

HOTĂRÎREA GUVERNULUI REPUBLICII MOLDOVA
cu privire la aprobarea Regulamentului general de urbanism

Nr.5 din 05.01.98

* * *

În scopul creării unui sistem unic al activității urbanistice privind amplasarea, proiectarea și executarea construcțiilor și amenajărilor pe întreg teritoriul țării, Guvernul Republicii Moldova HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Regulamentul general de urbanism (se anexează).
2. Se obligă autoritățile administrației publice locale, institutele de proiectare, centrele specializate pentru prestarea serviciilor de proiectare, engineering și marketing, persoanele juridice și fizice, inclusiv cele din străinătate, implicate în activități urbanistice, să respecte cu strictețe cerințele regulamentului nominalizat.
3. Ministerul Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale:
 - va organiza seminare pentru specialiștii institutelor de proiectare și arhitecții-șefi ai organelor administrației publice locale pentru a le aduce la cunoștință Regulamentul general de urbanism;
 - va efectua controlul asupra implementării Regulamentului general de urbanism;
 - în comun cu alte ministere și departamente interesate și autoritățile administrației publice locale, în termen de o lună, va elabora, coordona și aproba Instrucțiunea privind modul de elaborare și conținutul Regulamentului local de urbanism.
4. Se abrogă Hotărîrea Sovietului Miniștrilor al R.S.S. Moldovenești nr. 190 din 14 iunie 1985 "Cu privire la aprobarea Regulamentului despre amenajarea orașelor, orășelelor, localităților rurale și zonelor de odihnă în R.S.S. Moldovenească".

PRIM-MINISTRU
AL REPUBLICII MOLDOVA

Ion CIUBUC

Chișinău, 5 ianuarie 1998.
Nr. 5.

Aprobat
prin Hotărîrea Guvernului
Republicii Moldova
nr. 5 din 5 ianuarie 1998

R E G U L A M E N T U L G E N E R A L
D E U R B A N I S M

CAPITOLUL I

DISPOZIȚII GENERALE

Principiile și domeniul de aplicare a Regulamentului
general de urbanism

1. Regulamentul general de urbanism (în continuare - Regulamentul) este elaborat în conformitate cu Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului și reprezintă o parte integrantă a sistemului unitar de norme tehnice și juridice care reglementează activitatea în domeniul amenajării teritoriului, sistematizării, utilizării funciar-urbanistice a terenurilor, construcțiilor.

Fiind completat cu normative tehnice și documentații de urbanism, Regulamentul este obligatoriu pentru autoritățile administrației publice locale, institutele de proiectare, agenții economici, persoanele juridice și fizice, care execută proiectări, construcții, amenajări sau efectuează alte acțiuni urbanistice.

2. Regulamentul se aplică la elaborarea și adoptarea de către autoritățile administrației publice locale a operațiunilor de urbanism, în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor

amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilanul, cât și în extravilanul localităților.

3. Se exceptează de la prevederile punctului 2 construcțiile și amenajările cu destinație militară și specială, amplasarea și construcția cărora se execută în condițiile stabilite de lege.

4. Planificarea dezvoltării teritoriale a localităților este precedată în mod obligatoriu de elaborarea documentației de urbanism și amenajare a teritoriului și este îndreptată spre realizarea prevederilor Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor, schimbarea destinației terenurilor, efectuarea altor operațiuni urbanistice se vor adopta numai în baza documentației de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate, cu respectarea cerințelor și procedurilor prevăzute de legislație.

În cazul lipsei sau nevalabilității documentației de urbanism corespunzătoare sau în cazul schimbării destinației terenului, la etapa întocmirii certificatului de urbanism, amplasamentul construcției se coordonează în mod obligatoriu cu instituțiile teritoriale respective.

5. Autorizația executării construcțiilor este eliberată în modul stabilit de legislație și numai în baza documentației de proiect, elaborată conform certificatului de urbanism, avizată, verificată și aprobată în modul stabilit.

Pentru construcțiile amplasate în zone construite sau pe terenuri noi valorificate, autorizarea executării construcțiilor se permite numai după elaborarea și aprobarea în modul stabilit a planului urbanistic de detaliu.

