetările ingineresti necesare pentru elaborarea documentației de proiect se stabilesc de către proiectant în tema de proiectare.

14. Documentația de proiect se elaborează pentru compartimentele de arhitectură, de rezistență și de rețele ingineresti. Compartimentele de rețele ingineresti se elaborează fie concomitent, fie separat.

15. Documentația de proiect pentru construcțiile indicate, elaborată și verificată după caz, nu se supune coordonării sau avizării suplimentare de către organele de control.

16. Nu este obligatorie verificarea documentației de proiect a caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau două familii, și a anexelor gospodărești ale acestora, construite pe teren proprietate privată, situate în localitățile rurale, cu excepția celor din zonele protejate. Investitorul este în drept să supună verificării documentația de proiect, dacă decide.

17. Proiectantul poartă responsabilitate deplină asupra soluțiilor de proiect utilizate la execuția construcției.

18. Investitorul notifică autorității administrației publice locale despre intenția de începere a lucrărilor de proiectare.

19. În termen de 15 zile de la data primirii notificării, autoritatea administrației publice locale informează în scris solicitantul despre existența sau inexistența eventualelor restricții, interdicții, în conformitate cu punctul 9 și cu documentația de urbanism, sau despre lipsa informației corespunzătoare, conform punctului 10, precum și despre cerințele speciale, conform prevederilor anexelor nr. 1 și nr. 2.

20. Stabilirea altor restricții sau interdicții decât cele prevăzute la punctul 9, în anexele nr. 1 și nr. 2, precum și în documentația de urbanism nu se admite, inclusiv solicitarea altor acte suplimentare, în condițiile prezentului Regulament.

21. După expirarea termenului de 15 zile de la data depunerii notificării, în cazul în care investitorul nu recepționează obiecții/restricții/interdicții motivate sau răspuns la notificare, acesta este în drept să înceapă lucrările de proiectare pentru care a depus notificarea.

22. Termenul de începere a lucrărilor de proiectare poate fi de până la 12 luni de la data expirării termenului prevăzut la punctul 19, în cazul în care nu au fost prezentate restricții, interdicții.

IV. EXECUȚIA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚIE

23. Lucrările de construcție indicate pot fi executate de personal calificat în domeniul construcțiilor, sub monitorizarea responsabililor tehnici de execuția acestora, care dețin certificat de atestare tehnico-profesională și sunt atestați conform prevederilor Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023.

24. Asigurarea calității execuției lucrărilor de construcție se efectuează în mod diferențiat, conform prevederilor Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, normativelor tehnice în construcții și normelor privind sistemul de management al calității în construcții, precum și normelor privind asigurarea calității în construcții.

25. Verificarea calității execuției lucrărilor de construcție este obligatorie și se realizează în conformitate cu prevederile prezentului Regulament de către:

- 25.1. investitori;
- 25.2. executanți.

26. Investitorul notifică autorității administrației publice locale despre intenția de începere a lucrărilor de construcție, cu prezentarea documentației de proiect, care include: planul general, planul de situație, planul de trasare de fațade, a căror vechime nu trebuie să depășească termenul de 36 de luni de la data notificării autorității publice locale despre intenția de elaborare a acesteia.

27. În termen de 15 zile de la data recepționării documentației de proiect, autoritatea administrației publice locale informează în scris solicitantul despre existența sau inexistența eventualelor obiecții față de documentația respectivă.

28. Înaintarea restricțiilor sau interdicțiilor față de documentația de proiect, altele decât cele prevăzute la punctul 9 și în anexele nr. 1 și nr. 2, precum și cele stabilite în documentația de urbanism, nu se admite, inclusiv solicitarea altor acte suplimentare în condițiile prezentului Regulament.

29. După expirarea termenului de 15 zile de la data depunerii notificării, în cazul în care investitorul nu recepționează obiecții motivate la documentația de proiect, acesta este în drept să înceapă lucrările de construcție pentru care a depus notificarea.

30. Termenul de începere a lucrărilor poate fi de până la 12 luni de la data expirării termenului prevăzut la punctul 27, în cazul în care nu au fost prezentate obiecții.

31. În cazul în care lucrările de construcție nu pot fi începute în termenul stabilit, din cauza unor evenimente sau a unor condiții independente de voința părților, se notifică repetat despre prelungirea termenului de începere a lucrărilor de construcție. Termenul de începere a lucrărilor de construcție se prelungește doar o singură dată.

32. Durata de execuție a lucrărilor de construcție se stabilește pe baza documentației de proiect.

V. RECEPȚIA CONSTRUCȚIILOR

33. Recepția construcțiilor și a instalațiilor aferente acestora este o acțiune prin care se constată și se consemnează, în proces-verbal de recepție, realizarea lucrărilor de construcție la nivelurile de calitate, proiectate pentru satisfacerea cerințelor fundamentale aplicabile construcțiilor, precum și în ceea ce privește respectarea prevederilor contractuale.

34. Recepția construcțiilor, inclusiv a instalațiilor aferente acestora, constituie o parte componentă a sistemului calității în construcții, reprezentând actul în formă de proces-verbal de recepție, semnat de către comisia de recepție, prin care investitorul declară că acceptă și preia o construcție finisată și instalațiile aferente acesteia, cu sau fără obiecții, și că aceasta poate fi utilizată conform destinației.

35. Recepția încăperilor încorporate sau anexate la casele individuale, amplasate separat, cuplat, de tip duplex, poate fi făcută separat, dacă proiectul de execuție prevede aceasta.

36. Documentația de execuție a construcției, împreună cu toate documentele referitoare la realizarea acesteia, este parte componentă a cărții tehnice a construcției.

37. Recepția construcțiilor, inclusiv a anexelor gospodărești ale acestora, se efectuează într-o singură etapă.

38. Prin actul de recepție a construcției, inclusiv a instalațiilor aferente acesteia, se certifică faptul că executantul și-a îndeplinit obligațiile potrivit prevederilor contractului și celor ale proiectului de execuție.

39. Responsabili de organizarea recepției construcțiilor și a instalațiilor aferente acestora sunt investitorii.

40. Executantul construcției și al instalațiilor aferente acestora este obligat să notifice investitorului cu privire la data terminării tuturor lucrărilor de construcție prevăzute în contract printr-un document scris, lucrări confirmate de dirigințele de șantier prin aplicarea semnăturii în documentul în cauză.

