



Universitatea Tehnică a Moldovei

**Executarea proiectelor de construcții prin prisma
Codului Urbanismului și Construcțiilor**

Student:

Calin Dumitru

Conducător:

**Croitoru Gheorghe, conf.
univ., dr.**

Chișinău, 2025

REZUMAT

Lucrarea de masterat intitulată „Executarea proiectelor de construcții prin prisma Codului Urbanismului și Construcțiilor” reprezintă analiza unificării cadrului legislativ care reglementează sectorul construcțiilor în Republica Moldova, odată cu intrarea în vigoare a Codului Urbanismului și Construcțiilor. Fiind o teză de cercetare, aceasta subliniază importanța creării și aplicării corecte a normelor legislative pentru asigurarea siguranței și calității lucrărilor. Totodată lucrarea detaliază problemele Codului, incluzând aspecte contradictorii și mecanisme nefuncționabile, care rămân a fi aplicabile doar pe hârtie nu și în practica de zi cu zi. În același timp situații precum autorizarea defectuoasă a lucrărilor, executarea neconformă și lipsa controlului riguros asupra recepției construcțiilor, rămân a fi probleme nesoluționate complet în legislație, fapt ce favorizează posibilitatea nerespectării cadrului legislativ. Accentul este pus pe impactul legislației în prevenirea riscurilor și promovarea unui mediu construit sigur.

Structura lucrării: Introducere – importanța siguranței în construcții; Capitolul I - descrierea legislației în vigoare pînă la intrarea în vigoare a Codului și scopul urmărit odată cu introducerea codului; Capitolul II – aplicabilitatea Codului Urbanismului și Construcțiilor de la etapa inițială a unui proiect pînă la etapa de recepție și utilizare a construcțiilor; Capitolul III – cuprinde o serie de greșeli tehnice precum și probleme sesizate, obstacole legislative; Ulterior fiind formulate concluzii și recomandări de îmbunătățire a legislației pentru un control mai eficient. În totalmente lucrarea conținând 88 pagini.

Lucrarea identifică necesitatea unui cadru legislativ mai bine corelat și a unei supravegheri eficiente pentru dezvoltarea sustenabilă. Necesitatea unui cadru legislativ clar și coerent, alături de mecanisme operaționale, sunt cheia pentru crearea unui mediu construit sigur, durabil și modernizat. Autorul propune măsuri de consolidare a rolului autorităților și de responsabilizare a părților implicate în procesul de construcție.

Cuvinte-cheie: legislație în construcții, siguranță, Codul Urbanismului și Construcțiilor (CUC), controlul calității, vericatori de proiecte, construcții ilegale, dezvoltare durabilă, autorizare, probleme legislative, Moldova.

SUMMARY

The master's thesis entitled "Execution of construction projects through the prism of the Urban Planning and Construction Code" is an analysis of the unification of the legislative framework regulating the construction sector in the Republic of Moldova, with the entry into force of the Urban Planning and Construction Code. Being a research thesis, it emphasizes the importance of the creation and correct application of the legislative norms for ensuring the safety and quality of works. At the same time the paper details the problems of the Code, including contradictory aspects and unworkable mechanisms, which remain to be applicable only on paper and not in everyday practice. At the same time situations such as defective authorization of works, non-compliant execution and lack of rigorous control over the acceptance of construction works remain completely unsolved problems in the legislation, which favors the possibility of non-compliance with the legislative framework. The focus is on the impact of legislation in preventing risks and promoting a safe built environment.

The structure of the paper: Introduction - the importance of safety in construction; Chapter I - a description of the legislation in force until the entry into force of the Code and the purpose of the Code; Chapter II - the applicability of the Urban Planning and Building Code from the initial stage of a project to the stage of acceptance and use of construction; Chapter III - a series of technical mistakes and problems, legislative obstacles; Conclusions and recommendations for improving the legislation for more effective control. In total the paper containing 88 pages.