În cazul complexității sau importanței deosebite a construcțiilor sau amenajărilor, inclusiv încadrarea acestora în zone centrale cu valoare istorică sau în alte zone cu statut deosebit, certificatul de urbanism poate fi eliberat numai după coordonarea cu Ministerul Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale și, după caz, cu Ministerul Culturii și Departamentul Protecția Mediului Înconjurător.

CAPITOLUL II

Reguli de bază privind modul de utilizare a terenurilor

Terenuri cu destinație agricolă din extravilanul localităților

6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație agricolă din extravilanul localităților este permisă cu respectarea cerințelor și condițiilor stabilite de legislație.

7. Autoritățile administrației publice locale, la eliberarea autorizației de executare a construcțiilor, vor ține sub control gruparea suprafețelor de teren destinate construcțiilor, urmărind scopul de a evita cauzarea unor eventuale prejudicii activităților agricole, și vor lua măsuri pentru utilizarea eficientă a stratului de sol fertil decopertat.

Terenuri cu destinație agricolă din intravilanul localităților

8. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile cu destinație agricolă din intravilanul localităților este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor legislației în vigoare, documentației de urbanism și amenajare a teritoriului, normelor tehnice, în vederea realizării următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice, impuse de caracterul zonei, în vederea creării ansamblurilor arhitectural-urbanistice expresive, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

9. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu monumente și vestigii arheologice este strict limitată.

În cazuri excepționale, autorizarea respectivă se permite, exclusiv cu avizul Ministerului Culturii și Ministerului Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale, în condițiile asigurării măsurilor de protecție a monumentelor menționate.

10. Terenurile cu destinație agricolă din intravilanul localităților se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legislației în vigoare.

Suprafețe împădurite

11. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este strict limitată. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții, se va avea în vedere atribuirea unei suprafețe cât mai mici posibile din cultura forestieră.

12. În cazuri excepționale, autorizarea executării construcțiilor și instalațiilor pe suprafețele împădurite se face numai după adoptarea hotărârii respective conform legislației în vigoare și operarea modificărilor necesare în documentația de urbanism și amenajare a teritoriului sau, în lipsa acestei documentații, după elaborarea și aprobarea planurilor de amenajare a teritoriului zonei, localității respective sau planurilor urbanistice ale localităților sau zonelor în cauză.

13. Stațiile turistice și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul Ministerului Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale și Departamentului Protecția Mediului Înconjurător.

Resursele subsolului

14. Autorizarea executării construcțiilor durabile, în zone care conțin resurse identificate ale subsolului delimitate conform legii, este strict limitată, cu excepția obiectivelor industriale și de transport, necesare explorării și prelucrării resurselor din zonele respective.

15. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării, transportării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face în conformitate cu documentația de urbanism și amenajare a teritoriului, cu avizul Ministerului Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale.

16. În cazul identificării zonelor cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va fi determinată de un studiu de impact asupra mediului înconjurător, elaborat și aprobat în modul stabilit.

17. Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului se delimitează potrivit legii, iar informația respectivă se comunică organului administrației publice locale pe teritoriul căruia ele sînt amplasate.

Resurse de apă

18. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zonele de protecție a cursurilor de apă și bazinelor, precum și pe teritoriile obiectivelor acvatice este strict limitată, cu excepția lucrărilor de construcție a podurilor, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor, permise în baza legislației în vigoare.

19. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la punctul 18 este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de protecție a construcțiilor respective contra inundațiilor, de prevenire a poluării apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție de-a lungul malurilor cursurilor de apă și lucrărilor de gospodărire și de captare a apelor.

20. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorităților competente de protecție a mediului.

21. Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice locale pe baza documentației de urbanism și amenajare a teritoriului și avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Localități urbane

22. Autorizarea executării construcțiilor în localitățile urbane se va face numai în baza documentației de urbanism, aprobată conform legii, și va avea ca scop sporirea eficienței utilizării teritoriilor, în general, și a zonelor de locuit, în special, inclusiv reconstrucția fondului construit existent, proiectarea noilor cartiere locative cu infrastructurile socială și edilitară moderne și perfecționarea structurii de planificare.

Aprobarea documentației de urbanism se va efectua numai în baza avizului general elaborat de Ministerul Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale.

23. Sistemizarea localităților urbane se va face reieșind din considerentele optimizării zonificării teritoriilor, compatibilă cu perspectivele dezvoltării structurii planimetrice a localității respective, dezvoltării zonelor de locuit, industriale, de agrement, infrastructurii edilitare, sistemului de transport și în conformitate cu cerințele de protecție a mediului înconjurător.