41. Comisia de recepție a construcției și a instalațiilor aferente acesteia este desemnată de către investitor în cel mult 10 zile de la data notificării terminării lucrărilor de către executantul construcției.

42. Comisia de recepție se formează din cel puțin 3 membri, și anume: proiectantul, dirigințele de șantier și responsabilul tehnic. În calitate de președinte al comisiei de recepție este desemnat reprezentantul investitorului.

43. În cadrul comisiei de recepție pot participa și alți membri desemnați de către investitor.

44. Investitorul are obligația de a stabili data începerii procedurii de recepție a construcției în cel mult 15 zile de la data notificării terminării lucrărilor de către executantul construcției și comunică data stabilită:

44.1. membrilor comisiei de recepție a construcției;

44.2. executantului lucrărilor de construcție;

44.3. proiectantului care a elaborat documentația de proiect, care va întocmi un aviz cu privire la modul în care au fost executate lucrările de construcție.

45. După finalizarea examinării, comisia de recepție consemnează observațiile și concluziile în procesul-verbal de recepție a construcției, care se întocmește în 4 exemplare, conform modelului prezentat în anexa nr. 3. Fiecare participant la recepția construcției va primi câte un exemplar al procesului-verbal de recepție.

46. Procesul-verbal de recepție a construcției cuprinde, în mod obligatoriu, concluziile privind admiterea, cu sau fără obiecții, a recepției construcției, amânarea sau respingerea acesteia.

47. Procesul-verbal de recepție semnat servește la înregistrarea construcției de către organul cadastral.

VI. POSTUTILIZAREA CONSTRUCȚIILOR

48. Toate activitățile aferente postutilizării construcției se desfășoară sub responsabilitatea proprietarului acesteia.

49. Activitățile și lucrările aferente postutilizării construcțiilor se desfășoară pe baza unui proiect de desființare a construcției, elaborat, de regulă, de către proiectantul construcției respective, conform prevederilor Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023.

50. În cazul imposibilității contractării proiectantului construcției, proiectul de desființare a construcției este elaborat, în bază contractuală, de către alt proiectant, care va decide dacă este necesară expunerea unui expert tehnic atestat, sub propria răspundere.

51. Execuția lucrărilor de desființare a construcțiilor poate fi efectuată de personal calificat în domeniul construcțiilor, sub monitorizarea responsabililor tehnici pentru execuția lucrărilor de construcție, care dețin certificat de atestare tehnico-profesională și sunt atestați conform prevederilor Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023.

52. Nerespectarea prevederilor prezentului Regulament atrage, după caz, răspunderea contravențională sau penală.

Anexa nr. 1
la Regulamentul cu privire la construcția și recepția
caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică
de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau
două familii, și a anexelor gospodărești ale acestora

PROIECTAREA ȘI CONDIȚIILE DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

1. Suprafața terenului pentru construcția casei individuale, de regulă, va fi de minimum 0,06 ha. Se admite o suprafață mai mică de 0,06 ha doar cu condiția respectării distanțelor de amplasare a construcțiilor.

2. Pe perimetrul lotului, se recomandă să fie prevăzută îngrădire din plasă. Alte tipuri de îngrădiri se admit, cu condiția obținerii acordului scris al proprietarilor loturilor vecine. Se admite construcția gardurilor capitale pe laturile loturilor orientate spre străzi și stradele.

3. Pe teren, pe lângă casa individuală, pot fi edificate construcții auxiliare, inclusiv seră, bucătărie de vară, saună, duș, piscină/bazin, garaj, șopron. Cu condiția respectării cerințelor sanitar-veterinare, se admite edificarea construcțiilor provizorii (grajd, ocol, țarc, stupi, coteț etc.) pentru creșterea animalelor de casă. Distanța minimă a construcțiilor pentru creșterea animalelor de casă, până la hotarul loturilor vecine, este de 4,0 m, iar până la ferestrele încăperilor locative (camere, bucătării și verande) – de minimum 15,0 m.

4. Distanțele de siguranță la foc între case, construcții auxiliare și casele amplasate pe loturile vecine se adoptă conform tabelului. Distanțele de siguranță la foc între clădiri și construcțiile auxiliare între limitele unui lot nu se normează.

Tabel

Categoria	Materialul construcției portante și autoportante	Distanța, m		
		A	B	C
A	Zidărie din piatră/cărămidă/calcar, beton și alte materiale incombustibile	6	8	10
B	Construcții similare celor indicate mai sus, dar cu planșeuri și acoperișuri din lemn, protejate cu material greu combustibil	8	10	12
C	Lemn și alte materiale greu combustibile și/sau combustibile	10	12	15

5. Distanța de la casa individuală și clădirile auxiliare până la linia roșie a străzii este de minimum 5,0 m, până la linia roșie a stradelei este de minimum

3,0 m. Distanța de la casa individuală până la hotarul loturilor vecine este de minimum 3,0 m, cu condiția respectării cerințelor tabelului de mai sus. Se admite construcția garajului sau șopronului (copertinei) pentru automobil pe hotarul lotului doar dinspre stradă sau dinspre stradelă.

6. Toate distanțele se măsoară la sol de la peretele clădirii/construcției. Dacă construcția dispune de elemente proeminente mai mari de 0,5 m (console, frontoane, copertine, balcoane), distanța se măsoară de la proiecția convențională a acestora la sol.

7. Sub casa individuală, sub garaj și sub alte construcții capitale se admite construcția subsolului și/sau demisolului, care se recomandă să fie amenajat ca un adăpost de protecție simplu pentru protejarea membrilor de familie de la diferite situații de urgență, cum ar fi: furtuni, contaminări chimice sau radiologice, atacuri aeriene etc. Amenajarea adăpostului se va efectua în conformitate cu prevederile Regulamentului privind exploatarea construcțiilor de protecție, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1012/2023.

8. Înălțimea încăperilor se măsoară de la pardoseală până la partea proeminentă a grinzilor și constituie, pentru încăperile locative – minimum 2,2 m, pentru încăperile din interiorul anexelor – minimum 2,0 m, pentru încăperile de la subsol – minimum 1,6 m.

9. Scările pot fie amplasate în interiorul construcției sau anexate la exteriorul acesteia.

10. Ca răspuns la notificarea din partea investitorului privind intenția de inițiere a construcției, autoritatea publică locală, pe baza documentației de urbanism, aduce la cunoștință solicitantului cerințele reglementate privind soluțiile cromatice aplicate pentru pereți și tipul/forma acoperișului.

