

**Regulile
de executare a construcțiilor locative, accesoriilor și amenajărilor, de întreținere a
blocurilor locative și teritoriilor aferente, de conduită a proprietarilor terenurilor vecine,
de pe teritoriul comunei Trebujeni**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Obiectul de reglementare

Regulile de executare a construcțiilor locative, accesoriilor și amenajărilor, de întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente, de conduită a proprietarilor terenurilor vecine, de pe teritoriul s. Persecina stabilesc modul:

- de autorizare, avizare și verificare a lucrărilor de proiectare, executare sau desființare a construcțiilor, accesoriilor și amenajărilor;
- de întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente, drepturile și obligațiunile proprietarului locuinței, precum și ale organului căruia îi aparține blocul locativ respectiv;
- de control asupra realizării și exploatării construcțiilor, accesoriilor și amenajărilor în strictă conformitate cu cerințele legislației privind urbanismul și amenajarea teritoriului;
- de respectare a drepturilor și obligațiilor proprietarilor terenurilor vecine.

1.2. Noțiuni de bază

intravilan – teritoriul localității ale cărei hotare sînt stabilite în planul urbanistic general;

autorizație de construire – act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcție în temeiul și cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare și a documentației de proiect elaborate și verificate;

autorizație de desființare – act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de demolare, totală sau parțială, a unei construcții/amenajări;

aviz de racordare la rețele – document scris, valabil pentru un amplasament, care se eliberează solicitantului (beneficiarului) de către furnizor (deținător de utilități) sub formă de condiții tehnice privind racordarea la rețelele edilitare pentru a asigura funcționalitatea construcției;

certificat de urbanism pentru proiectare – act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripțiile și elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic și arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului, și care permite elaborarea documentației de proiect;

certificat de urbanism informativ – act cu caracter facultativ, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) elementele ce caracterizează regimul juridic, tehnic și arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentația de urbanism și de amenajare a teritoriului, necesar în cazul vânzării-cumpărării, dării în arendă, dezmembrării, parcelării, comasării, partajării, moștenirii terenului destinat construcției sau a imobilului în care se preconizează lucrări de reconstrucție, precum și în cazul apariției unor litigii patrimoniale;

construcții auxiliare, anexe – construcții cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să asigure activități complementare funcției de activitate/locuire, care, fiind amplasate în vecinătatea construcției principale, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă.

Din categoria construcțiilor auxiliare, anexelor fac parte: bucătării de vară, șure, grajduri pentru animale, depozite, garaje, sere, piscine, băi;

construcții cu caracter provizoriu – construcții autorizate care, conform documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului, au o durată de existență limitată, stabilită de către emitent. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, gherete, pavilioane, cabine, corpuri și panouri de afișaj, copertine, pergole sau alte obiecte similare;

lucrări de construcție – ansamblu de operații efectuate cu ajutorul mecanismelor, mașinilor, precum și manopera, în vederea realizării, reconstruirii, restaurării sau consolidării unei construcții;

lucrări de desființare – ansamblu de operații efectuate cu ajutorul mecanismelor, mașinilor, precum și manopera, în vederea demolării, totale sau parțiale, a unei construcții/amenajări;

rețele edilitare – sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie termică, gaze naturale, energie electrică, comunicații electronice, alte utilități;

schiță de proiect – piese desenate care reflectă ideea creativă a arhitectului privind soluțiile arhitecturale și de amplasare a unei construcții, care ulterior pot fi realizate în documentația de proiect. Schița de proiect este alcătuită din: plan de încadrare, plan general, fațade, soluții cromatice, desfășurata unei porțiuni de front stradal;

II. Acte permissive pentru executarea construcțiilor locative, accesoriilor și amenajărilor

2.1. Certificatul de urbanism pentru proiectare

Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează și se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarilor, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului și la care se anexează, în original și în copii, următoarele documente:

- a) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică);
- b) raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experți tehnici atestați.

2.2. Termenul de elaborare și eliberare a certificatului de urbanism pentru proiectare și valabilitatea acestuia.

Certificatul de urbanism pentru proiectare se elaborează și se eliberează solicitantului (beneficiarului) în cel mult 20 de zile lucrătoare de la data înregistrării cererii.

