



CONGRESUL AUTORITĂȚILOR LOCALE DIN MOLDOVA
str. Columna 106 A, Chișinău, Republica Moldova (secretariat)
tel: 22-35-09, Fax: 22-35-29, mob. 079588547, info@calm.md, www.calm.md

Nr. 87 din 20 martie 2026

Ministerul Infrastructurii
și Dezvoltării Regionale
secretariat@midr.gov.md
mariana.efros@midr.gov.md

copie:
Cancelaria de Stat
cancelaria@gov.md

AVIZ

la proiectul de lege pentru modificarea unor acte normative (consolidarea cadrului normativ în domeniul urbanismului și construcțiilor) (număr unic 200/MIDR/2026)

Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat adresarea Cancelariei de Stat a Republicii Moldova nr. DGPȘG-2098-18-69-821 din 09.03.2026, privind avizarea proiectului de lege pentru modificarea unor acte normative (consolidarea cadrului normativ în domeniul urbanismului și construcțiilor) (număr unic 200/MIDR/2026), și comunică următoarele **obiecții și propuneri**.

1. În Art. I (Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998):

1.1. În pct. 4. (Articolul 40⁵ Se completează cu alin. (6¹) cu următorul cuprins: „(6¹) Registratorul verifică corespunderea planului general și planurilor tuturor etajelor și nivelurilor cu explicația încăperilor cu actele respective din SIA GEAP, în baza cărora potrivit art. 148 alin. (1) lit. a) din Codul Urbanismului și Construcțiilor nr. 434/2023 a fost emisă autorizația de construire respectivă):

menționăm că pentru înregistrarea drepturilor în registrul bunurilor imobile se vor prezenta și acte emise, inclusiv autorizații de construire, sau elaborate, în temeiul actelor normative în vigoare până la intrarea în vigoare a Codului Urbanismului și Construcțiilor nr. 434/2023. Prin urmare, **pentru evitarea unui blocaj sistemic la înregistrarea drepturilor în registrul bunurilor imobile (de exemplu, în temeiul actelor și autorizației de construire emise până în anul 2024), este necesară revizuirea corespunzătoare a normei.**

2. În Art. II. (Codul penal al Republicii Moldova nr.985/2002):

2.1. În pct. 2 (se completează cu articolul 106³ cu următorul conținut: „Articolul 106³. Demolarea construcției neautorizate (4) Demolarea construcțiilor neautorizate se execută de către de către persoana condamnată pe cont propriu, **ori de autoritatea administrației publice locale** sau executorul judecătoresc cu încasarea ulterioară de la persoana condamnată a cheltuielilor suportate”):

solicităm completarea după textul „, ori de autoritatea administrației publice locale” cu textul cu următorul cuprins: „(în cazurile în care a inițiat procedurile de

demolare)” sau, alternativ, excluderea textului „*ori de autoritatea administrației publice locale*”. Lucrările de demolare, dar și recuperarea de la persoana condamnată a cheltuielilor suportate - presupune cheltuieli considerabile pentru bugetele locale, care de asemenea, necesită a fi și bugetate din timp. Totodată, nu există nicio garanție că aceste cheltuieli suportate vor putea fi încasate ulterior (recuperate în bugetele locale) de la persoana condamnată.

Prin urmare, în materie de executare a sancțiunilor cu caracter penal, inclusiv măsura de siguranță „demolarea construcțiilor neautorizate” – cea mai indicată soluție ar fi ca aceasta să fie pusă în executare de către organele judiciare (de exemplu, de către Inspectoratul Național de Probațiune sau un alt organ de stat) și executate nemijlocit de către executorul judecătoresc, din sursele bugetului de stat, care va conține anual o prevedere în acest sens, la nivel național.