11. Distanțele ce vizează amplasarea caselor individuale și a construcțiilor auxiliare față de hotarele loturilor vecinilor pot fi diminuate prin acordul autentificat notarial al acestora, cu condiția respectării distanțelor de siguranță la foc și a distanțelor sanitare stabilite în documentele normative și în prezentul Regulament.

Anexa nr. 2
la Regulamentul cu privire la construcția și recepția
caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică
de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau
două familii, și a anexelor gospodărești ale acestora

CERINȚE GENERALE PRIVIND SISTEMELE INGINEREȘTI

1. În cazul lipsei sistemului central de canalizare, în limitele terenului, se admite amplasarea și exploatarea ministațiilor de epurare biologică și/sau a foselor septice cu vidanșare, cu ulterioara evacuare a apelor reziduale menajere acumulate la stația de epurare biologică pentru prelucrare, sau alte soluții tehnice, în conformitate cu legislația din domeniu. Distanța de la fosele septice până la casele de locuit este de minimum 8,0 m, până la casele de locuit vecine – de minimum 12 m, până la sursa de apă potabilă (fântâni) – de minimum 25 m. În cazul existenței sistemului centralizat de canalizare, se interzice amenajarea foselor septice.

2. Nu se admite organizarea scurgerii apelor pluviale de pe acoperiș pe terenurile vecine.

3. În lipsa unui sistem public de alimentare cu apă și canalizare, se admite construcția fântânilor freactice, în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1466/2016 pentru aprobarea Regulamentului sanitar privind sistemele mici de alimentare cu apă potabilă.

4. Alimentarea cu apă și canalizare centralizată se efectuează în baza documentației de proiect, coordonată cu operatorul sistemului de distribuție.

5. În cazul încălzirii, se va opta pentru conectarea la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică, iar în lipsa acestuia, se utilizează centrale termice individuale, cazane, cămine și sobe cu combustibil lichid, solid și gazos, precum și sisteme electrice și geotermale. Construcția sobelor, a căminelor și a coșurilor de fum va asigura funcționarea și exploatarea inofensivă a acestora.

6. Încăperile în care se utilizează combustibil lichid, solid și gazos, precum și bucătăriile, vor dispune de ferestre spre exterior și de un sistem de ventilare cu aspirare și refulare naturală. În aceste încăperi se vor instala senzori pentru detectarea monoxidului de carbon.

7. Alimentarea centralizată cu gaze naturale se efectuează în conformitate cu documentația de proiect, coordonată cu operatorul sistemului de distribuție.

8. Se admite utilizarea a maximum 2 butelii de gaze petroliere lichefiate, cu capacitatea de până la 50 l fiecare, amplasate în exterior în dulapuri metalice dotate cu jaluzele de ventilare, pe peretele orb al clădirii, cu respectarea distanței de minimum 5,0 m de la golurile de geam și de 1 m de la golurile de ușă. Se interzice utilizarea gazelor petroliere lichefiate pentru aparatele consumatoare de gaze amplasate în subsol sau demisol.

9. Spațiul locativ din construcția casei individuale se va proteja cu detectoare autonome optico-electronice de fum.

10. Montarea instalației de racordare la rețeaua electrică și a instalației de utilizare a energiei electrice se efectuează pe baza documentației de proiect, coordonată cu operatorul sistemului de distribuție.

11. La elaborarea documentației de proiect, se va ține cont de cerințele privind performanța energetică a clădirilor.

12. Alte tipuri conexe de lucrări de proiectare și de construcție se execută fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire, doar cu respectarea prevederilor art. 150 din Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023.

Anexa nr. 3
la Regulamentul cu privire la construcția și recepția
caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică
de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau
două familii, și a anexelor gospodărești ale acestora

Proces-verbal de recepție a construcției

nr. _____ din _____ 20_____
localitatea _____

Cu privire la lucrările de construcție _____
_____ executate la obiectivul _____
_____ pe baza contractului nr. _____ din _____,
încheiat între _____
_____.

Notă informativă
la proiectul hotărârii Guvernului pentru aprobarea
Regulamentului cu privire la construcția și recepția caselor individuale cu un
etaj, cu suprafața mai mică de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau
două familii, și a anexelor gospodărești ale acestora

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

Proiectul hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la construcția și recepția caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau două familii, și a anexelor gospodărești ale acestora este elaborat de către Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale.

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

Elaborarea prezentului proiect de hotărâre rezultă din necesitatea elaborării unei proceduri clare privind modalitatea de construcție a caselor de locuit individuale amplasate în localitățile rurale, care în conformitate cu prevederile art. 150 din Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 se construiesc în lipsa autorizației de construire și certificatului de urbanism pentru proiectare.

Astfel, art. 150 alin. (1) lit. t) din Cod prevede că lucrările de execuție a caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau două familii, și a anexelor gospodărești ale acestora, construite pe teren proprietate privată și situate în localitățile rurale, cu excepția celor din zonele protejate, pot fi executate fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire.

Totodată, la alin. (8) al art. 150 din Cod este prevăzut că, amplasarea, proiectarea, execuția, recepția și postutilizarea construcțiilor prevăzute la alin. (1) lit. t) se efectuează în conformitate cu regulamentul aprobat de către Guvern.

Prin urmare, actul normativ va reglementa etapele care sunt parcurse pentru edificarea unei construcții, începând cu concepția, proiectarea, execuția, exploatarea, urmărirea comportării în timp, post-utilizarea caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau două familii, și a anexelor gospodărești ale acestora, construite pe teren proprietate privată și situate în localitățile rurale, cu excepția celor din zonele protejate.

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

Proiectul hotărârii de Guvern nu conține norme privind armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.

4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul hotărârii de Guvern prevede aprobarea Regulamentului cu privire la

construcția și recepția caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau două familii, și a anexelor gospodărești ale acestora.

Regulamentul vizat stabilește cadrul juridic unitar și cerințele privind amplasarea, proiectarea, execuția, recepția și postutilizarea construcțiilor.

Prevederile Regulamentului se aplică la amplasarea, proiectarea, execuția, recepția și postutilizarea a caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau două familii, și a anexelor gospodărești ale acestora, construite pe teren proprietate privată și situate în localitățile rurale, cu excepția celor din zonele protejate.