The paper identifies the need for a better coordinated legislative framework and effective monitoring for sustainable development. The need for a clear and coherent legislative framework, together with operational mechanisms, are key to creating a safe, sustainable and modernized built environment. The author proposes measures to strengthen the role of the authorities and the accountability of the parties involved in the construction process.

Keywords: construction legislation, safety, Urban Planning and Construction Code (UPC), quality control, quality control, project inspectors, illegal construction, sustainable development, authorization, authorization, legislative problems, Moldova.

Cuprins

REZUMAT	5
INTRODUCERE.....	8
1. ASPECTE LEGISLATIVE ÎN EXECUTAREA CONSTRUCȚIILOR.....	11
1.1 Legislația actuală	11
1.2 Unificarea legislației odată cu introducerea Codului Urbanismului și Construcțiilor	22
1.3 Analiza practicilor similare din România	24
2. EXECUTAREA UNUI PROIECT DE CONSTRUCȚII PRIN PRISMA CODULUI URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR. ASPECTE TEHNICE, GENERALITĂȚI, NOUȚĂȚI, IMPEDIMENTE.....	28
2.1 Studiile de fezabilitate. Principii de amenajare a teritoriului	28
2.2 Acte permissive	33
2.3 Executarea construcțiilor.....	47
2.4 Recepția construcțiilor	50
2.5 Utilizarea, exploatarea construcțiilor	53
2.6 Studiu de caz.....	57
3. NECLARITĂȚI, FORMULĂRI NEUNIFORME A TERMENILOR, PRECUM ȘI PREZENȚA UNOR FORMULĂRI AMBIGUE	68
3.1 Greșeli tehnice	68
3.2 Formulări ambigue cu risc de interpretare	69
4. PROPUNERI DE ÎMBUNĂTĂȚIRI ȘI MODIFICĂRI	73
CONCLUZII	77
BIBLIOGRAFIE.....	79
Anexe.....	81
Anexa 1. Ordin MIDR constituire Consiliul urbanistic Republican, proiect Consiliul urbanistic Chișinău	81
Anexa 2. Model cerere certificat urbanism. Model Certificat de Urbanism, conform CUC	82
Anexa 3. Model cerere certificat urbanism. Model Certificat de Urbanism, satele cu mai puțin de 3000 de locuitori.....	83
Figura 4. Model aviz APL și Model Certificat de Urbanism pentru lucrări declarate de utilitate publică.....	84
Anexa 5. Model cerere autorizație. Model autorizație de construire, conform CUC	85
Anexa 6. Model aviz APL. Model autorizație de construire, pentru lucrările declarate de utilitate publică	86
Anexa 7. Model Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor	87
Figura 8. Model Proces verbal de recepție finală a lucrărilor	88

INTRODUCERE

Construcțiile sunt parte esențială din viața noastră de zi cu zi. De la locuințe și birouri până la infrastructura publică, toate aceste structuri ne oferă protecție și ne permit să desfășurăm activități într-un mediu sigur și confortabil. Dar în spatele fiecărei construcții există o serie de factori esențiali care determină siguranța acesteia: respectarea normelor și standardelor de proiectare, calitatea materialelor și execuția lucrărilor, precum și întreținerea adecvată a construcțiilor după finalizare. Siguranța construcțiilor nu este doar o cerință tehnică, ci o necesitate socială, care are un impact direct asupra sănătății, vieții și bunăstării oamenilor. O construcție sigură este una care respectă toate normele și standardele impuse de legislația în vigoare, de la stadiul de proiectare și execuție până la finalizarea lucrărilor și utilizarea pe termen lung. Aceste construcții sunt proiectate și realizate astfel încât să asigure protecția locuitorilor sau utilizatorilor împotriva riscurilor de natură structurală, cum ar fi prăbușirile sau defecțiunile mecanice, dar și împotriva altor riscuri cum ar fi incendii, inundații, cutremure sau expunerea la materiale periculoase. O construcție sigură are la bază mai multe principii esențiale:

1. Stabilitate structurală: Clădirile trebuie să fie proiectate pentru a rezista la încărcăturile proprii și la solicitările externe, cum ar fi vânturile puternice, cutremurele sau alte fenomene naturale extreme.
2. Materiale de calitate: Utilizarea materialelor conforme cu normele de calitate asigură durabilitatea construcției și capacitatea acesteia de a rezista în timp.
3. Execuție corectă: Lucrările de construcție trebuie realizate de profesioniști calificați, care să urmeze în mod strict proiectul tehnic și normele de construcție.
4. Respectarea normelor tehnice legislative: Orice proiect de construcție trebuie să respecte reglementările legale începând de la partea de proiectare și execuție și finalizând cu siguranță la incendii, protecția împotriva riscurilor seismice și alte riscuri la care ar putea fi expusă o clădire.

Siguranța construcțiilor este esențială din mai multe motive, iar neglijarea acestui aspect poate duce la consecințe grave, inclusiv pierderi de vieți omenești, daune materiale considerabile și impacte economice majore. Iată câteva motive cheie pentru care construcțiile sigure sunt indispensabile: Principalul motiv pentru care siguranța construcțiilor este esențială este protejarea vieților umane. Atunci când o clădire nu respectă normele de siguranță, riscurile de accidente sunt considerabil mai mari. De-a lungul timpului, numeroase tragedii au avut loc din cauza clădirilor nesigure, care s-au prăbușit în urma unor dezastruri naturale sau au suferit daune structurale majore.

Un alt motiv important pentru siguranța construcțiilor este prevenirea accidentelor și a dezastrurilor naturale. În zonele predispuse la cutremure, de exemplu, clădirile trebuie să fie proiectate

și realizate conform normelor antiseismice. Acestea impun utilizarea unor tehnici de construcție și materiale care să permită clădirilor să reziste șocurilor produse de mișcările tectonice. În mod similar, în zonele cu risc ridicat de inundații sau incendii, clădirile trebuie să fie construite astfel încât să ofere o protecție maximă împotriva acestor pericole. Clădirile nesigure nu pun în pericol doar viețile omenești, ci și bunurile materiale și economiile investite în construcție. În cazul în care o construcție nu respectă standardele de siguranță, este foarte probabil ca aceasta să sufere deteriorări sau chiar să se prăbușească în urma unor fenomene naturale sau a uzurii în timp. Pierderile economice asociate unor astfel de evenimente pot fi uriașe, atât pentru proprietari, cât și pentru stat. Investițiile în construcții sigure ajută la prevenirea acestor pierderi și contribuie la menținerea unei economii stabile. Legislația în domeniul construcțiilor joacă un rol crucial în asigurarea siguranței clădirilor. În majoritatea țărilor, inclusiv în Republica Moldova, există reglementări stricte care stabilesc normele tehnice și de siguranță pe care orice construcție trebuie să le respecte. Aceste norme acoperă toate etapele procesului de construcție, de la proiectare până la execuție și întreținere.

a) Normele antiseismice

În zonele seismice, cum este și cazul Republicii Moldova clădirile trebuie să fie proiectate astfel încât să poată rezista la cutremure de diferite magnitudini. Normele antiseismice stabilesc cerințe stricte privind proiectarea structurală, materialele utilizate și metodele de construcție, cu scopul de a reduce la minimum riscul de prăbușire sau de deteriorare gravă în timpul unui cutremur. Respectarea acestor norme este esențială pentru protejarea vieților omenești și a bunurilor materiale.

b) Normele de protecție a mediului

Siguranța construcțiilor nu se referă doar la protecția oamenilor, ci și la protecția mediului. Normele de protecție a mediului stabilesc cerințe pentru utilizarea eficientă a resurselor și reducerea impactului negativ asupra mediului în timpul procesului de construcție. De exemplu, clădirile trebuie proiectate astfel încât să consume cât mai puțină energie și să folosească materiale reciclabile sau prietenoase cu mediul.