3. În Art. IV (Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023):

3.1. În pct. 3 (În articolul 46):

3.1.1. În subpct. 3.1 (alineatul (1) cuvintele „însă fără schimbarea conceptului inițial” se completează cu cuvintele „precum și fără schimbarea reglementărilor urbanistice”):

această completare lipsește de conținut/substanță eventuala „actualizare sau modificare a documentației de urbanism” de nivel plan urbanistic general sau zonal. Considerăm necesară **modificarea normei, astfel încât o asemenea reglementare să fie aplicabilă în exclusivitate pentru planurile urbanistice de detaliu.**

3.1.2. În subpct. 3.2 (alineatul (2) se completează cu textul „cu excepția avizării de către instituția publică Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe, pe domeniul urbanistic):

inclusiunea avizării obligatorii de către instituția publică de stat subordonată ministerului de resort, în condițiile în care lucrările sunt elaborate și verificate la toate etapele de către specialiști calificați, care dețin atestate corespunzătoare, înseamnă o centralizare administrativă nejustificată în domeniu, care pe lângă imixtiunea profundă în autonomia decizională locală (prin implicarea/controlul politicului și autorităților centrale), presupune costuri de timp și financiare, care și așa sunt foarte mari în domeniu. În perspectivă medie, o asemenea centralizare va crește și mai mult prețul la bunurile imobile și va afecta economia națională și cetățenii, având în vedere că ramura construcțiilor este motorul economiei. **Considerăm necesară excluderea normei date din proiect. Obiecția este valabilă, în mod corespunzător, și pentru pct. 18 (În Anexa nr. 24, în coloana „Avizează”, rândul „PUD elaborat pe contul alocațiilor autorităților administrației publice locale sau al mijloacelor persoanelor juridice și fizice”, se completează cu textul „Pe domeniul urbanismului - Instituția competentă din subordinea organului central de specialitate”).**

3.2. În pct. 5 (Articolul 55 se completează cu alineatul (6) cu următorul cuprins: „(6) După emiterea avizelor și conformării prevederilor expuse la alin. (2), anterior emiterii avizului general, documentația de urbanism este supusă verificării de către verificali de proiecte atestați pe domeniu de competență”):

considerăm că „verificatori de proiecte atestați pe domeniu de competență”, în cazul în care sunt necesari, ar trebui să fie contractați și achitați pentru serviciile prestate - de către entitatea responsabilă de emiterea avizului general. Totodată, atragem atenția asupra lipsei de previzibilitate a normei, în sensul că nu este clar câți „verificatori de proiecte atestați” ar fi necesari a fi contractați, or elaborarea documentației de urbanism este una regulamentară, adică având aceleași condiții pentru toți, deci și verificarea ar trebui să fie unică. În sensul celor menționate, considerăm necesară modificarea corespunzătoare a normei criticate. Obiecția este valabilă și pentru pct. 11 (*La articolul 107: 11.1. ... și de instituția publică Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe, după care se verifică de către verificatorii de proiecte atestați și se aprobă de consiliul local, în modul stabilit de legislație*”).

3.3. În pct. 8 (Se completează cu articolul 84¹ cu următorul cuprins:

alin. (3) Limitele și attributele specifice zonelor supuse servituții aeronautice se stabilesc în conformitate cu prevederile reglementărilor aeronautice civile.

(6) Fără avizul prealabil eliberat gratuit de autoritatea administrativă de implementare și realizare a politicilor în domeniul aviației civile, se interzice: a) amplasarea de noi construcții, instalații, obiecte, sisteme inginerești și sisteme de comunicații sau efectuarea de lucrări la acestea în zonele care se află în perimetrul a 15 km față de punctul de referință al aerodromului certificat;

b) amplasarea de noi construcții, instalații, obiecte a căror înălțime este de 45 m sau mai mare față de nivelul solului, în afara zonelor care se află în perimetrul a 15 km față de punctul de referință al aerodromului certificat;

(7) La distanță mai mică de 15 km față de punctul de referință al aerodromului certificat, se interzice amplasarea obiectelor de activitate umană și folosința pământului care prezintă pericol pentru operarea în siguranță și eficientă a aerodromurilor/aeroporturilor, inclusiv):

considerăm că distanța generalizată de 15 km este una nejustificat de mare față de punctul de referință al aerodromului, care actualmente are zone de protecție mult mai mici (așa numite: „cerc interior” – suprafața orizontală internă (~4 km), „cerc exterior” – suprafața conică (~6 km) și „Linii în evantai” – direcțiile de apropiere/decolare (până la 10–15 km), dar și ținând cont de practica altor state dezvoltate. O asemenea percepție este amplificată și de gradul de seismicitate și, implicit, construcțiile cu un nivel de înălțime relativ jos din țara noastră.