Controlul calității lucrărilor și construcțiilor indicate ține de obligația structurilor specializate din cadrul autorităților administrației publice locale de nivelul întâi.

În cazul în care autoritatea administrației publice locale de nivelul întâi nu dispune de structuri specializate competente pentru efectuarea controlului respectiv, această atribuție revine autorității administrației publice locale de nivelul al doilea.

Totodată, proiectul Regulamentului stabilește că prevederile acestuia nu se extind asupra construcției caselor individuale de locuit:

- 1) construite de către investitori care nu sunt destinate pentru traiul personal al acestuia dar sunt construite în scopuri antreprenoriale;
- 2) construite în zone protejate și nu există acordul autorității care a atribuit statutul de zonă protejată;
- 3) în zone de protecție a drumului sau a rețelelor edilitare (ingineresti) și nu există acordul entităților responsabile.

În cazurile respective, vor fi respectate normele generale stabilite de Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023.

Prezentul proiect de Regulament este constituit din șase capitole:

Capitolul I Dispoziții generale prevede condițiile de aplicare a prevederilor Regulamentului, controlul asupra respectării prevederilor acestuia, precum și cazurile în care prevederile lui nu se aplică.

Capitolul II Condițiile de amplasare a construcțiilor, stabilește cerințele de amplasare a construcțiilor, precum și cazurile în care amplasarea este interzisă. De asemenea, sunt prevăzute cazurile în care sunt necesare avize prealabile ale autoritățile competente.

Capitolul III Elaborarea și verificarea documentația de proiect, prevede cazurile de elaborare și verificare a documentației de proiect, precum și asumarea răspunderii pentru soluțiile de proiect.

Capitolul IV Execuția a lucrărilor de construcții, prevede persoanele în drept să execute lucrările de construcție, persoanele responsabile de verificarea calității construcțiilor, precum și deținătorul calității de investitor.

Totodată, capitol enunțat reglementează modul de notificare a autorității publice locale privind intenția de inițiere a lucrărilor de construcție.

Capitolul V Recepția construcțiilor, stabilește modul și termenul de convocare a Comisiei de recepție și modul de întocmire și semnare a Procesului verbal de recepție.

Capitolul VI Postutilizarea construcțiilor, stipulează activitățile aferente postutilizării, cum sunt: activitățile de dezafectare, de demolare și de demontare a construcțiilor, de recondiționare și de reutilizare a elementelor și produselor recuperabile, precum și de predare a deșeurilor reciclabile către operatorii autorizați, cu asigurarea protecției mediului ambiant.

De asemenea, proiectul Regulamentului conține trei anexe ce vizează Cerințele generale privind sistematizarea, Cerințele generale privind Sistemele ingineresti și Modelul Procesului-verbal de recepție a construcției.

Cu referire la aspectele ce țin de intrarea în vigoare a proiectului, reliefăm că având în vedere faptul că art. 150 din Codul urbanismului și construcțiilor a intrat în vigoare la momentul publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, la data de 30.01.2024, iar proiectul Regulamentului este elaborat întru implementarea prevederilor art. 150 alin. (8) ale Codului, se propune ca Regulamentul enunțat să intre în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial, deoarece deși art. 150 a intrat în vigoare acesta nu poate fi aplicat din cauza lipsei reglementărilor în cadrul normativ subsidiar.

Totodată, având în vedere existența caselor individuale a căror construcție deja a fost inițiată, în partea dispozitivă a Hotărârii se propune aplicarea unei norme tranzitorii în scopul asigurării recepției inclusiv a acestor construcții.

5. Fundamentarea economico-financiară

Realizarea prevederilor expuse în proiectul de act normativ nu implică cheltuieli suplimentare din bugetul de stat.

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

Prezentul proiect de hotărâre nu necesită modificarea sau elaborarea unor acte normative noi.

7. Avizarea și consultarea publică a proiectului

În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, anunțul privind inițierea procesului de elaborare a proiectului hotărârii Guvernului a fost plasat pe pagina web oficială a MIDR, la compartimentul „Transparență decizională” și pe portalul guvernamental www.particip.gov.md și poate fi accesat la următorul link: <https://particip.gov.md/ro/document/stages/proiectul-hotararii-guvernului-pentru-approbarea-regulamentului-cu-privire-la-construcia-si-receptia-construcțiilor-de-importanta-redusa/12242>.

La fel, proiectul de hotărâre a fost plasat pentru consultări publice pe adresele web nominalizate la directorul „Proiecte în dezbatere publică” (<https://particip.gov.md/ro/document/stages/proiectul-hotararii-guvernului-pentru-approbarea-regulamentului-cu-privire-la-construcia-si-receptia-construcțiilor-de-importanta-redusa/12242>).

8. Constatările expertizei anticorupție

Proiectul de hotărâre a fost supus expertizei anticorupție, conform art. 35 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, iar rezultatele acesteia au fost incluse în sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect.

Potrivit notei informative a proiectului, finalitatea scontată a acestuia este reglementarea etapelor care sunt parcurse pentru edificarea unei construcții, începând cu concepția, proiectarea, execuția, exploatarea, urmărirea comportării în timp, post-utilizarea caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau două familii, și a anexelor gospodărești ale acestora, construite pe teren proprietate privată și situate în localitățile rurale, cu excepția celor din zonele protejate.

Autorul a prezentat Sinteza avizelor parvenite în cadrul procesului de consultare publică a proiectului de către autoritățile responsabile de implementarea prevederilor conținute în proiect/instituțiilor interesate, fapt ce denotă aspectul definitiv al acestuia și întrunirea condițiilor stabilite de prevederile art.28 al Legii integrității nr.82 din 25 mai 2017 - pentru efectuarea expertizei anticorupție.

În procesul de promovare a proiectului, au fost respectate rigorile de asigurare a transparenței decizionale statuate de prevederile art.8 lit.a)-d) al Legii nr. 239-XVI din 13 noiembrie 2008 privind transparența în procesul decizional. Nota de argumentare urmează a fi revizuită prin prisma cerințelor ale prevederilor Legii nr.100/2017 (ajustate prin Legea nr. 49 din 21.03.2024).

