REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL ORĂŞENESC NISPORENI
Alexandru cel Bun nr.55, 6401 Nisporeni, Republica Moldova
email:primaria.nisporeni@apl.gov.md, tel. 026423933

DECIZIA nr.6/12 .3

din „___” _____ 2026 **or. Nisporeni**

„Cu privire la acordul proprietarului”

În conformitate cu art. 14 alin. (2) lit. b) și d) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală; art. 40 și art. 44 din Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023; Planul Urbanistic General al or. Nisporeni și Regulamentul local de urbanism aferent; Legea nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional; ținând cont de Decizia Consiliului orășenesc Nisporeni nr. 6/29 din 12 decembrie 2025 „Cu privire la rezilierea contractului superficie”; examinând cererea nr. 749 din 30.09.2026 a privind eliberarea acordului scris al proprietarului în scopul elaborării Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul „Complex sportiv”; avizul comisiei consultative de specialitate, Consiliul orășenesc Nisporeni

DECIDE:

1. **Se acordă / Nu se acordă** acceptul Consiliului orășenesc Nisporeni, în calitate de proprietar al terenului cu nr. cadastral 6001211.166, cu suprafața de 0,08 ha, modul de folosință „pentru construcții”, situat în or. Nisporeni, str. Marii Adunări Naționale f/n (conform Registrului bunurilor imobile), S.R.L. „Clubul de Fotbal Gazconstrucția” – titularul dreptului de superficie înregistrat în baza Contractului privind dreptul de superficie nr. 3201 din 31.10.2005 (termen 31.10.2005 – 31.10.2030), pentru elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul „Complex sportiv”.
2. Prezenta decizie nu transmite solicitantului drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenului, nu prelungește termenul dreptului de superficie, nu înlocuiește actele permisive prevăzute de Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 și nu modifică Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al or. Nisporeni.
3. Terenul este amplasat în zona spații verzi (Vp), în care, conform Regulamentului local de urbanism, se admit amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement, precum și amenajări pentru sport și recreere, inclusiv dotări aferente, iar suprafața ocupată de clădiri și circulație nu va depăși cumulat 15% din suprafața terenului.
4. Prezenta decizie poate fi contestată prin cerere prealabilă adresată autorității emitente în termen de 30 de zile de la data comunicării, pe adresa: or. Nisporeni, str. Alexandru cel Bun nr. 55.
5. Controlul executării prezentei decizii se atribuie Primarului orașului Nisporeni, dlui Dan Negel.

Au votat: pro-___; contra-___; s-au abținut-___.

Avizat:
Secretar Consiliul
orăşenesc Nisporeni **Cristina MOLDOVAN**

Specialist principal **Drăgan Pavel**

Nota:

- Prezenta decizie se adoptă ținând cont de Decizia Consiliului orășenesc Nisporeni nr. 6/29 din 12.12.2025 „Cu privire la rezilierea contractului superficie”, prin care a fost abrogată Decizia nr. 9/1 din 20.09.2005 și a fost inițiată procedura de reziliere a contractului privind dreptul de superficie asupra terenului cu nr. cadastral 6001211.166, și nu afectează executarea acesteia.
- **În cazul acordării**, Planul Urbanistic de Detaliu va stabili condițiile de amplasare și indicatorii admiși, în limitele prescripțiilor zonei Vp. În cazul în care se va solicita amplasarea altor tipuri de construcții, care nu se încadrează în funcțiunile admise în zona spații verzi (Vp), se va elabora Planul Urbanistic Zonal, în condițiile art. 40 din Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023.

Notă informativă la proiectul de decizie „Cu privire la acordul proprietarului”

1. Denumirea autorului şi, după caz, a participanţilor la elaborarea proiectului
Arhitect-șef: Sturzu Alin; participant: specialist principal Drăgan Pavel (informația privind procedura de reziliere)
2.Condiţiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ şi finalităţile urmărite
• Proiectul este elaborat ca răspuns la cererea nr. 749 din 30.09.2026 (semnată electronic de administratorul Robu Grigorii la 30.09.2026), prin care C.F. „GazConstrucția” S.R.L. (or. Nisporeni, str. Fântânilor nr. 42) solicită acordul scris al proprietarului în scopul elaborării Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul „Complex sportiv” pe terenul cu nr. cadastral 6001211.166. În cerere terenul este indicat pe str. Suveranității f/n. • Datele din Registrul bunurilor imobile (nr. 6001211166, capitolele A, B, deschis la 11.11.2005): bunul imobil – teren; adresa – or. Nisporeni, str. Marii Adunări Naționale f/n; modul de folosință – pentru construcții; domeniul – nu este indicat; suprafața – 0,08 ha; proprietar – orașul Nisporeni, cota-parte 1,0, temeiul înscrierii – Legea nr. 981-XIV din 11.05.2000, înregistrat la 08.11.2005. La Partea II „Notări” este înregistrată grevarea (tip „arendă”) în baza Contractului privind dreptul de superficie nr. 3201 din 31.10.2005 (2531/2005), termen 31.10.2005 – 31.10.2030, titular S.R.L. Clubul de Fotbal Gazconstrucția, data înregistrării 08.11.2005. Adresa din cerere (str. Suveranității) nu coincide cu cea din Registru (str. Marii Adunări Naționale) – în proiectul de decizie este utilizată adresa din Registrul bunurilor imobile. • Contractul de superficie a fost încheiat în baza Deciziei nr. 9/1 din 20.09.2005 privind modificarea deciziei nr. 8/6 din 09.09.2005. **Prin Decizia nr. 6/29 din 12.12.2025 „Cu privire la rezilierea contractului superficie”** (adoptată cu 20 de voturi „pro”, 0 „contra”, 0 abțineri), Consiliul orășenesc Nisporeni: a abrogat Decizia nr. 9/1 din 20.09.2005; l-a împuternicit pe specialistul principal Pavel Drăgan să înainteze în instanță cererea privind rezilierea contractului privind dreptul de superficie asupra terenului cu nr. cadastral 6001211166, încheiat între Primăria or. Nisporeni și CF „Gazconstrucția” SRL la 31.10.2005; l-a împuternicit pe primar să semneze acordul de reziliere a contractului. Temeiurile deciziei: art. 660 lit. d) din Codul civil, nerespectarea de către părți a clauzelor contractuale, proiectul implementat din cadrul Programului Național „Satul European”, ediția 2, „Creșterea gradului de confort a populației prin amenajarea Parcului central din orașul Nisporeni, etapa II” și necesitatea efectuării lucrărilor de „Amenajare a Parcului Central din or. Nisporeni” în baza Contractului de antrepriză nr. 12 din 21.01.2025. • Conform Planului Urbanistic General al or. Nisporeni (Vol. II – Regulament local de urbanism), terenul este amplasat în **zona spații verzi (Vp)** (parcuri, scuaruri, complexe sportive, perdele de protecție). Funcțiunea dominantă admisă: amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement; amenajări pentru sport și recreere, inclusiv dotări aferente. Noile obiective

