

HOTĂRÎREA GUVERNULUI REPUBLICII MOLDOVA
despre aprobarea Regulamentului privind construcția
locuințelor proprietate privată

Nr.623 din 02.07.99

Monitorul Oficial al R.Moldova nr.73-77/663 din 15.07.1999

* * *

În scopul executării Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr.835-XIII din 17 mai 1996 și Legii privind calitatea în construcții nr.721-XIII din 2 februarie 1996, Guvernul Republicii Moldova HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă conform anexei nr.1 Regulamentul privind construcția locuințelor proprietate privată.

2. Autoritățile administrației publice locale vor prevedea din fondurile proprietății publice terenuri pentru construcția locuințelor proprietate privată în baza planurilor urbanistice generale, actualizate în anii 1999-2000.

3. Controlul îndeplinirii prezentei hotărâri se pune în seama Ministerului Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale, Agenției Naționale Cadastru, Resurse Funciare și Geodezie și autorităților administrației publice locale.

4. Se abrogă hotărârile Guvernului conform Listei anexate.

Prim-ministru
al Republicii Moldova

Ion STURZA

Contrasemnată:
Ministrul dezvoltării
teritoriului, construcțiilor
și gospodăriei comunale

Mihai Severovan

Chișinău, 2 iulie 1999.
Nr. 623.

Anexa nr.1
la Hotărîrea Guvernului
Republicii Moldova
nr. 623 din 2 iulie 1999

REGULAMENTUL
privind construcția locuințelor proprietate privată

I. Dispoziții generale

1. Regulamentul privind construcția locuințelor proprietate privată (denumit în continuare Regulamentul) stabilește modul de construire a locuințelor proprietate privată (în continuare - locuința privată) pe terenurile atribuite în acest scop sau existente.

2. În sate (comune) locuințele private se poate construi cu construcțiile auxiliare aferente pe terenurile alocate în acest scop, asigurându-se respectarea prescripțiilor actelor tehnico-normative în construcții, iar în orașe și municipii - fără construcții auxiliare, conform documentațiilor de urbanism aprobate.

3. Construcția locuinței private se pot executa conform documentației de proiect elaborate, avizate și aprobate în modul stabilit și cu respectarea condițiilor stipulate de organele administrației publice locale prin certificatul de urbanism.

4. Beneficiarul este obligat să execute construcția locuinței private în termenele și cu respectarea prevederilor fixate în autorizația de construire, eliberată de organele administrației publice locale.

5. Întocmirea și eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru construcția locuinței private se efectuează în conformitate cu Regulamentul privind certificatul de urbanism și autorizarea construirii sau desființării construcțiilor și amenajărilor, aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr.360 din 18 aprilie 1997.

II. Amplasamentul locuințelor private în localități

6. Locuințele private pot fi construite pe terenurile libere, atribuite în acest scop cetățenilor Republicii Moldova în proprietate din fondurile proprietății publice, în baza planurilor urbanistice generale ale localităților și conform legislației în vigoare, sau pe terenuri, pentru care cetățenii prezintă documentul ce autentifică dreptul lor de proprietate asupra acestora.

Normele de atribuire a terenurilor pentru construcția locuințelor private nu vor depăși normele prevăzute de legislație. În cazurile cînd locuințele private vor fi amplasate în spațiile construite ale localităților, dimensiunile terenurilor se vor stabili de către organelle administrației publice locale în baza documentelor tehnico-normative în vigoare.

7. Nu se permite construirea locuințelor private pe terenurile afectate de fenomene geologice și hidrologice periculoase (alunecări de teren, inundații, subinundații, carsturi etc.), precum și în zonele seismice fără îndeplinirea cerințelor de siguranță în exploatare la solicitări seismice.

8. Construcțiile locuințelor private, edificate pe terenuri situate între spații construite, se vor racorda la comunicațiile ingineresti existente potrivit avizelor instituțiilor de resort, specificate în certificatul de urbanism.

9. Autorizarea proiectării și construirii locuințelor private în zonele construite sau nou-valorificate se va face în conformitate cu planul urbanistic de detaliu, elaborat pentru teritoriul în cauză de Institutul Național de Cercetări și Proiectări "Urbanproiect" ori de alte instituții și firme licențiate, la comanda autorităților administrației publice locale, ori a persoanelor fizice sau juridice.

[Pct.9 modificat prin Hot.Guv. nr.895 din 03.08.04, în vigoare 13.08.04]

10. Construcția sistemelor de comunicații și transport și a rețelelor tehnico-edilitare se va realiza conform planului urbanistic de detaliu de către autoritățile administrației publice locale, persoanele fizice și juridice interesate sau prin cooperare, sub supravegherea serviciilor de specialitate ale autorităților administrației publice locale.

Racordarea la sus-numitele sisteme și rețele se efectuează de fiecare beneficiar în parte.