Analiza normelor propuse, denotă unele deficiențe ce pot condiționa riscuri de corupție aferente:

- utilizării formulei permissive de reglementare a activității agenților publici;
- caracterului ambiguu al procedurii administrative desfășurate de către APL conform pct.5 al proiectului (" examinarea posibilității continuării construcției cu admiterea ulterioară în procedura de recepție").

Implementarea prevederilor propuse, poate contribui la realizarea interesului public vizat de proiect, fapt care nu este detrimentul interesului public general (în sensul prevăzut de prevederile Legii integrității nr.82 din 25 mai 2017), în condițiile respectării recomandărilor vizate de prezentul raport de expertiză anticorupție.

9. Constatările expertizei de compatibilitate

Proiectul hotărârii de Guvern nu conține norme privind armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.

10. Constatările expertizei juridice

Proiectul de hotărâre a fost supus expertizei juridice, conform art.37 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, iar rezultatele examinării acesteia sunt incluse în sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect.

Astfel, conform avizului Ministerului Justiției, sub aspectul intenției de reglementare, proiectul de act normativ a fost elaborat în scopul stabilirii unei proceduri clare privind modalitatea de construcție a caselor de locuit individuale amplasate în localitățile rurale, care în conformitate cu prevederile art. 150 din

Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, se construiesc fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire.

În context, raționamentele expuse de inițiator în notă reflectă motivul emiterii actului normativ și cerințele care au impus intervenția normativă.

Totodată, au fost prezentate unele propuneri de tehnică legislativă care au fost luate în considerare la definitivarea proiectului.

11. Constatările altor expertize

Analiza de impact a fost elaborată în conformitate cu Metodologia de analiză a impactului în procesul de fundamentare a proiectelor de acte normative, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 23/2019 și examinată de către Grupul de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător din data de 11.06.2024.

Subsecvent, menționăm că la data de 09.07.2024, proiectul a fost supus examinării de către Grupul de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător, fiind exprimată concluzia că acesta se susține cu luarea în considerare a obiecțiilor și recomandărilor propuse.

În rezultat, proiectul de act normativ a fost definitivat prin prisma obiecțiilor și recomandărilor înaintate de către Grup.

Secretar general

Angela ȚURCANU

SINTEZA
obiecțiilor și propunerilor la proiectul hotărârii Guvernului
pentru aprobarea Regulamentului cu privire la construcția și recepția caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau două familii și a anexelor gospodărești ale acestora
(număr unic 503/MIDR/2024)
(avizare repetată)

Participantul la avizare (expertizare)/consultare publică	Conținutul obiecției/propunerii (recomandării)	Argumentarea autorului proiectului
Agencia Proprietății Publice nr. 05-04-4385 din 02.07.2024	Comunică lipsa obiecțiilor și propunerilor.	Se ia act.
Administrația de Stat a Drumurilor nr. 06/01-01/3184 din 03.07.2024	Comunică lipsa obiecțiilor și propunerilor.	Se ia act.
Ministerul Apărării nr. 11/953 din 01.07.2024	Comunică despre lipsa propunerilor de modificare și/sau completare asupra proiectului vizat.	Se ia act.
Ministerul Afacerilor Interne nr. 16/2742 din 28.06.2024	Comunică lipsa de obiecții și propuneri.	Se ia act.
Ministerul Afacerilor Interne nr. 16/2815 din 04.07.2024	La pct. 11 din Regulament, reiterăm imprecizia expusă privind modalitatea de eliberare a avizului prealabil, deoarece urmare revizuirii conținutului acestuia la fel nu este evident dacă eliberarea preavizului se va realiza exclusiv de către autoritatea publică, în atribuția căreia se înscrie domeniul de competență consimțit în cadrul normativ sau va fi stringentă obținerea separată a avizelor prelabile de la fiecare autoritate publică vizată. Or, cazurile de obținere a avizelor prelabile în mod separat necesită a fi reglementate în mod expres și exhaustiv, întru neadmiterea interpretărilor extensive și/sau abuzive în acest sens.	Se acceptă. Urmare discuției telefonice cu autorul Avizului, „avizarea prealabilă” a fost substituită cu „coordonarea prealabilă”.
	La pct. 11 din Anexa nr.1, propunem substituirea textului „distanțelor antiincendiare” cu textul „distanțelor de siguranță la foc”, în corelare cu pct. 4 din Anexă și în conformitate cu terminologia utilizată în normativul în	Se acceptă.

	construcții N.C.M. E.03.02-2014 „Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor”.	
	Sub aspect general, se va atrage atenția asupra necesității respectării exigențelor statuate în Legea nr. 100/2017, în sensul corectării greșelilor gramaticale, de ortografie și de punctuație admise în conținutul proiectului.	Se acceptă.
Ministerul Culturii nr. 04/2-09/2069 din 01.07.2024	Comunică lipsa de obiecții și propuneri.	Se ia act.
Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării nr. 17-2040 din 01.07.2024	Comunică lipsa de obiecții și propuneri.	Se ia act.
Ministerul Sănătății nr. 09/2611 din 03.07.2024	Comunică lipsa de obiecții și propuneri.	Se ia act.
Federația Patronală a Constructorilor Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcție „CONDRUMAT” Email din 01.07.2024	Comunică lipsa de obiecții și propuneri.	Se ia act.
Federația Sindicatelor din Construcții și Industria Materialelor de Construcții din Republica Moldova „SINDICONS” nr. 83/01 din 28.06.2024	Comunică lipsa de obiecții și propuneri.	Se ia act.
Agencia Geodezie, Cartografie și Cadastru nr. 36/01-06/820 din 03.07.2024	Comunică lipsa de obiecții și propuneri.	Se ia act.
Serviciul de Securitate și Informații nr. E/6972 din 04.06.2024	Comunică lipsa de obiecții și propuneri.	Se ia act.
Ministerul Justiției nr. 04/2-6302 din 04.07.2024	La pct. 18 și 26 întru corectitudinea redactării, cuvintele „administrația publică locală” se vor substitui cu cuvintele „autoritatea administrației publice locale”.	Se acceptă.