c) Calitatea materialelor și execuția lucrărilor

Pentru a asigura siguranța unei construcții, este esențial să se utilizeze materiale de construcție de înaltă calitate și să se respecte procedurile corecte de execuție. Materialele de calitate joacă un rol vital în durabilitatea și stabilitatea unei clădiri. De exemplu, utilizarea unui beton de calitate slabă sau a unor armături defectuoase poate duce la defecțiuni structurale majore. În plus, execuția lucrărilor trebuie realizată de echipe calificate, care să urmeze în mod riguros proiectul tehnic și să respecte toate normele de siguranță.

e) Controlul calității în construcții

Un aspect esențial pentru garantarea siguranței construcțiilor este controlul calității în toate etapele

procesului de construcție. Acest control presupune verificarea materialelor utilizate, a procedurilor de execuție și a conformității cu proiectul tehnic aprobat. Inspectorii de construcții au rolul de a asigura că toate lucrările sunt realizate conform normelor și standardelor impuse de legislație. Siguranța unei construcții nu se limitează doar la perioada de execuție, ci se extinde pe toată durata de viață a clădirii. O clădire care nu este întreținută corespunzător poate deveni periculoasă, chiar dacă a fost inițial construită conform normelor. De exemplu, sistemele de evacuare a apei trebuie verificate periodic pentru a preveni inundațiile, iar instalațiile electrice și de gaze trebuie inspectate pentru a evita incendiile sau alte accidente. Pentru a menține siguranța unei clădiri, este esențial ca aceasta să fie supusă unor reparații și renovări periodice. Orice defecțiune sau deteriorare, fie că este vorba despre fisuri în structura clădirii sau despre uzura instalațiilor, trebuie remediate imediat pentru a preveni riscuri majore. Renovările periodice nu doar că asigură siguranța clădirii, dar contribuie și la prelungirea duratei de viață a acesteia.

f) Dezvoltarea durabilă

În contextul modern, siguranța construcțiilor este strâns legată de conceptul de dezvoltare durabilă. O construcție sigură nu este doar una care protejează viețile oamenilor, ci și una care contribuie la protejarea mediului și la utilizarea eficientă a resurselor. În acest sens, clădirile moderne sunt proiectate astfel încât să minimizeze consumul de energie și să reducă impactul negativ asupra mediului. Astfel, siguranța construcțiilor trebuie privită și din perspectiva sustenabilității pe termen lung.

Concluzii

Construcțiile sigure sunt fundamentale pentru protejarea vieților omenești, a bunurilor materiale și pentru menținerea unui mediu construit durabil și sustenabil. Respectarea normelor și standardelor impuse de legislație, utilizarea materialelor de calitate și execuția corectă a lucrărilor sunt elemente esențiale în asigurarea siguranței construcțiilor. Neglijarea acestor aspecte poate avea consecințe grave, inclusiv pierderi de vieți omenești și pierderi economice majore. De asemenea, întreținerea și renovarea periodică a clădirilor sunt esențiale pentru a menține siguranța și durabilitatea acestora pe termen lung. Construcțiile sigure nu doar că protejează oamenii și bunurile, dar contribuie și la dezvoltarea durabilă a societății.