III. Elaborarea documentației de proiect

11. Documentația de proiect pentru construcția, reconstrucția și modificarea locuințelor private se elaborează de arhitecți atestați sau instituții și firme licențiate - în baza certificatului de urbanism, emis la cererea beneficiarului de către primăriile orașelor (municipiilor) satelor (comunelor) în modul stabilit.

[Pct.11 modificat prin Hot.Guv. nr.895 din 03.08.04, în vigoare 13.08.04]

12. Documentația de proiect poate fi elaborată pentru întreg ansamblul de obiecte ce constituie locuința privată, precum și pentru fiecare obiect în parte.

Pentru fiecare caz, beneficiarul este obligat să solicite certificate de urbanism de la primăria localității.

13. În cazurile în care se preconizează reconstrucția, modificarea sau extinderea locuințelor private existente, în întregime ori a unor obiecte în parte, este necesar să se întocmească documentația de relevu și să se efectueze expertiza lor tehnică.

Lucrările se execută de către specialiștii licențiați, în temeiul contractului cu beneficiarul.

14. Documentația de relevu va include:

- planurile tuturor nivelelor, care să precizeze dimensiunile, destinația și suprafața încăperilor;
- secțiuni, care să cuprindă cotele fundației, tuturor nivelelor și înălțimea acoperișului;
- planul acoperișului;

- fațadele clădirii.

În cazul în care reconstrucția, modificarea sau extinderea construcției va avea un careva impact asupra clădirilor învecinate, se vor preciza cotele fundației, se va executa planul acoperișului și fațadele, cu indicarea materialelor de construcție și soluțiilor coloristice ale acestor vecinătăți.

15. Documentația de proiect pentru reconstrucția, modificarea sau extinderea locuințelor private existente, care reprezintă monumente istorice și de arhitectură, se va elabora în baza unui studiu de fundamentare, întocmit în modul stabilit din contul beneficiarului.

În funcție de importanța culturală sau istorică a valorii patrimoniale, documentația de proiect a acesteia va fi înaintată spre avizare instituțiilor abilitate în conformitate cu legislația în vigoare.

16. Studiul de fundamentare se elaborează pentru stabilirea regimului și condițiilor de utilizare a monumentului și a prevederilor necesare realizării acestora.

În studiul de fundamentare, în plus la documentația de relevu, se va prezenta un scurt istoric, condițiile de exploatare a clădirii în diverse perioade, desenele elementelor dispărute și ale celor existente relevate, descrierea lor, propuneri referitor la modul de utilizare a clădirii ca monument, la aspectele exteriorului și interiorului, vecinătăților și amenajărilor acesteia, atitudinea proprietarului față de acest obiect din patrimoniul cultural și relațiile lui cu autoritățile administrației publice centrale sau locale, după caz.

17. Documentația de relevu, studiul de fundamentare, expertiza tehnică și acordul favorabil al vecinilor, întocmite în două exemplare, vor însoți cererea beneficiarului pentru eliberarea certificatului de urbanism către primăriile localităților urbane și rurale, care vor examina și include în certificatul de urbanism propunerile și condițiile obligatorii, de care se va ține cont la elaborarea documentației de proiect.

Un exemplar al materialelor prezentate rămîne în organele administrației publice locale, celălalt, împreună cu certificatul de urbanism, este restituit beneficiarului.

18. Pentru elaborarea documentației de proiect beneficiarul prezintă proiectantului licențiat, după caz, datele inițiale:

- 1) certificatul de urbanism;
- 2) documentația de relevu;
- 3) expertiza tehnică;
- 4) extras din documentația urbanistică;
- 5) studiul de fundamentare;
- 6) datele privind prospecțiunile geologice;
- 7) ridicările topogeodezice.

[Pct.18 modificat prin Hot.Guv. nr.895 din 03.08.04, în vigoare 13.08.04]

19. Prospecțiunile geologice sînt executate de instituțiile și firmele ce dispun de licențe pentru practicarea acestor genuri de activitate.

[Pct.19 modificat prin Hot.Guv. nr.895 din 03.08.04, în vigoare 13.08.04]

20. Conținutul-cadru al documentației de proiect este următorul:

A. Compartimentul urbanistic:

- a) planul de încadrare în teritoriu;
- b) planul de situație.

B. Compartimentul arhitectural:

- a) planul soclului;
- b) planul parterului;
- c) planul nivelelor;
- d) planul acoperișului;
- e) fațadele;
- f) secțiuni caracteristice.

C. Compartimentul constructiv:

- a) planul gropii de fundație;
- b) planul fundației;
- c) planul planșeelor;

- d) planul căpriorilor;
- e) elemente și noduri (după caz).

D. Compartimentul de rețele edilitare - se execută la comanda beneficiarului.

E. Memoriul explicativ, în care sînt explicate succint condițiile executării construcțiilor, particularitățile specifice ale fiecărui compartiment și indicii tehnici ai locuinței.

21. Conținutul documentației de proiect poate fi extins în dependență de complexitatea obiectului, caracteristicile terenului alocat și de dorința beneficiarului.