24. Întreprinderile industriale care poluează mediul înconjurător și pentru care este imposibilă crearea zonei de protecție sanitară urmează a fi permutate în zonele destinate pentru aceste scopuri sau reprofileate sub controlul administrației publice locale.

În cazul reprofilării se va ține cont de gradul de poluare a mediului înconjurător, urmărindu-se scopul de a se exclude depășirile normativelor stabilite.

25. În scopul creării ansamblurilor urbanistice și arhitectonice expresive în zonele centrale ale localităților urbane, autorizația executării construcțiilor se va elibera numai conform proiectelor individuale, elaborate în baza planului urbanistic aprobat al zonei respective.

Localități rurale

26. Autorizarea executării construcțiilor în localitățile rurale se va face reieșind din considerentele transformării satelor (comunelor) existente în localități amenajate, cu condiții locative, sociale și infrastructură edilitară și de transport moderne.

27. Documentațiile de urbanism, elaborate pentru localitățile rurale, vor prevedea delimitarea zonelor de locuit și industriale, amplasarea rațională a construcțiilor în teritoriu, sporirea gradului de amenajare și utilare tehnică, precum și reducerea maximă a atribuirii de terenuri cu destinație agricolă pentru construcții noi.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

28. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care, prin amplasament, funcțiune, volum și aspect arhitectural, depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

29. Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în alte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face conform legislației în vigoare cu avizul Ministerului Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale, Ministerului Culturii și al Departamentului Protecția Mediului Înconjurător.

30. Organele administrației publice locale, cu acordul Departamentului Protecția Mediului Înconjurător și al Ministerului Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale, vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice,

zonele naturale de interes local care necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, avînd în vedere păstrarea calității ecosistemelor naturale și a echilibrului ecologic.

Zone construite protejate

31. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face în conformitate cu legislația în vigoare, cu avizul Ministerului Culturii, în baza planului urbanistic zonal sau celui detaliat, elaborate pentru aceste zone.

32. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărîre a administrației publice locale, se face cu avizul serviciilor de specialitate subordonate autorităților prevăzute în punctul 31.

33. Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se face în conformitate cu legislația în vigoare, cu avizul Ministerului Culturii, în condițiile stabilite de legislație.

Zone construite existente

34. Autorizarea executării construcțiilor în zonele construite existente se va face doar cu condiția menținerii maxime a construcțiilor, instalațiilor și spațiilor verzi utile, inclusiv a edificiilor cu valoare de patrimoniu cultural.

35. Reconstrucția zonelor construite se va face cu scopul modernizării infrastructurii sociale, edilitare, sistemelor de transport, ameliorării aspectului arhitectonic, situației sanitaro-ecologice, creării spațiilor verzi.

36. Propunerile privind demolarea fondului construit existent pentru amplasarea construcțiilor infrastructurii sociale sau locuințelor vor fi însoțite de calculele tehnico-economice fundamentate, în baza normelor tehnice în vigoare, planurilor de urbanism, avînd drept scop finalizarea ansamblurilor arhitectural-urbanistice și perfecționarea compozițională a structurii de planificare a zonei respective.

37. Autorizarea executării construcțiilor în zonele construite existente cu demolarea fondului existent se va face numai conform legislației în vigoare și în baza planurilor urbanistice zonale sau de detaliu, aprobate pentru zonele în cauză.

38. Autorizarea lucrărilor de renovare sau reparație capitală a fondului construit vechi și avariat, se va face numai conform legislației în vigoare și în baza planurilor urbanistice zonale sau de detaliu, aprobate pentru zonele în cauză.

39. Autorizarea lucrărilor de renovare, modernizare sau reparație capitală a construcțiilor amplasate în afara aliniamentului de construcții, cu excepția monumentelor de istorie și cultură, este interzisă.

Se vor permite numai lucrări de reparație curentă.

40. Autorizarea executării construcțiilor în zonele construite existente va fi precedată de reconstrucția sau construcția noilor accese, rețele edilitare, efectuarea sistematizării pe verticală a terenului valorificat.

Zone de odihnă

41. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de odihnă se face numai pentru sectoarele determinate de documentația de urbanism și amenajare a teritoriului.