	<p>La pct. 19 textul „anexei nr. 1 și nr. 2” se va substitui cu textul „anexelor nr. 1 și nr. 2”.</p>	<p>Se acceptă.</p>
	<p>La pct. 22 se va rectifica referința la pct. 18, or, termenul în care autoritatea administrației publice locale informează în scris solicitantul despre existența sau inexistența eventualelor restricții, interdicții în conformitate cu pct. 9 și documentația de urbanism, precum și cerințe speciale conform prevederilor anexei nr. 1 și nr. 2, este stabilit la pct. 19.</p>	<p>Se acceptă.</p>
<p>Ministerul Mediului nr. 13-05/1838 din 02.07.2024</p>	<p>Se reiterează poziția expusă în avizul precedent și anume în conformitate cu prevederile pct. 16, din proiectul Regulamentului cu privire la construcția și recepția caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau două familii și a anexelor gospodărești ale acestora, nu este obligatorie verificarea documentației de proiect a caselor individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică de 150 de metri pătrați, destinate pentru una sau două familii, și a anexelor gospodărești ale acestora, construite pe teren proprietate privată, situate în localitățile rurale, cu excepția celor din zonele protejate.</p> <p>Totodată, art. 129 al Codului Urbanismului, prevede că verificarea documentației de proiect, reprezintă o componentă obligatorie a sistemului calității în construcții, iar alin. (5) expres prevede că documentația de proiect pentru lucrările de construcții prevăzute la art. 150 alin. (1) este verificată de către verificatori de proiecte atestați. Mai mult ca atât, conform art. 150 alin (1), lucrările vizate pot fi executate fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire, nu și fără verificarea documentației de proiect a caselor. Astfel, considerăm că prevederile pct. 16 din proiectul Regulamentului vin în contradicție cu prevederile art. 129 și art. 150 al Codului Urbanismului.</p>	<p>Precizare.</p> <p>Conform prevederilor art. 132 alin. (2) lit. c) din Codul urbanismului și construcțiilor, nu este obligatorie verificarea documentației de proiect pentru casele individuale cu un etaj, cu suprafața mai mică de 150 de metri pătrați, pentru una sau două familii, și anexele gospodărești ale acestora, construite pe teren proprietate privată și situate în localitățile rurale, cu excepția celor din zonele protejate. Totodată informăm că, prin Inițiativa legislativă nr. 193/2024, articolul 129 va fi modificat prin stabilirea în mod expres cazurile în care este necesar verificarea documentației de proiect și anume în cazurile prevăzute la art. 150 alin. (1) lit. d), g), h), k, m), q) și r).</p>

	La anexa 1, pct. 5 sunt prevăzute anumite cerințe pentru amplasarea bunului aflat în construcție, iar pct. 11 prevede posibilitatea de a diminua distanța indicată în pct. precitat, în aceste condiții considerăm necesar de a include reglementări cu privire la răspunderea subiecților în caz de încălcare a pct. 5 și 11 din anexa 1.	Se acceptă. Regulamentul a fost completat cu pct. 52 care prevede că Nerespectarea prevederilor prezentului Regulament atrage, după caz, răspunderea contravențională sau penală.
Ministerul Energiei Nr. 10-1829 din 08.07.2024	Atragem atenția asupra faptului că, în cadrul primei avizări, nu s-a ținut cont de prevederile art. 32 alin. (1) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative care presupune expedierea proiectului actului normativ, însoțit de nota de fundamentare către autoritățile publice centrale responsabile de aplicarea prevederilor conținute în proiect și instituțiilor interesate, în funcție de obiectul de reglementare, Ministerul Energiei fiind omis în acest sens.	Se acceptă.
	La pct. 3 subpct. 1), propunem menționarea dacă prevederile Regulamentului nu se extind asupra caselor individuale de locuit care sunt construite anume de către investitori în scopuri antreprenoriale sau de către oricine, însă anume dacă nu sunt destinate drept locuință de bază și doar atunci nu cad sub incidența prezentului Regulament.	Se acceptă.
	La pct. 5, propunem explicarea la ce etapă a construcției autoritatea administrației publice locale „examinează posibilitatea continuării construcției cu admiterea ulterioară în procedură de recepție” dacă ulterior în textul prevederii sunt prezentate încălcările comise la construcția finală.	Se acceptă.
	La pct. 5, subpct. 1), propunem excluderea negației „nu”, ținând cont de faptul că, în redacția actuală, aceasta prevedere prezintă executarea construcției pe teren cu riscuri de alunecări de teren sau zone inundabile, drept admisibilă.	Se acceptă.
	La pct. 5, subpct. 4), propunem expunerea acestuia în următoarea redacție: „construcția este executată fără acordul scris al proprietarului terenului, atunci când proprietarul construcției nu deține dreptul de proprietate sau dreptul de suprafață asupra terenului.”	Se acceptă.
	La pct. 9, propunem completarea cu un subpunct nou cu următorul conținut: „În zonele de protecție a tuturor tipurilor de rețele tehnico-edilitare, fără acordul operatorului de sistem”, din motivul excluderii neînțelegerilor ce apar ulterior între deținătorul casei de locuit și operatorul de sistem, de exemplu, la etapa racordării la rețeaua electrică a casei de locuit individuale și când operatorul	Se acceptă.

	sistemului de distribuție nu eliberează aviz de racordare în cazul în care casa de locuit sau construcțiile auxiliare au fost construite în limitele zonei de protecție a rețelei electrice și deținătorul casei individuale nu poate avea acces la rețeaua electrică pentru a utiliza energia electrică.	
	La pct. 10, propunem după textul „În cazul lipsei informației privind” completarea cu textul „zonele de protecție a rețelelor”.	Se acceptă.
	La pct. 10, pentru o claritate a normei, propunem stabilirea condițiilor în care autoritatea publică locală informează investitorul despre zonele cu riscuri de alunecări de teren sau zone inundabile.	Se acceptă. Condițiile sunt stabilite la pct.19
	La pct. 21, pct. 29, propunem specificarea momentului din care începe să curgă termenul de 30 de zile.	Se acceptă.
	La pct. 22, propunem substituirea „pct. 18” cu „pct. 19”.	Se acceptă.
	La pct. 27, propunem după textul „În termen de 30 de zile” completarea cu textul „de la data recepționării a documentației de proiect”.	Se acceptă.
	La pct. 31, propunem substituirea textului „în afara controlului” cu textul „din cauza unor condiții independente de voința părților”, la acțiunea de notificare, propunem specificarea faptului cine notifică repetat despre prelungirea termenului de începere a lucrărilor de construcții și propunem menționarea limitei maxime cu cât este posibil de prelungit acesta.	Se acceptă.
	La pct. 38 , propunem indicarea actului final prin care se certifică îndeplinirea corespunzătoare a obligațiilor contractuale și a proiectului de execuție ori actul de recepție finală nu poate certifica executarea conformă a acestora, mai mult decât atât, emiterea acestuia nu depinde de voința părților, relația cărora este dominată de un contract civil.	Nu se acceptă. Conform art. 193, alin.(2) din CUC
	La pct. 45, propunem menționarea în câte exemplare originale se emite actul de recepție.	Se acceptă.
	La pct. 47, propunem expunerea acestuia în următoarea redacție: „ Procesul de recepție este actul care atestă finalizarea construcției” ori actul care atestă finalizarea construcției și corespunderea acestora rigorilor tehnice și este unicul act în temeiul căruia ulterior va fi înregistrat dreptul de proprietate. Lista actelor în temeiul cărora se înregistrează dreptul este specificat în legislație specială, astfel repetarea normei este încălcare a tehnicii legislative.	Se acceptă.