2.3. Actele anexe la certificatul de urbanism pentru proiectare

La certificatul de urbanism pentru proiectare, emitentul va anexa:

- a) planul de amplasare a imobilului/terenului, cu indicarea dimensiunilor/hotarelor acestuia;
- b) avizul sanitar;
- c) avizul de acordare a terenului pentru amplasarea, proiectarea obiectelor ca rezultat al participării în comisii la alegerea loturilor;
- d) avizul acordat de către organul supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor în comun cu serviciul de salvatori și pompieri;
- e) avizul expertizei ecologice de stat, cu excepția cazului în care solicitantul a obținut acordul de mediu conform Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului;

f) avizul (prescripția tehnică) al administratorului drumului, în cazul amplasării imobilului (obiectului) în zona drumului public și/sau în zonele de protecție ale acestuia.

2.4. Certificatul de urbanism informativ

Certificatul de urbanism informativ se elaborează și se eliberează în baza cererii, la care se anexează, în original și în copie, buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică).

2.5. Verificarea documentației de proiect

- 2.5.1. Documentația de proiect elaborată în baza certificatului de urbanism pentru proiectare se supune în mod obligatoriu verificării de către verficatorii de proiecte atestați din cadrul instituțiilor autorizate în verificarea proiectelor.
- 2.5.2. Documentația de proiect elaborată în corespundere cu normativele și standardele naționale, verificată în modul stabilit la alin. (1), nu necesită avizare suplimentară în organele supravegherii de stat.
- 2.5.3. Documentația de proiect pentru rețelele edilitare elaborată în baza avizelor de racordare la utilități, a planului de trasare a acestora și în conformitate cu documentele normative nu se avizează suplimentar de către furnizori (deținători de utilități).

2.6. Autorizația de construire

Autorizația de construire se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 30 de zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente:

- a) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit;
- b) certificatul de urbanism pentru proiectare sau certificatul constatator, în cazul aplicării principiului aprobării tacite;
- c) extrasul din documentația de proiect, cuprinzând memoriul explicativ, planul general (plan de situație, plan trasare), fațadele, soluțiile cromatice, proiectul de organizare a executării lucrărilor de construcție. Pentru autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară, fațadele și soluțiile cromatice nu se prezintă în extrasul documentației de proiect;
- d) raportul unic de verificare a documentației de proiect pentru construcție, elaborat conform regulamentului aprobat de Guvern;
- e) buletinul de identitate (în cazul persoanei fizice) sau certificatul de înregistrare (în cazul persoanei juridice);
- f) contractul privind supravegherea de autor, semnat de către solicitant (beneficiar) și proiectant;
- g) acordul de mediu, dacă este necesară efectuarea evaluării impactului asupra mediului și dacă, din caracteristicile imobilului planificat, este evident că în acesta se vor desfășura activități prevăzute de Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului (construcții în agricultura și acvacultura, industria extractivă, industria energetică, producerea și prelucrarea metalelor, industria chimică, industria alimentară, industria cauciucului, turism și agrement etc.)

2.7. Lucrările de construcție care se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire.

Se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire lucrările care nu modifică structura de rezistență, aspectul exterior, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente. Din categoria acestor lucrări fac parte:

- a) reparații pentru împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, dacă nu se modifică forma acestora;
- b) înlocuiri și reparații ale pardoselilor, pieselor de tâmplărie interioare și exterioare, dacă se păstrează forma și dimensiunile golurilor;
- c) lucrări de finisări interioare;
- d) lucrări de finisări exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și soluțiile cromatice;
- e) înlocuiri sau reparații ale sobelor, instalațiilor, sistemelor, echipamentului și utilajului tehnico-sanitar din interiorul clădirilor;
- f) înlocuiri sau reparații la bransamente exterioare, aferente construcțiilor, în limitele proprietății;
- g) reparații curente ale căilor de comunicații, accese de transport, parcări, trotuare și scări;
- h) lucrări de întreținere, reparații curente ale infrastructurii căilor de comunicații, cu menținerea traseelor, funcțiunilor, suprafețelor și volumetriei;
- i) lucrări funerare subterane și supraterane în cimitire;
- j) instalarea mobilierului urban;
- k) amenajarea terenului aferent construcției existente;
- l) construcții auxiliare, anexe cu suprafața construită de pînă la 15 m² la casele de locuit particulare, amplasate pe terenuri private.