BIBLIOGRAFIE

1. Gheorghe Croitoru. Prevederile legii privind eficiența energetică a clădirilor// prezentare la Seminarul cu tematica „Consolidarea capacităților naționale pentru locuințe durabile”, 8-9 septembrie 2015, Chișinău, Republica Moldova, organizat de Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor în parteneriat cu organizațiile UNECE, UNOHABITAT, HABITAT III.
2. Gheorghe Croitoru. Armonizarea cadrului normativ în domeniul construcțiilor cu legislația europeană. Starea de lucruri și perspective// a VIII-a Conferința Internațională Tehnico-Științifică. „Probleme actuale ale urbanismului și amenajării teritoriului” Volumul III. - Chișinău. 17-19 noiembrie - 2016. - pag. 59-64. ISBN 978-9975-71-850-9.
3. Gheorghe Croitoru. Analiza cadrului legislativ și normativ în construcții privind evaluarea și intervenția la clădirile patrimoniului cultural istoric – Seminarul „Patrimoniul arhitectural: aspecte tehnice, economice și juridice”. 27-28 octombrie 2021, Chișinău. Chișinău: MS Logo, 2021, pp. 6-16. ISBN 978-9975-3464-3-6.
4. Gheorghe Croitoru. Conservarea patrimoniului arhitectural în condițiile de dezvoltare urbană a localităților. Seminarul Științific Național „Patrimoniul arhitectural: aspecte tehnice, economice și juridice”, pag. 6 - 17, UTM. Chișinău. 22 iunie 2023. ISBN 978-9975-3573-9-5.
5. Dan Georgescu, Adelina Apostu, Gheorghe Croitoru. Aplicarea metodelor bazate pe performanță a durabilității și stabilirea domeniilor de utilizare a betoanelor preparate cu materiale componente din Republica Moldova - Revista Română de Materiale, 2017, vol. 47 Nr. 2, pag. 210 -216. ISSN 2457-502X.
6. Gheorghe Croitoru, Iurii Socol, Dumitrița Vataman. Maps of climatic and seismic actions for structural design in Moldova//Prezentare la a III-a ediție a Workshop-lui „Elaboration of Maps for Climatic and Seismic Action for Structural Design in the Balkan Region”, Zagreb, Croatia 27-28 October 2015, organizat de EC Joint Research Centre în parteneriat cu University of Zagreb, Faculty of Civil Engineering and Croatian Standards Institute.
7. Gheorghe Croitoru. Impactul industriei materialelor de construcții asupra mediului și soluții de diminuare a acestuia. Conferința Internațională „Probleme actuale în urbanism și arhitectură” Facultatea Urbanism și Arhitectură, Universitatea Tehnică a Moldovei. EDIȚIA XII-a, 15 noiembrie 2024. ISBN 978-9975-64-476-1.
8. Gheorghe Croitoru. Reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră și promovarea investițiilor verzi în Republica Moldova. Conferințele tehnico-științifice cu participare internațională. Energie, Eficiență, Ecologie și Educație. Asociația inginerilor de instalații din România-Filiala Moldova Iași. Ediția a-XXXIV-a. 4-5 iulie 2024. Chișinău. Moldova. Pag. 61-69. ISSN 2069-1211.

9. Snejana Ciochină, Oleg Spînu. Analiza legislativă în sectorul construcțiilor. Prevenirea și combaterea construcțiilor neautorizate și alte problematici legislative la nivel național și internațional. Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/651-656_0.pdf
10. TEZE PREALABILE ale Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor | Hotărâre 298/2021. Disponibil: <https://lege5.ro/gratuit/gu3tamjyha4q/teze-prealabile-ale-codului-amenajarii-teritoriului-urbanismului-si-construcțiilor-hotarare-298-2021?dp=gm2tmnbqgi2dioa>
11. Lege Nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=141610&lang=ro
12. Lege Nr. 835 din 17-05-1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=141609&lang=ro
13. Lege Nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=120454&lang=ru
14. Hotărîre Nr. 285 din 23.05.1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=109762&lang=ro
15. Hotărîre Nr. 360 din 25.06.1996 cu privire la controlul de stat al calității în construcții. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=145414&lang=ro
16. Hotărîre Nr. 361 din 25.06.1996 cu privire la asigurarea calității construcțiilor. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=146046&lang=ro#
17. Hotărîre Nr. 600 din 28.08.2024 pentru aprobarea Regulamentului privind emiterea certificatului de urbanism în cazul lipsei documentației de urbanism pentru satele cu o populație mai mică de 3 000 de locuitori. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=145552&lang=ro
18. Hotărîre Nr. 489 din 10.07.2024 privind aprobarea Regulamentului cu privire la procedura de emitere a certificatului de urbanism pentru proiectare și a autorizației de construire/desființare pentru lucrările de utilitate publică de interes național. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=144739&lang=ro
19. Codul nr. 434 din 28.12.2023 Codul Urbanismului și Construcțiilor. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=144810&lang=ro#