22. Documentația de proiect, verificată de specialiști atestați, se avizează în mod obligatoriu:

- în orașe (municipii) - de către organul teritorial al Ministerului Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale din cadrul primăriei, serviciile de pompieri și ale poliției rutiere, regia "Apă-canal", gospodăria spațiilor verzi, agenția ecologică, rețelele electrice municipale și alte servicii indicate în certificatul de urbanism;

- în sate (comune) - de către organul teritorial al Ministerului Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale din cadrul consiliului județean, serviciul urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei respective, alte servicii județene desemnate în certificatul de urbanism.

Verificarea și avizarea documentației de proiect este pusă pe seama beneficiarului.

23. Documentația de proiect pentru locuința privată cu un nivel în localitățile rurale este verificată de persoanele oficiale din organele teritoriale ale Ministerului Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale din cadrul consiliului județean și este aprobată de către arhitectul-șef al județului.

IV. Executarea lucrărilor de construcție

24. Executarea construcției locuinței private este posibilă numai avînd autorizația de construire, eliberată de primăriile orașelor (municipiilor) satelor (comunelor) în modul stabilit în Regulamentul privind certificatul de urbanism și autorizarea construirii sau desființării construcțiilor și amenajărilor.

25. În perioada de valabilitate a autorizației de construire beneficiarul va încheia contractul pentru construcția locuinței private cu un antreprenor autorizat, pe care-l va indica în anunțul privind demararea lucrărilor de construcție depus la primăria localității - emitentul autorizației - și în Inspekția Județeană în Construcții.

Termenul finalizării lucrărilor de construcție stipulat în contract poate fi altul decît cel indicat în autorizația de construire, dar fără să-l depășească.

26. În cazul cînd lucrările de construcție a locuinței private se execută cu forțele proprii ale beneficiarului, acesta este obligat să angajeze prin contract un diriginte de șantier atestat sau un reprezentant al colectivului de autori ai proiectului. Persoana în cauză va fi nominalizată în anunțul referitor la demararea lucrărilor, depus la primăria localității și în Inspekția Județeană în Construcții.

[Pct.26 modificat prin Hot.Guv. nr.895 din 03.08.04, în vigoare 13.08.04]

27. Antreprenorul și dirigintele de șantier angajat poartă responsabilitate pentru calitatea executării lucrărilor de construcție a locuinței private în conformitate cu legislația în vigoare.

V. Dispoziții finale

28. Se interzice eliberarea autorizației de construire în cazurile cînd documentația de proiect este elaborată cu abateri de la prezentul regulament, precum și operarea modificărilor în această documentație după acordarea autorizației.

29. Controlul asupra executării lucrărilor de construcție a locuinței private cu un nivel este dat în competența organelor administrației publice locale, iar controlul asupra edificării locuinței cu două sau mai multe nivele supraterane - în competența Inspekției de Stat în Construcții.

30. Recepția locuinței private cu două și mai multe nivele după finalizarea lucrărilor de construcție și amenajarea terenurilor se va face conform Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr.285 din 23 mai 1996, iar a celor cu un nivel - de către organele administrației publice locale.

31. Organele administrației publice locale, după examinarea procesului-verbal de recepție și la cererea beneficiarului, eliberează în modul stabilit autorizarea de funcționare a locuinței private.

Aprobată
prin Hotărîrea Guvernului
Republicii Moldova
nr. 623 din 2 iulie 1999

LISTA
hotărîrilor Guvernului care se abrogă

1. Hotărîrea Sovietului Miniștrilor al RSS Moldovenești nr.448 din 4 noiembrie 1981 "Cu privire la construcția individuală de locuințe" (Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului RSS Moldovenești, 1982, nr.1, art.10).

2. Hotărîrea Sovietului Miniștrilor al RSS Moldovenești nr. 24 din 22 ianuarie 1986 "Despre aprobarea Regulamentului cu privire la construcția individuală de locuințe în RSS Moldovenească" (Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului RSS Moldovenești, 1986, nr.2, art.25).

3. Hotărîrea Sovietului Miniștrilor al RSS Moldovenești nr.110 din 3 aprilie 1986 "Cu privire la introducerea unor modificări și completări și la abrogarea unor hotărîri ale Guvernului RSS Moldovenești" (Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului RSS Moldovenești, 1986, nr.4, art.41).

4. Hotărîrea Sovietului Miniștrilor al RSS Moldovenești nr.100 din 12 aprilie 1988 "Cu privire la măsurile pentru accelerarea dezvoltării construcției individuale de locuințe în RSS Moldovenească" (Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului RSS Moldovenești, 1988, nr.5, art.42).

5. Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr.436 din 23 iulie 1996 "Cu privire la modificarea Hotărîrii Consiliului de Miniștri al RSS Moldovenești nr.24 din 22 ianuarie 1986" (Monitorul Oficial, 1996, nr.65-66, art.488).