	La pct. 50, propunem menționarea modalității de contactare a proiectantului construcției sau condițiilor care ar asigura stabilirea legăturii cu acesta, în cazul în care participarea proiectantului construcției este necesară.	Se acceptă.
	La anexa nr. 1, propunem excluderea pct. 1 din motiv că, există posibilitate de a construi o casă până la limita stabilită în Regulament, însă pe un teren cu o suprafață mai mică prevăzută în pct. 1, în acest caz, situația nu se va încadra în cerințele stabilite de prezentul Regulament.	Se acceptă.
	La anexa nr. 2, propunem utilizarea noțiunii de sistem public de alimentare cu apă și de canalizare prevăzute în Legea nr. 303/2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare, pentru a evita neînțelegeri de aplicare.	Se acceptă.
	La anexa nr. 2 pct. 5, propunem substituirea cuvântului „termogeneratoare,, cu cuvintele „centrale termice individuale”, având în vedere că, acestea fiind o noțiune tehnică, includ cazane (generatoare de căldură), precum și sisteme auxiliare necesare pentru funcționare eficientă a întregului ansamblu de căldură. Totodată, noțiunea propusă aliniază terminologia cu standardele tehnice actuale din domeniul energetic.	Se acceptă.
	La anexa nr. 2 pct. 5, propunem completarea cu termenul „sistem centralizat” care este în concordanță cu art. 5 din Legea nr. 92/2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării și cu Strategia Energetică a Republicii Moldova 2030, punând accent pe modernizarea și eficientizarea sistemelor centralizate existente, precum și pe dezvoltarea unor noi sisteme eficiente. Tot aici, propunem includerea termenului „pompe de căldură” care reprezintă o tehnologie cheie în strategiile de decarbonizare ale UE și ale Republicii Moldova și în același timp oferă eficiență energetică ridicată și sunt surse de energie regenerabilă, contribuind semnificativ la reducerea emisiilor de carbon.	Se acceptă.
	La anexa nr. 2 pct. 10, propunem să fie expus în următoarea redacție: „Montarea instalației de racordare la rețeaua electrică și a instalației de utilizare a energiei electrice se efectuează în baza documentației de proiect coordonate cu operatorul sistemului de distribuție.”	Se acceptă.
	Suplimentar, propunem gruparea punctelor din Regulament în Secțiuni, conform art. 53 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative.	Se acceptă.
Agenția Servicii Publice Nr. 01/1349 din 04.07.2024	Subiectul dat nu include domeniul de competență al Agenției	Se ia act.

<p>Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică nr. 3480/24 din 05.07.2024</p>	<p>Comunică, necesitatea revizuirii proiectului H.G. In scopul excluderii neclarității inclusiv la aspectele domeniului antiincendiar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pct. 11 se menționează despre „distanțele antiincendiare” fără trimitere la careva valori sau acte normative. 	<p>Se acceptă.</p>
<p>Centrul Național Anticorupție Nr. EHG24/9816 din 05.07.2024</p>	<p>Pct.5 Regulament 5. Autoritatea administrației publice locale va examina posibilitatea continuării construcției cu admiterea ulterioară în procedura de recepție, în cazul în care nu sunt admise următoarele încălcări, cu informarea investitorului cu privire la acest aspect</p> <p>Obiecții: Cu referire la expresia ”va examina posibilitatea continuării construcției”, reținem caracterul ambiguu atribuit procedurii administrative desfășurate de către APL în context, or prevederile proiectului nu reglementează/fac referință la criteriile de examinare aplicate în context de către APL. Deficiența în speță, denotă neîntrunirea exigențelor de tehnică legislative vizate de art.29 alin.(2), art.54 alin.(1) lit.a) al Legii nr. 100/2017 și poate condiționa incertitudine la etapa implementării normei și multiple riscuri de corupție aferente proceselor reglementate</p> <p>Recomandări: Revizuirea expresiei ”va examina posibilitatea continuării construcției” prin prisma aspectelor deficitare evidențiate supra.</p> <p>Factori de risc:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Lacună de drept ● Atribuții care admit derogări și interpretări abuzive ● Lipsa/ambiguitatea procedurilor administrative <p>Riscuri de corupție:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Generale 	<p>Se acceptă.</p>
	<p>Pct.10 anexa nr.1 10. Autoritatea publică locală poate înainta cerințe speciale privind soluțiile cromatice aplicate pentru pereți și tipul/forma acoperișului, ca răspuns la notificarea din partea investitorului privind intenția de inițiere a construcției.</p> <p>Obiecții: Determinarea competenței după formulă „este în drept”, „poate” este o modalitate coruptibilă de determinare a competențelor doar când formulează ca drepturi, obligațiile/îndatoririle utorităților și funcționarilor publici.</p>	<p>Se acceptă.</p>