2.8. Condițiile de eliberare a autorizației de desființare

Autorizația de desființare se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii beneficiarului, în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia. La cerere se anexează următoarele documente:

- a) proiectul de organizare a executării lucrărilor de desființare;
- b) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică);
- c) expertiza tehnică, în cazul desființării parțiale a imobilului;
- d) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren, ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de desființare totală sau parțială a imobilului.

2.9. Plata pentru emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire/desființare

- 2.9.1. Pentru emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare sau a certificatului de urbanism informativ, solicitantul (beneficiarul) va achita plata stabilită anual prin decizia consiliului local ce nu va depăși suma de 50 de lei.
- 2.9.2. Pentru emiterea autorizației de construire/desființare, solicitantul (beneficiarul) va achita plata stabilită anual prin decizia consiliului local ce nu va depăși suma de 100 de lei.
- 2.9.3. Nu se achită plată pentru prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism și a autorizației de construire/desființare.

- 2.9.4. Nu se achită plată pentru emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/desființare pentru obiectele finanțate din mijloace financiare publice.

NOTĂ: *Actele permissive pentru executarea construcțiilor locative sunt întocmite de arhitectorul șef al Consiliului raional, deoarece APL Trebujeni nu dispune în statele de personal funcția de arhitect.*

III. Proprietatea comună. Întreținerea blocurilor locative și teritoriilor aferente

3.1. Proprietatea comună

Proprietatea comună în condominiu include toate părțile proprietății aflate în folosință comună: terenul pe care este construit blocul (blocurile), zidurile, acoperișul, terasele, coșurile de fum, casele scărilor, holurile, subsolurile, pivnițele și etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul și sistemele inginerești din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deserveșc mai multe locuințe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului.

3.2. Stabilirea hotarelor teritoriului condominiului

- 3.2.1. Hotarele teritoriului condominiului în ansamblul existent de construcții al localității se stabileșc de către autoritatea administrației publice locale, pornindu-se de la suprafața teritoriului aferent blocului (blocurilor) de locuințe, stabilită de planul general de construcție.
- 3.2.2. Dimensiunile teritoriului pentru construcțiile noi în condominiu se stabileșc în conformitate cu prescripțiile urbanistice pentru localități.

3.3. Transmiterea în proprietate a terenurilor din condominiu

- 3.3.1. Terenurile pe care sînt amplasate blocuri de locuințe și alte bunuri imobiliare din condominiu se transmit gratuit de către autoritatea administrației publice locale, în calitate de bunuri comune, în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor.
- 3.3.2. Proprietarii (asociația de coproprietari) sînt în drept să procure sau să ia în arendă terenuri suplimentare adiacente teritoriului condominiului care, după ce vor fi legalizate, vor avea un singur hotar.
- 3.3.3. Autoritatea administrației publice locale, abilitată să stabilească hotarele și dimensiunile teritoriilor condominiilor, este obligată, în termen de 30 de zile de la data adresării asociației de coproprietari, să stabilească, hotarele și dimensiunile teritoriului condominiului.

3.4. Administrarea condominiului

- 3.4.1. Pentru asigurarea exploatării clădirii cu mai multe locuințe, utilizarea locuințelor și proprietății comune în condominiu, efectuarea altor operații legate de activitatea economico-financiară, proprietarii sînt în drept de sine stătător să aleagă modul de administrare a proprietății imobiliare.
- 3.4.2. Administrarea condominiului poate fi efectuată:
- a) de către proprietari nemijlocit, în cazurile în care condominiu include cel mult patru proprietari cărora le aparțin cel mult patru locuințe (încăperi);
 - b) de către asociația de coproprietari de sine stătător sau prin transmiterea acestor funcții (parțial sau integral), pe bază de contract, unei persoane fizice sau juridice autorizate, în modul stabilit, să îndeplinească aceste funcții. Alegerea modului de

administrare a condominiului sau modificarea acestuia se face la adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari.