42. Stațiunile balneare și cele turistice se vor amplasa numai cu condiția creării unor sisteme complexe de edificii socio-culturale și dotări edilitare.

43. Hotarele zonelor de agrement, în care sînt concentrate stațiuni balneare de însemnătate republicană, vor fi stabilite prin documentația de urbanism respectivă și aprobate în modul stabilit de legislația în vigoare.

44. Autorizarea executării construcțiilor cu profil industrial, lucrărilor de reconstrucție sau extindere ale acestora în zonele de agrement este strict limitată, cu excepția celor destinate deservirii zonei respective, stabilite în planul urbanistic zonal sau de detaliu aprobat.

45. Construcțiile industriale existente care poluează mediul înconjurător urmează a fi evacuate din zonele de agrement sau reprofilate.

Zone suburbane

46. Autorizarea executării construcțiilor în zonele suburbane se va face numai în baza documentației de urbanism și amenajare a teritoriului.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Evitarea riscurilor naturale

47. În sensul prezentului Regulament, prin **r i s c u r i n a t u r a l e** se subînțeleg: alunecări de teren, formarea de bălți, scurgeri torențiale, eroziuni, avalanșe, deplasări de roci, inundații și altele asemenea, stabilite în studii, prospecțiuni și documentații de urbanism și confirmate prin hotărâri ale consiliului raional sau municipal, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice centrale.

48. Autorizarea executării construcțiilor, în zonele expuse riscurilor naturale, este strict limitată, cu excepția construcțiilor care nu provoacă riscuri naturale sau sînt destinate limitării efectelor acestora.

Evitarea riscurilor tehnologice

49. În sensul prezentului Regulament, riscuri tehnologice sînt considerate cele determinate de procesele industriale sau agricole și cele ale activității de transport, care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări, inundații ale terenurilor ori de poluare a aerului, apei sau solului.

50. Autorizarea executării construcțiilor, în zonele expuse riscurilor tehnologice, precum și în zonele de influență și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică și apă, conductelor de gaze, canalizației, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de creare a infrastructurii, este strict limitată, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții generatoare de riscuri tehnologice

51. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinați lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact asupra mediului înconjurător, elaborat și aprobat conform prevederilor legii.

52. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin hotărîre a Guvernului.

Asigurarea echipării edilitare

53. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară, ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați, este intersiză.

54. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea prealabilă, prin contract, a obligației efectuării, parțial sau integral, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

55. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, dacă zona are o funcție tradițională dominantă caracteristică pentru structura urbană, și individualitate spațială proprie.

56. Condițiile de amplasare a construcțiilor, în funcție de destinația acestora în cadrul localității, sînt prevăzute de normativele tehnice și urbanistice în vigoare.

Procentul de ocupare a terenului

57. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită de normativele tehnice și urbanistice în vigoare.

Lucrări de utilitate publică

58. Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care, conform planurilor de amenajare a teritoriului și documentației de urbanism, au fost destinate pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

59. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

CAPITOLUL III

Amplasarea și conformarea construcțiilor

Orientarea față de punctele cardinale

60. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform normativelor tehnice în vigoare.

Amplasarea față de drumuri

61. În zona drumurilor se pot autoriza, numai cu avizul în scris al administratorului drumului respectiv și în baza legislației în vigoare, amplasarea și construcția următoarelor obiecte:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, necesare pentru deservirea lor, păstrarea materialelor și pentru exploatare;

b) parcaje, stații de spălat automobile, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv obiectele de deservire: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă, gaze, produse petroliere, canalizații, sisteme de transport, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului se subînțelege ampriza, fîșiile de siguranță și fîșiile de protecție.

62. În limita localităților amplasarea față de drumuri se stabilește prin Regulamentul local de urbanism.

63. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale drumurilor naționale se face numai cu avizul Ministerului Transporturilor și Gospodăriei Drumurilor și Ministerului Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale.

64. Autorizarea executării construcțiilor de locuințe (case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, încăperi de locuit permanente sau temporare pentru necesități sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi aziluri pentru bătrîni, cămine pentru nefamliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cazărmi) este permisă, cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor, delimitate conform actelor normative și legislative.