	<p>Coruptibilitatea acestui element rezidă în discreția funcționarilor care apare în cazul utilizării unor asemenea determinări permissive ale competențelor lor, care urmau a fi stabilite de o manieră imperativă. Această discreție poate fi folosită în mod abuziv de către funcționar pentru a nu-și executa obligațiile sale legale tocmai în virtutea caracterului permisiv al formulării competențelor sale. Riscul de coruptibilitate a acestor norme crește în cazul în care lipsesc criteriile pentru a stabili în ce cazuri funcționarul „este în drept” sau „poate” și în ce cazuri este în drept și poate să nu-și realizeze competențele.</p> <p>Recomandări: Excluderea formulei permissive de reglementare și concretizarea criteriilor/circumstanțelor în care APL înaintează cerințe speciale privind soluțiile cromatice aplicate pentru pereți și tipul/forma acoperișului.</p> <p>Factori de risc:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stabilirea unui drept al entității publice în loc de o Obligație <p>Riscuri de corupție:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Generale 	
Congresul Autorităților Locale din Moldova Nr. 241 din 08.07.2024	Comunică lipsa obiecțiilor și propunerilor la proiectul în cauză.	Se ia act.
Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare Nr. 2024PHG-2125 din 09.07.2024	Comunică lipsa de obiecții și propuneri.	Se ia act.
Secretariatul EIR	Prevederile de la pct.3 (1) nu au acoperire legală, odată ce Codul exceptează oricare casă individuală de până la 150 m și nu face diferențiere în dependență cine este executorul lucrării de construcție (indiferent cine și când le construiește, destinația finală nu se schimbă). Totodată, nu este clar ce se presupune prin „scop antreprenorial”, luând în calcul că legea clar identifică că aceste case sunt „individuale”, destinate pentru una sau două familii. Probabil ar fi rațional doar de indicat excepție pentru casele care urmează să aibă dublă destinație, adică doar parțial să fie spațiu de locuit (în rest, spațiu cu destinație comercială), așa însă cum este prevăzută, norma depășește limitele Codului.	Se acceptă.

	<p>În privința excepției de la pct.3 (3) atenționăm la fel că prevederile Codului nu exceptează cumva casele care urmează să se afle în zona de protecție a drumurilor. Totuși, trebuie de luat în calcul prevederile Legii drumurilor, care se referă la orice construcție în zona de protecție și impune o autorizație de amplasare de la administratorul drumului în acest sens. Însă, existența acestei autorizații nu ar presupune că pentru construcția caselor individuale deja trebuie de obținut și autorizările necesare în construcții (certificat de urbanism și autorizație de construire). Dacă e să examinăm aceste două legi prin coroborare, ar ieși că executarea lucrărilor de construcție a caselor individuale în zone de protecția drumului (în intravilan) au un regim similar cu executarea lucrărilor de instalare a rețelelor edilitare, pentru care la fel nu sunt necesare autorizări în construcții, dar totuși la art.150 alin.(4) în Cod se prevede obligația de a obține documente suplimentare. Astfel, proiectul de regulament propus ar trebui să reglementeze și situația de proiectare și construire a caselor individuale în zona de protecție a drumurilor (în intravilan), însă luând în calcul particularitățile prevăzute de Legea drumurilor.</p>	Se acceptă.
	<p>La pct.8 se prevede că în situația lipsei documentației de urbanism în localități rurale de pînă la 3000 locuitori, proiectarea se realizează în conformitate cu Regulamentul aprobat de Guvern. Atenționăm că acel Regulament prevede modalitatea de autorizare a lucrărilor (emiterea certificatului de urbanism și autorizarea construcției) și nu are obiectiv de a reglementa lucrările care nu necesită autorizare. Ori în acest caz o să iasă că lucrările de construcții a caselor individuale, în cazul localităților rurale de pînă la 3 mii locuitori (fără documentație de urbanism) totuși o să fie obligatorie obținerea certificatului și autorizației de construire, ceea ce vădit depășește reglementările din Cod. Codul nu face diferențiere după tipul de localitate rurală și dacă există sau nu documentație de urbanism, excepția expresă fiind doar în raport cu zonele protejate. Aceiași problemă ține și de pct.9 4) în care se stabilește deja expres interdicția de a amplasa noi construcții în localități fără documentație de urbanism. Proiectul propus nu poate stabili astfel de interdicții (fără acoperire legală), dar trebui să prevadă procedura proiectării în ambele cazuri – cînd există și cînd nu există documentație de urbanism. Spre exemplu, în proiect se poate face referire nu la tot Regulamentul (care se referă la localitățile de pînă la 3 mii locuitori), dar anume la partea care stabilește condiții și cerințe de proiectare și nicidecum la tot regulamentul, care se referă la procedura de autorizare. Spre</p>	Se acceptă.

	<p>exemplu, s-ar putea stabili că la proiectarea caselor individuale în localitățile rurale fără documentație de urbanism (indiferent de numărul de locuitori), se vor aplica cerințele prevăzute la Cap.VI-IX din Regulamentul privind autorizarea construirii sau desființării construcțiilor și amenajărilor, în cazul lipsei documentației de urbanism, pentru satele cu o populație ce nu depășește 3000 locuitori.</p>	
	<p>Luând în calcul riscul scăzut și lipsa complexității proiectărilor de case individuale, considerăm că termenul de 30 de zile, prevăzut pentru răspuns din partea APL la pct.19 și pct.27, este prea lung. Poate fi recomandat un termen similar cu cel stabilit inițial în Legea nr.163/2010 pentru emiterea autorizației de construire, de 10 zile lucrătoare (ceea ce ar presupune 14 zile calendaristice).</p>	<p>Se acceptă</p>
	<p>Cu referire la cerințele din anexa nr.2 pct.1, care se referă la sistemele de canalizare, atenționăm că în prezent MIDR promovează un regulament distinct, care conține cerințele necesare („Regulamentului privind autorizarea, construcția, înregistrarea, controlul și exploatarea sistemelor individuale de colectare și epurare a apelor uzate”). Astfel, ar fi mai corect să se facă trimitere la acel regulament și să nu fie prevăzute în paralel cerințe de amplasare și amenajare a sistemelor de canalizare individuale. Totodată atenționăm că interdicția expresă de amenajare a foselor septice în cazul existenței sistemelor centralizate de canalizare nu are în prezent acoperire legală (Legea nr.303/2013 nu stabilește o astfel de interdicție, acordă doar prioritate sistemelor centralizate). Mai mult, formularea necesită completări, odată ce simpla existență a unui sistem centralizat nu e suficient, trebuie ca acesta să fie funcțional, capacitățile sale să permită extinderea și să fie accesibil (sunt multe localități unde sistemele centralizate pot acoperi doar părți din localitate dar nu și toată localitatea).</p>	<p>Se acceptă. În conformitate cu avizul Ministerului Sănătății.</p>

Secretar general

Angela ȚURCANU