3.5. Obligațiile proprietarului privind întreținerea și reparația locuințelor (încăperilor) și proprietății comune

3.5.1. Proprietarul din condominiu este obligat să mențină în stare bună și să repare la timp locuințele (încăperile) ce îi aparțin pe propria sa cheltuială. Proprietarului în condominiu i se interzice să deterioreze sau să pună în pericol bunurile comune, precum și bunurile oricărui alt proprietar.

3.5.2. Chiriașul, proprietarul, arendașul poate efectua lucrări de îmbunătățire și resistematizare a locuinței sale, dacă atare acțiuni nu comportă încălcări ale capacității portante a elementelor constructive ale clădirii, a încăperilor altor chiriași sau proprietari, a comunicațiilor ingineresti și în cazul existenței posibilităților tehnice. Resistematizarea locuinței se va efectua, cu permisiunea autorității administrației publice locale Trebujeni, conform documentației de proiect, elaborată de către specialiștii atestați, în baza expertizei tehnice și coordonată cu Inspecția de stat în construcții.

3.5.3. Chiriașului (proprietarului, arendașului) locuinței și persoanelor ce locuiesc împreună cu el li se interzice:

- să blocheze balcoanele, loggiile, trecerile antiincendiar de pe balcoane, coridoarele comune, casele scărilor și ieșirile de rezervă cu obiecte de uz casnic, să întrețină în atare locuri animale, păsări, albine etc.;
- să păstreze în locuințe, subsoluri, casele scărilor, loggii, pe balcoane materiale și substanțe ușor inflamabile, explozive, radioactive și toxice;
- să efectueze în locuință lucrări care provoacă deteriorarea încăperilor sau încălcă condițiile normale de trai ale altor locatari;
- să instaleze pe acoperișurile blocurilor locative, fără permisiunea proprietarului blocului locativ, antene individuale pentru aparatele tele și radio, captatoare solare și alte instalații;
- să sădească arbori și arbuști în locurile pozării rețelelor ingineresti subterane de apă, canalizare, termoficare și gazificare, cablurilor electrice și telefonice;
- să divizeze și să îngrădească teritoriul aferent blocurilor locative în scopul folosirii lui drept grădini individuale. Teritoriul de pe lângă blocul locativ este destinat pentru folosirea în comun de către toți locatarii blocului locativ;
- să construiască fără autorizația organelor abilitate șoproane, garaje, beciuri, balcoane, loggii și alte construcții de folosire individuală;
- să țină în curtea blocului locativ, exceptând locurile special amenajate, orice tip de mijloace de transport, să efectueze reparație și spălarea lor, precum și să instaleze stâlpi și alte îngrădituri pe carosabilul teritoriilor aferente;
- să se folosească de aparatele tehnico-sanitare, în caz de înfundare a rețelei de canalizare, până la curățarea acesteia, precum și să arunce în rețeaua de canalizare obiecte care ar pricinui astuparea ei;
- să monteze fără autorizația organelor abilitate în loggii sau pe balcoane cazane de încălzire, radiatoare sau să majoreze fără autorizația organelor abilitate suprafața de încălzire a acestora, să monteze în ele robinete pentru sustragerea apei fierbinți, precum și să închidă accesul la ele;
- să arunce în tubulatura de evacuare a gunoiului obiecte de dimensiuni mari, să toarne diverse lichide, să arunce mucuri de țigară și chibrituri nestinse, alte obiecte care pot provoca astuparea tubulaturii ori aprinderea gunoiului;
- să folosească, între orele 23.00 și 8.00, în locuință și pe teritoriul aferent aparate radio și televizoare cu nivelul ridicat al intensității sonore, alte aparate ce tulbură liniștea;

- să ocupe în mod individual încăperile destinate folosirii în comun de către toți locatarii.
- 3.5.4. Pe teritoriul liber aferent blocului locativ se amenajează:
- terenuri pentru uscarea albiturilor, curățarea covoarelor și a altor obiecte de uz casnic, precum și terenuri pentru necesități ale proprietarului blocului locativ, care nu incomodează exploatarea casei;
 - terenuri sportive;
 - terenuri de joacă pentru copii;
 - terenuri pentru plimbarea animalelor domestice;
 - parcări auto pentru vehiculele locatarilor din blocul respectiv, conform cerințelor actelor normative în vigoare, contra plată

IV. Raporturile proprietarilor terenurilor vecine

4.1. Obligația de respect reciproc

Proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce.