Amplasarea față de căi navigabile existente
și cursuri de apă potențial navigabile

65. În extravilanul localităților, în zona de protecție a căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul respectiv al Ministerului Transporturilor și Gospodăriei Drumurilor și Departamentului Protecția Mediului Înconjurător, următoarele lucrări:

- a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, necesare pentru deservire, întreținere și exploatare;
- b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări ce țin de siguranța navigației;
- c) construcții pentru obiective portuare, dane de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantierelor navale, gări fluviale și alte lucrări similare;
- d) intersecții ale căilor navigabile și ale canalurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (de apă, gaze, țiței, abur) și linii electrice și de telecomunicații, precum și intersecții cu poduri, instalații hidroenergetice și decorative;
- e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și alte resurse de energie;
- f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
- g) construcții de consolidare a malurilor, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.

Amplasarea față de căi ferate

66. În sensul prezentului Regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se subînțelege fișa de teren cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale a căii ferate, situată pe ambele părți ale acesteia.

67. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa, cu avizul organului central de dirijare a transportului feroviar:

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
68. Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare, situată în extravilanul localităților, se autorizează cu avizul organului central de dirijare a transportului feroviar.

69. Lucrările investite de agenții economici și organizațiile publice, preconizate în zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul organului central de dirijare a transportului feroviar:

- a) transportul feroviar industrial;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) intersecția căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de către rețele de telecomunicații, rețele electrice, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, produse finite și de către canale libere.

70. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și semnalelor feroviare;
- b) executarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau alte lucrări care ar modifica echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror altor materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

71. Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Întreprinderii de Stat "Calea Ferată din Moldova", pentru lucrările de interes public, atât în intravilanul, cât și în extravilanul localităților, se fac numai cu avizul acesteia și în baza documentației de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate.

Amplasarea față de aeroporturi și aerodromuri

72. Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea construcțiilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță, stabilite conform legii, se face cu avizul respectiv al Administrației de Stat a Aviației Civile și Ministerului Apărării, aviz care este obligatoriu pentru cazurile amplasării:

a) tuturor construcțiilor în hotarele aeriene de acces la aerodromuri, inclusiv în afara acestor hotare în rază de 10 km de la punctul de control al aerodromului (PCA);

b) construcțiilor în rază de 30 km de la PCA, înălțimea cărora față de cota aerodromului este de 50 m și mai mult;

c) construcțiilor cu înălțimea de 50 m și mai mult de la cota terenului atribuit;

d) liniilor de tensiune înaltă și comunicații, precum și altor construcții cu emiteri de unde radio și electromagnetice, care pot provoca piedici funcționării normale a utilajelor radiotehnice;

e) construcțiilor explozibile;

f) construcțiilor industriale și cu altă destinație, funcționarea cărora ar agrava vizibilitatea în raioanele aerodromurilor.

73. Distanțele de la hotarele terenului de zbor sau pistelor de decolare și aterizare ale aeroporturilor până la hotarele zonelor de locuit se determină în fiecare caz concret cu respectarea:

asigurării securității zborurilor navelor aeriene;

limitelor maxime acceptate și nivelurilor echivalente ale zgomotului de aviație;

tipurilor de nave aeriene, exploatate pe aerodromul respectiv;

numărului pistelor de decolare și aterizare;

poziției hotarelor zonelor de locuit față de pistele de decolare și aterizare;

reliefului, condițiilor climaterice, altor condiții locale.

74. Autorizarea executării construcțiilor fermelor animaliere, abatoarelor, amenajării terenurilor de depozitare a deșeurilor alimentare, altor construcții care provoacă aglomerații de păsări zburătoare, amplasate la o distanță mai mică de 15 km de la PCA, este interzisă.

Retrageri față de fișia de protecție a frontierei de stat

75. Autorizarea executării construcțiilor în extravilanul localităților se face numai pentru terenuri aflate la o distanță de cel puțin 500 m față de fișia de protecție a frontierei de stat.

76. Se exceptează de la prevederile punctului 75 punctele de control pentru trecerea frontierei de stat, cu construcțiile anexe, terminalele vamale, obiectele infrastructurii transporturilor și alte construcții și instalații, care se pot amplasa cu avizul respectiv al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a Republicii Moldova.

Amplasarea față de aliniament

77. În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se subînțelege linia convențională, stabilită prin documentația de urbanism, care indică retragerea de front a fațadelor clădirilor și loturilor proiectate față de linia roșie.

