



## CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU

### DECIZIE

nr. 2/28

din 02 aprilie 2021

Cu privire la stabilirea unor norme obligatorii  
la elaborarea și prezentarea spre aprobare  
Consiliului Municipal Chișinău a  
planurilor urbanistice zonale și de detaliu

În scopul stabilirii unor norme și etape ce urmează a fi întreprinse în vederea înaintării spre examinare și aprobare către Consiliul Municipal Chișinău, a planurilor urbanistice zonale și de detaliu, în conformitate cu prevederile articolelor 12, 14-16, 23 alin. (1), 30 din Legea nr. 835/199 „Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului”, Normativul în construcții B.01.02:2016, aprobat prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor (la momentul actual - Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului) nr. 43 din 24.03.2017, în temeiul art. 14, art. 80 din Legea nr. 436/2006 „Privind administrația publică locală”, art. 4 alin. (1), lit. a) din Legea nr. 435/2006 „Privind descentralizarea administrativă”, art. 6 alin. (2), 1) lit. b), 2) lit. f<sup>1</sup>), 3) lit. f) din Legea nr. 136/2016 „Privind statutul municipiului Chișinău”, dispoziției nr. 636-dc din 04.12.2019 „Cu privire la delegarea unor atribuții ale Primarului General, viceprimarilor și secretarului interimar al Consiliului municipal Chișinău”, Consiliul municipal Chișinău DECIDE:

1. Documentația de urbanism a municipiului Chișinău, inclusiv Planul urbanistic general și Regulamentul local de urbanism, se reexaminează periodic și se modifică pentru a fi adaptată noilor condiții economice, sociale și tehnice conform prevederilor legislației în vigoare.

2. Elaborarea planurilor urbanistice zonale (PUZ) și a planurilor urbanistice de detaliu (PUD) se întemeiază în baza inițiativei administrației publice locale sau în baza studiilor de fundamentare urbanistică privind dezvoltarea unei părți a

teritoriului localității sau amplasarea unor construcții în limitele parcelei elaborate de către:

- persoanele fizice sau juridice interesate în dezvoltarea zonei – pentru PUZ;
- proprietarul/coproprietarii terenului – pentru PUD.

3. Necesitatea elaborării Planului urbanistic zonal/Planului urbanistic de detaliu se comunică persoanelor fizice și juridice interesate, prin intermediul certificatului de urbanism de către Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare.

4. Inițierea elaborării planurilor urbanistice zonale (PUZ) și a planurilor urbanistice de detaliu (PUD), la cererea persoanelor fizice și juridice se realizează în etape, după cum urmează:

4.1. Din sursele inițiatorului, de către specialiști atestați în domeniu, în colaborare cu I.M.P., „Chișinăuproiect” și Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, se elaborează studiul de fundamentare (studiu de justificare), care va cuprinde informația specificată în anexa nr. 1 la prezenta decizie: „Conținutul cadru al studiului de fundamentare urbanistică”. Hotarele zonei de studiu se stabilesc de către Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare.

4.2. Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare va asigura expunerea studiilor de fundamentare urbanistică, avizate de către I.M.P. „Chișinăuproiect”, pe pagina oficială a Primăriei Municipiului Chișinău, pentru informarea preventivă a populației, pe un termen de cel puțin 15 zile lucrătoare, precum și recepționarea recomandărilor/proponerilor.

4.3. Recomandările și propunerile recepționate urmează să fie analizate și sintetizate de către Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare și de către inițiatorul studiului de fundamentare, cu definitivarea acestuia.

4.4. După definitivarea studiului, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare transmite Consiliului arhitectural-urbanistic al municipiului Chișinău spre avizare oportunitatea elaborării documentației de urbanism.

4.5. Avizul cu privire la oportunitatea/inoportunitatea elaborării documentației de urbanism se emite în termen de 30 de zile. Avizul cu privire la inoportunitatea elaborării documentației de urbanism poate fi acordat numai cu o justificare întemeiată și doar dacă inițierea elaborării documentației de urbanism nu se încadrează în cazurile posibile de elaborare sau modificare a documentației de urbanism, stabilite de actele normative în vigoare.