În acest sens, solicităm efectuarea unui studiu specializat în vederea aprecierii (justificării) distanțelor indicate în fiecare din alineatele propuse prin proiect ale noului articol 84¹, cu stabilirea unor zone gradual îndepărtate de punctul de referință, având diferite regimuri de construcție/avizare. Iar „limitele și attributele specifice zonelor supuse servituții aeronautice stabilite în conformitate cu prevederile reglementărilor aeronautice civile” necesită a fi reflectate în mod clar și previzibil, pe un material cartografic georeferențiat într-un sistem informațional geografic, disponibil publicului. Totodată, servitutea aeronautică ar trebui să greveze toate bunurile imobile amplasate în zona cu gradul de intensitate sporit de protecție.

Orice impunere nejustificată a avizului aeronautic pentru amplasarea construcțiilor va crește costurile aferente, cu rezultate nefaste asupra economiei și

cetățenilor, având în vedere că o asemenea avizare necesită timp pentru examinare și presupune costuri pentru documentație tehnică (de câteva mii de lei). Includerea integrală a capitalei și a suburbiilor în zona în care va fi necesar un aviz aeronautic prealabil pentru amplasarea construcțiilor va presupune că entitatea care le eliberează va fi supraagolemerată de numărul solicitărilor, cu riscul de blocaj sistemic.

3.4. În subpct. 15.2 (alineatul (11) la început se completează cu o propoziție nouă cu următorul cuprins: „Autorizația de construire se semnează de către primarul localității **sau, după caz, președintele raionului**, de către secretarul consiliului local și de către arhitectul-șef, iar, în cazul lucrărilor declarate de utilitate publică de interes național – de către conducătorul instituției corespunzătoare din subordinea organului central de specialitate”):

solicităm completarea textului „sau, după caz, președintele raionului,” cu textul cu următorul cuprins:

„(pentru situațiile și în modul prevăzut de art. 108 alin. (2)”, pentru că în redacția actuală nu este clar, când poate emite actul permisiv președintele raionului și ar putea exista suprapunerea inadmisibilă de competențe cu autoritatea publică locală de nivelul întâi.

3.5. Referitor la pct. 18 (Articolul 161 se completează cu alineatele (3) - (10) cu următorul cuprins):

3.5.1. Privind: „(3) În cazul executării hotărârilor judecătorești privind obligarea emitentului de a emite, după caz prelungi, actele permissive în domeniul construcțiilor (certificatul de urbanism pentru proiectare, autorizația de construire/desființare), emiterea/prelungirea acestora se asigură doar în condițiile respectării cerințelor stabilite de prezentul Cod, normativele tehnice în construcții și documentației de amenajare a teritoriului și urbanism. Controlul privind respectarea cerințelor prevăzute se efectuează de către Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică):

menționăm, că obligarea la emiterea actelor permissive prin hotărâre de judecată irevocabilă înseamnă situația în care persoana interesată a depus anterior cererea și actele necesare la emitent și situația a fost constatată de instanța de judecată în sensul că acestea urmau să se finalizeze cu emiterea actului permisiv solicitat. Ipoteza în care emitentul înaintează noi cerințe față de persoana care a obținut succesul în instanță înseamnă o punere la îndoială a hotărârii de judecată irevocabile și crearea situației pentru justițiabil a unui „tribunal iluzoriu”, ceea ce contravine jurisprudenței Curții Europene pentru Drepturile Omului.

Prin urmare, **norma este confuză, contravine efectelor executorii ale unei hotărâri de judecată irevocabile și necesită a fi exclusă.**

3.5.2. Privind: (4) În cazul emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare fără respectarea cerințelor stabilite de prezentul cod, normativelor tehnice în construcții și documentației de amenajare a teritoriului și urbanism în vigoare cu ultimele modificări aprobate, acestea se anulează/suspendă de către emitent din oficiu sau în termen de 10 zile la solicitarea motivată a Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică sau a organului central de specialitate responsabil de domeniul patrimoniului cultural, în cazul intervențiilor în timp asupra monumentelor istorice și al lucrărilor de proiectare executate