În sensul prezentului Regulament, prin linia roșie se subînțelege linia convențională inviolabilă, care delimitează terenurile construite ori destinate construcției (în proprietate publică sau privată) de terenurile publice existente și rezervate străzilor și altor comunicații de transport.

78. Clădirile vor fi amplasate la limita liniei roșii sau retrase față de aceasta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate în mod obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai cu respectarea coerenței și caracterului fronturilor stradale și în conformitate cu normativele tehnice și documentația urbanistică, care determină linia roșie a terenurilor.

79. În ambele situații, autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția că înălțimea clădirii nu va depăși distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

80. Fac excepție de la prevederile punctului 79 construcțiile cuprinse în planul urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Amplasarea în interiorul parcelei

81. Autorizarea executării construcțiilor se face numai cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, normelor sanitare și distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite de normativele tehnice.

CAPITOLUL IV

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale

82. Autorizarea executării construcțiilor se face numai dacă există posibilități de acces la drumurile auto publice, direct sau indirect, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile auto publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

83. În sensul prezentului Regulament, prin accese pietonale se subînțeleg căile de acces pentru pietoni la drumurile publice, care pot fi: trotuare, străzi și piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau privată.

84. Accesele pietonale trebuie să fie executate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și celor care folosesc mijloace de deplasare speciale.

CAPITOLUL V

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

85. Autorizarea executării construcțiilor se face numai dacă există posibilitatea racordării de către noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de alimentare cu energie electrică.

86. De la dispozițiile punctului 85 se poate deroga, cu avizul autorităților administrației publice locale, pentru zonele de locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să corespundă normelor sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor stabilite de administrația publică locală, la rețeaua centralizată atunci când aceasta va fi dată în exploatare.

87. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile punctului 85, cu avizul autorităților competente ale administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile punctelor 86 și 87 se aplică, în mod corespunzător, la autorizarea executării construcțiilor în localitățile în care nu există rețele centralizate de alimentare cu apă și de canalizare.

Realizarea de rețele edilitare

88. Efectuarea lucrărilor de proiectare și realizare a infrastructurii edilitare se va fundamenta pe:

a) extinderea prizelor și conductelor de apă, bazată pe studierea rezervelor surselor existente sau căutarea de surse noi, în special pentru acoperirea necesităților de apă potabilă. În scopuri industriale se vor utiliza surse de apă deschise;

b) extinderea rețelelor de canalizare existente sau crearea de noi sisteme de canalizare, cu epurarea biologică completă a apelor uzate;

c) extinderea și construcția noilor sisteme locale, cu epurarea biologică completă, în orașe și sate (comune);

d) extinderea sistemelor de alimentare cu gaze;

e) extinderea sistemelor de alimentare cu energie electrică.

89. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu organele administrației publice locale.

90. Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică le înfăptuiește în întregime investitorul sau beneficiarul.

CAPITOLUL VI

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelarea

91. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în vederea realizării de noi construcții. Pentru atribuirea a mai mult de 12 loturi, se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor, cu condiția efectuării unei echipări colective care să corespundă normativelor tehnice.

92. Autorizarea executării parcelării, în conformitate cu prezentul Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate, cu condiția ca soluțiile tehnice și arhitecturale să asigure respectarea normativelor tehnice;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lungimea parcelei.

93. Sînt considerate loturi construibile numai loturile care corespund cerințelor specificate la punctul 92.

Înălțimea construcțiilor

94. Autorizarea executării construcțiilor vizînd înălțimea lor se face în baza planului urbanistic zonal și regulamentului aferent, aprobate conform legii.

În cazul lipsei acestora și în scopul creării sau finalizării unor ansambluri arhitectural-urbanistice expresive, autorizarea executării construcțiilor se face în baza planului urbanistic de detaliu, elaborarea căruia este stabilită prin certificatul de urbanism.

Aspectul exterior al construcțiilor

95. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine destinației funcționale a acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

96. Pentru a evita cazurile cînd construcțiile de valoare locală, prin conformare, volum arhitectural și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, proiectele tehnice ale acestora se examinează în mod obligatoriu de către consiliile arhitectural-urbanistice locale.

Valoarea construcției în structura localităților va fi stabilită de arhitectul-șef al unității administrativ-teritoriale în funcție de amplasarea construcției, încadrarea ei în infrastructura socială și în aspectul exterior al clădirilor din zona respectivă.