4.6. În baza avizului favorabil de oportunitate al Consiliului arhitectural-urbanistic al municipiului Chișinău, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații

funciare, în comun cu inițiatorul/finanțatorul și I.M.P., „Chișinăuproiect”, va întocmi proiectul temei-program pentru elaborarea documentației de urbanism, în conformitate cu conținutul-cadru al temei-program prevăzut în NCM B.01.02:2016 și o va prezenta spre aprobare viceprimarului de ramură. Tema-program se examinează și se aprobă în termen de 10 zile lucrătoare de la data recepționării acesteia; Nu se admite neaprobarea temei-program fără o justificare întemeiată.

4.7. După aprobarea temei-program, în termen de 30 de zile, se va emite dispoziția Primarului general de inițiere a elaborării planului urbanistic zonal sau de detaliu. Dispoziția Primarului general servește temei juridic pentru procesul de elaborare a planului urbanistic zonal sau de detaliu în toate etapele pînă la aprobare de către Consiliul municipal Chișinău, inclusiv pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea documentației de urbanism.

5. Solicitant/beneficiar al certificatului de urbanism pentru proiectarea documentației de urbanism poate fi: pentru elaborarea PUZ – Primăria Municipiului Chișinău prin intermediul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare, iar pentru elaborarea PUD – proprietarul/coproprietarii terenului.

6. Proiectarea și elaborarea documentației de urbanism se realizează de către I.M.P., „Chișinăuproiect”, sau după caz, de către alte organizații de proiectări autorizate în baza contractului privind prestarea serviciilor, încheiat conform procedurilor stabilite în legislație. După încheierea contractului, beneficiarul prezintă proiectantului datele inițiale pentru elaborarea documentației.

7. Documentația de urbanism se va elabora de proiectant în baza temei-program în volum deplin, prevăzut în NCM B.01.02:2016 „Sistematizarea teritoriului și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”.

8. Primăria Municipiului Chișinău, prin intermediul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare va asigura organizarea, cu participarea proiectantului, a următoarelor procese obligatorii:

8.1. Informarea generală și consultarea populației în acest domeniu;

8.2. Solicitarea/obținerea avizelor organismelor de specialitate, specificate în tema- program;

- 8.3. Examinarea documentației în cadrul consiliului arhitectural-urbanistic municipal;
- 8.4. Obținerea avizului general și expertizarea/verificarea documentației, în cazul în care este specificat în tema-program;
- 8.5. Elaborarea proiectului de decizie a Consiliului Municipal Chișinău privind aprobarea documentației de urbanism și obținerea avizelor necesare;
- 8.6. Prezentarea documentației elaborate în cadrul comisiei de specialitate în domeniul construcțiilor, arhitecturii și relațiilor funciare a Consiliului Municipal Chișinău;
- 8.7. Prezentarea spre examinare și aprobare Consiliului Municipal Chișinău a proiectului de decizie, cu anexarea documentația de urbanism ce se aprobă, precum și, anexarea la dosarul administrativ a studiilor aferente documentației, a rezultatelor consultărilor publice, a avizelor organismelor de specialitate, a avizului Consiliului arhitectural -urbanistic municipal, a avizului comisiei de specialitate, a raportului favorabil al arhitectului –șef, a materialului demonstrativ în format 3D - color sau macheta, iar în cazul în care este specificat în tema-program, va fi anexat și avizul Consiliului arhitectural -urbanistic republican, expertizarea/verificarea documentației, precum și avizul general al organului central în domeniul urbanismului.

9. Se stabilește că amplasarea/încadrarea obiectivelor noi (construcții capitale) în zonele cu regim de protecție, în zonele funcția cărora nu a fost reglementată în Regulamentul local de urbanism, în subzonele locuințelor colective de tipul R6 și R7, pe teritoriul între aliniamentele stradale ale subzonelor de tipul R6 și R7 și liniile roșii ale străzilor, poate fi realizată, după caz, doar în baza planurilor urbanistice zonale sau de detaliu.

10. Consultarea cetățenilor se va face anterior aprobării planurilor urbanistice zonale și de detaliu, cu excepția planurilor urbanistice de detaliu care nu afectează domeniul public.

11. Proiectele de decizii privind aprobarea planurilor urbanistice zonale și de detaliu, elaborate până la intrarea în vigoare a prezentei decizii, vor fi aduse în concordanță cu prevederile sus menționate.

12. Prin derogare de la prevederile pct. 11, în cazul în care planurile urbanistice zonale și de detaliu sunt elaborate, avizate conform temei-program, cuprind

informațiile și analizele menționate în anexa nr.1 la prezenta decizie, studiul de fundamentare (studiu de justificare) poate să nu fie anexat.