în zonele de protecție ale acestora. (5) În cazul emiterii autorizației de construire/desființare fără respectarea cerințelor stabilite de prezentul cod, normativelor tehnice în construcții și documentației de amenajare a teritoriului și urbanism în vigoare cu ultimele modificări aprobate în baza cărora a fost emis certificatul de urbanism pentru proiectare, și prevederilor documentației de proiect acestea se anulează/suspendă de către emitent din oficiu sau în termen de 10 zile la solicitarea motivată a Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică sau a organului central de specialitate responsabil de domeniul patrimoniului cultural, în cazul intervențiilor în timp asupra monumentelor istorice și al lucrărilor de construcții executate în zonele de protecție ale acestora) (6) În cazul neconformării emitentului de anulare/suspendare a actelor permissive în domeniul construcțiilor în condițiile alin.(4) și (5), 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 prevăzut la alin.(4) și (5), emite actul de anulare/suspendare a acestora. ...):

prevederile referitoare la suspendarea actelor permissive de către emitent „la solicitarea motivată a Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică sau a organului central de specialitate responsabil de domeniul patrimoniului cultural”, constituie o imixtiune a puterii centrale în activitatea administrației publice locale în domeniul urbanismului și construcțiilor și o substituie a puterii judecătorești, care este în drept să decidă în privința suspendării sau anulării actelor permissive. Acest control politic a autorităților publice centrale este de natură să aibă un impact considerabil asupra autonomiei locale decizionale în politicile din domeniu, deci ridică temeuri serioase de neconstituționalitate, respectiv, solicităm excluderea textelor în cauză.

3.6. În pct. 19 (Articolul 163 va avea următorul cuprins: „Articolul 163. Răspunderea pentru încălcarea legislației privind autorizarea execuției lucrărilor de construcții și lucrărilor de desființare (1) Autorizarea execuției lucrărilor de construcții/desființare se consideră ilegală în următoarele cazuri: 26.2. se completează cu alineatele (5) – (6) cu următorul cuprins: (6) În cazul dezacordului cu 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 persoana în privință căreia s-a emis actul respectiv, poate adresa în instanța de judecată competentă, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare”):

cuvântul „poate” necesită a se substitui cu cuvintele „se poate”.

Totodată, este necesară completarea art. 163 cu enunțul care să clarifice momentul din care survine „răspunderea pentru încălcarea legislației privind autorizarea execuției lucrărilor de construcții și lucrărilor de desființare” și anume, după rămânerea definitivă a deciziei instanței de judecată care constată ilegalitatea actelor permissive contestate/suspendate.

3.7. În pct. 29 (Articolul 387: 29.2. se completează cu alineatul (7) cu următorul cuprins: „(7) Construcțiile, care la data de 30 ianuarie 2024, s-au demolat în lipsa autorizației de desființare, se radiază din Registrul bunurilor imobile, în temeiul certificatului de demolare, eliberat de administrația autorității publice locale. ...):

textul „*certificatului de demolare, eliberat de administrația autorității*” necesită a se substitui cu textul cu următorul cuprins: „*actului de constatare pe teren, întocmit de executantul lucrărilor cadastrale, avizat de către autoritatea executivă a administrației*”. APL, de regulă nu execută lucrări cadastrale, decât pentru propriile necesități (în interes public), în cazurile în care dețin în statele de personal specialiști certificați în domeniu (în speță, este necesară confruntarea datelor din arhiva cadastrului cu datele din teren și descrierea tehnică, economică și juridică a situației constatate), aceasta fiind o activitate eminamente de resortul executanților lucrărilor cadastrale, ceea ce și o demonstrează practica de până acum la acest capitol (persoanele interesate comandau asemenea acte sau certificate la organele cadastrale, după care le avizau cu APL).

3.8. Solicităm completarea Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 (Art. IV din proiect) cu normele care să prevadă obligativitatea elaborării și adoptării, prin decizia consiliului local sau dispoziția primarului, a unui plan de acțiuni de interes public (cu obligațiile) pe care și le asumă investitorul în cazul adoptării planului urbanistic zonal sau de detaliu, în special reparcelarea, dacă este necesară, și transmiterea suprafețelor de teren (pentru drumuri, spații verzi ș.a.) în domeniul public local, construirea pe propria cheltuială a infrastructurii necesare valorificării teritoriului reglementat, precum și grevarea terenului inițial în registrul bunurilor imobile, până la confirmarea de executare a acestor acțiuni. Propunem a se analiza practica României, foarte elocventă în acest sens.

CALM susține proiectul doar cu luarea în considerație a obiecțiilor și propunerilor sus-menționate.

Cu respect,

Viorel FURDUI

Director Executiv al CALM



Ex.: Igor Cristal, expert CALM