4.2. Distanța pentru construcții, lucrări și plantații

- 4.2.1. Orice construcție, lucrare sau plantație se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- 4.2.2. Arborii, cu excepția celor mai mici de doi metri, a plantațiilor și a gardurilor vii, trebuie sădiți la distanța stipulată de lege, de regulamentul de urbanism sau de obiceiul locului, dar care să nu fie mai mică de 2 metri de linia de hotar.
- 4.2.3. În caz de nerespectare a distanței prevăzute la pct. 1) și 2), proprietarul vecin este îndreptățit să ceară demolarea construcției sau scoaterea ori tăierea la înălțimea cuvenită a arborilor, plantațiilor ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sînt ridicate.

4.3. Depășirea hotarului terenului învecinat în cazul construcției

Dacă proprietarul unui teren, cu ocazia ridicării unei construcții, a construit dincolo de limita terenului său, fără a i se putea imputa premeditarea sau culpa gravă, vecinul trebuie să tolereze încălcarea hotarului dacă nu a obiectat pînă sau imediat după depășirea limitei.

4.4. Picătura streșinii

Acoperișul trebuie să fie construit astfel încât apa, zăpada sau gheața să cadă exclusiv pe teritoriul proprietarului

4.5. Fructele căzute

Fructele căzute din pomi sau arbuști pe terenul vecin aparțin proprietarului aceluia teren vecin.

4.6. Rădăcinile și ramurile de pe terenul vecin

Proprietarul terenului poate să taie și să-și oprească rădăcinile de arbori și de arbuști care au pătruns la el de pe terenul vecin. Aceeași regulă se aplică și ramurilor de arbori și de arbuști ce atîrnă de pe terenul vecin.

4.7. Accesul pe terenul altuia

- 4.7.1. Orice proprietar este obligat ca, după primirea unui aviz scris sau verbal, să permită vecinului accesul pe teritoriul său, după caz, pentru efectuarea și

întreținerea unei construcții, plantații și efectuarea unor alte lucrări pe terenul vecin.

- 4.7.2. Proprietarul care este obligat să permită accesul pe teritoriul său are dreptul la compensarea prejudiciului cauzat doar prin acest fapt și la restabilirea terenului în starea anterioară.
 - 4.7.3. În cazul în care, datorită unei forțe naturale sau forțe majore, un bun a pătruns pe un teren străin sau a fost transportat acolo, proprietarul terenului trebuie să permită căutarea și ridicarea bunului, dacă nu a purces el însuși la căutare sau nu-l restituie. Bunul continuă să aparțină proprietarului său, cu excepția cazului când acesta renunță la el. Proprietarul terenului poate cere ridicarea bunului străin și aducerea terenului în situația anterioară.
 - 4.7.4. Proprietarul terenului care efectuează și întreține construcții, plantații sau execută alte lucrări pe teritoriul său nu are dreptul să periclitizeze terenul vecin sau să compromită trăinicia construcțiilor, lucrărilor sau plantațiilor situate pe acesta.
- 4.8. Trecerea prin proprietatea străină
- 4.8.1. Dacă terenul este lipsit de comunicație prin orice cale de acces de folosință comună, conducte de alimentare cu apă, conducte de energie electrică, gaze, telecomunicații și altele asemenea, proprietarul poate cere vecinilor să-i permită utilizarea terenurilor lor pentru instalarea comunicației necesare.
 - 4.8.2. Trecerea urmează a se face în condiții de natură să aducă o minimă atingere exercitării dreptului de proprietate asupra terenului. Vecinului al cărui teren este folosit pentru acces trebuie să i se plătească o justă și prealabilă despăgubire care, prin acordul părților, poate fi efectuată sub formă de plată unică.