Amenajarea localităților

97. Elementele principale ale amenajării și infrastructurii edilitare din localități sînt:

străzile, accesele;
împrejmuirile părților carosabile și trotuarelor;
crearea de zone verzi în preajma străzilor și acceselor carosabile, în interiorul cartierelor;
terenurile sportive, pentru jocuri și cele de uz gospodăresc;
instalațiile de salubritate;
iluminarea străzilor, drumurilor, rețele edilitare;
instalații de reclamă, mici forme arhitecturale, compoziții sculpturale.

Amplasarea elementelor amenajării, aspectul lor arhitectural se avizează de organele locale de arhitectură, urbanism și amenajare a teritoriului.

98. Amenajarea localității trebuie să fie efectuată concomitent cu construcția clădirilor de locuit, sociale sau caselor individuale.

Spații verzi și plantate

99. Autorizația de executare a construcțiilor va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform normelor tehnice.

100. Transplantarea copacilor în procesul de reconstrucție a localităților urbane și rurale trebuie să fie efectuată, cu avizul serviciilor de creare a zonelor verzi sau al administrației publice locale, în baza documentației de urbanism aprobate.

101. Crearea de zone verzi și amenajarea localităților cu forțele populației se vor efectua sub conducerea și controlul organelor administrației publice locale și organelor locale de arhitectură, urbanism și amenajare a teritoriului, în baza documentației de urbanism aprobate.

102. Autorizarea executării construcțiilor în scuaruri, bulevarde, grădini publice este strict limitată, cu excepția construcțiilor pentru deservirea acestora, în conformitate cu legislația în vigoare și documentația de urbanism aprobată pentru zonele în cauză.

103. În zonele de construcție a clădirilor de orice destinație și a caselor individuale proprietarii acestora sînt obligați, pe contul propriu:

- a) să planteze și să amenajeze terenul repartizat;
- b) să mențină în ordine terenul, inclusiv porțiunea adiacentă de trotuar, gazon și partea carosabilă a străzii.

Amplasarea de parcaje și împrejmuiri

104. Autorizația de executare a construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se eliberează numai dacă există posibilitatea amenajării acestora. Respectiva posibilitate este stabilită prin documentația de urbanism aprobată conform legii.

105. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform normelor tehnice.

106. În condițiile prezentului Regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

107. Pentru ambele categorii de împrejmuiri, aspectul lor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

CAPITOLUL VII
Dispoziții finale
Autorizarea directă

108. Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea prevederilor, cuprinse în prezentul Regulament, și planurilor de urbanism, condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale respective.

109. Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de legislația în vigoare și cu avizul obligatoriu al instituțiilor teritoriale respective, în funcție de profilul construcției.

Litigiile

110. Litigiile apărute în legătură cu interpretarea sau aplicarea prevederilor prezentului Regulament vor fi soluționate de către Ministerul Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale de comun acord cu toate instituțiile interesate.

Litigiile dintre solicitanții autorizației de executare a construcției sau amenajării și autoritățile administrației publice locale se soluționează de către Ministerul Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale, în limitele competenței sale, sau de instanțele judecătorești.

Controlul

111. Controlul general asupra amenajării localităților urbane, rurale, zonelor de agrement și altor teritorii în Republica Moldova este efectuat de Ministerul Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale și organele administrației publice locale.

112. Organele locale de arhitectură, urbanism și amenajare a teritoriului, Inspekția de stat în construcții execută controlul asupra disciplinei în urbanism și calității în construcții și poartă responsabilitatea pentru corespunderea amenajării localităților cu documentațiile de urbanism aprobate.

Serviciile menționate au dreptul:

a) să suspende, în baza deciziei administrației publice locale, construcția neautorizată sau care se efectuează cu devieri de la documentația de urbanism aprobată, de la proiectele construcțiilor și normativele tehnice;

b) în cazul pericolului de avarie, să stopeze imediat executarea construcțiilor, informând administrația publică locală, Ministerul Dezvoltării Teritoriului, Construcțiilor și Gospodăriei Comunale, instituțiile de drept, organizațiile de construcție ierarhic superioare.

113. Persoanele care au permis construcția neautorizată sînt trase la răspundere în modul stabilit de lege.