13.Organele de conducere ale Î.M.,Institutul municipal de proiectări Chișinăuproiect” vor asigura completarea organigramei întreprinderii cu o nouă subdiviziune și, respectiv, cu state de personal, care va avea drept scop: studierea, acumularea de date a situației existente a infrastructurii inginerești, de transport și sociale la nivel de municipiul Chișinău, concluzionarea necesităților de dezvoltare a acesteia în sectoarele unde urmează să fie construite complexe rezidențiale, monitorizarea anuală privind capacitatea infrastructurii sociale, în raport cu complexele rezidențiale existente, celor noi construite și care urmează să fie construite.

14.Viceprimarul de ramură al municipiului Chișinău va asigura controlul îndeplinirii prevederilor prezentei decizii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Victor POLEACOV

SECRETAR INTERIMAR  
AL CONSILIULUI



Adrian TALMACI



Anexa nr. 1  
la decizia Consiliului municipal Chișinău

nr. 2/28 din 02 aprilie 2021

## Conținutul cadru al studiului de fundamentare urbanistică (studiu de justificare)

Cadrul în bază căruia se realizează studiul de fundamentare urbanistică cuprinde:

- informații privind terenul (pentru PUD)/zona de studiu (pentru PUZ);
- o analiză detaliată privind infrastructura;
- o analiză privind configurația spațial-volumetrică a zonei și tipurile de funcțiuni;
- o analiză privind condițiile de mediu;
- o parte care cuprinde interferențe funcțional-configurative;
- concluziile.

Informațiile privind terenul/zona de studiu se referă la:

- poziția terenului/zonei de studiu în localitate;
- includerea planurilor vechi ale terenului/zonei de studiu acolo unde este cazul;
- configurația terenului/zonei de studiu (studiu geo, planuri de cadastru, ridicare topografică);
- destinația funcțională a terenului/zonei de studiu;
- dotările terenului/zonei de studiu (unde se menționează date cu privire la amenajările existente);
- date privind proprietățile (încadrarea juridică, planul de amplasament și fișa corpurilor de proprietate), incluzându-se și o analiză a zonelor învecinate.

Analiza privind infrastructura conține:

- date referitoare la condițiile de trafic (valori, management, capacități);
- tipurile de drumuri și străzi;
- informații privitoare la transportul public;
- capacitățile de trafic;
- locațiile rețelelor edilitare, ale stațiilor de pompare, electrice și punctelor termice.

Analiza privind configurația spațial-volumetrică a zonei și a tipurilor de funcțiuni pentru terenurile incluse în zona de studiu se realizează printr-o prezentare prin scheme și trebuie să cuprindă informații referitoare la:

- coeficientul de utilizare a terenului;
- procentul de ocupare a terenului;
- înălțimea maximă pe care o poate avea imobilul;
- regulamentele existente aprobate, dacă este cazul.

Analiza condițiilor de mediu aceasta presupune o evaluare a structurii terenului/zonei de studiu, în care se menționează și detalii privind densitățile și spațiile de recreere (spații verzi) raportate la numărul locuitorilor, inclusiv analiza impactului construcției asupra mediului (poluarea aerului, poluarea apelor subterane, starea volumului fluxului apelor subterane și corpurilor de apă care se află în imediata apropiere în raza de 100 m de la hotarul terenului pe care urmează să fie ridicată construcția.

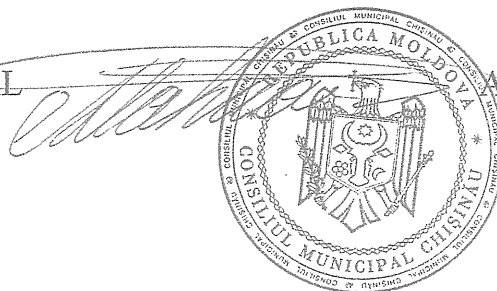
Interferențele funcțional-configurative se referă la relațiile stabilite între elementele de structură urbană a zonei analizate. De asemenea, prezentarea se realizează prin intermediul schemelor.

Ultima parte, cea referitoare la concluzii, trebuie să cuprindă mai multe aspecte, precum:

- prognoza de compoziție urbană (justificarea posibilului coeficient de utilizare a terenului și procentul de ocupare a terenului, înălțimea construcțiilor);
- elemente generatoare regulament;
- elemente conceptuale;
- încadrarea în strategia de dezvoltare urbană.

SECRETARUL INTERIMAR

AL CONSILIULUI MUNICIPAL



Adrian TALMACI