pentru comerț, alimentație publică, sport, agrement și turistice complementare zonei se autorizează numai în baza documentațiilor de urbanism PUD. POT și CUT – nu este cazul; suprafața ocupată de clădiri și circulație nu va depăși cumulat 15% din suprafață. Prin PUD se stabilesc condițiile de amplasare și indicatorii admiși, în limitele acestor prescripții; pentru alte tipuri de construcții, care nu se încadrează în zona Vp, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (art. 40 din Cod).

- Potrivit art. 44 din Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, Planul Urbanistic de Detaliu stabilește condițiile de amplasare și de execuție a construcțiilor pe un anumit teren și se întocmește în baza Planului Urbanistic General; autoritățile administrației publice locale decid asupra elaborării acestuia. Întrucât terenul este proprietate a unității administrativ-teritoriale, iar Consiliul a decis, prin Decizia nr. 6/29 din 12.12.2025, inițierea rezilierii contractului de superficie, chestiunea se supune examinării Consiliului orășenesc (art. 14 alin. (2) lit. b) și d) din Legea nr. 436/2006).
- La examinare se va ține cont că eliberarea acordului pentru elaborarea PUD ar putea fi interpretată în instanță ca o recunoaștere de către proprietar a menținerii contractului de superficie, ar permite superficiarului să efectueze cheltuieli de proiectare invocabile ulterior ca prejudiciu și ar intra în contradicție cu destinația terenului pentru amenajarea Parcului Central, stabilită prin Decizia nr. 6/29 din 12.12.2025. Totodată, cât timp dreptul de superficie rămâne înregistrat (până la 31.10.2030), neacordarea poate fi contestată de solicitant.
- Finalitatea urmărită: exprimarea poziției Consiliului orășenesc Nisporeni, în calitate de proprietar, asupra cererii superficiarului, cu protejarea drepturilor unității administrativ-teritoriale asupra terenului.

3.Principalele prevederi ale proiectului şi evidenţierea elementelor noi

- formularea alternativă a pct. 1 („Se acordă / Nu se acordă”), varianta urmând a fi stabilită prin votul consilierilor;
- precizarea că decizia nu transmite drepturi asupra terenului, nu prelungește superficia, nu înlocuiește actele permisive și nu modifică Regulamentul local de urbanism al PUG;
- încadrarea terenului în zona spații verzi (Vp): în cazul acordării, PUD stabilește indicatorii admiși în limitele zonei Vp, iar pentru alte tipuri de construcții se elaborează PUZ;
- precizarea că decizia se adoptă ținând cont de Decizia nr. 6/29 din 12.12.2025 privind rezilierea contractului de superficie și nu afectează executarea acesteia;
- implementarea deciziei nu necesită alocarea de mijloace financiare din bugetul local.

4.Avizarea şi consultarea publică a proiectului

- Prin plasarea pe pagina web oficială primarianisporeni.md și pe panoul informativ al Primăriei; avizul comisiei consultative de specialitate.

5.Constatările expertizei anticorupție

- Pozitivă (raportul de expertiză anticorupție se anexează).

Primar
Negel Dan

RAPORT DE EXPERTIZĂ ANTICORUPŢIE

la proiectul de decizie „Cu privire la acordul proprietarului”

Prezentul raport de expertiză anticorupţie a fost întocmit de Autorul proiectului deciziei **Sturzu Alin** în baza Legii nr.100 din 22.12.2017 cu privire la actele normative, a Legii integrității nr.82/2017 și a Metodologiei de efectuare a expertizei anticorupţie a proiectelor de acte legislative și normative, aprobată prin Hotărârea Colegiului Centrului nr.6 din 20 octombrie 2017.

Autor al proiectului de act normativ este arhitectul sef al orasului Nisporeni **Sturzu Alin**. Categoria actului normativ propus este Decizie de consiliul local, ceea ce corespunde art.112 din Constituție, art.18 din Legea cu privire la actele normative nr.100 din 22.12.2017.

I. Analiza riscurilor de corupere a procesului de promovare a proiectului

I.1. Pertinența autorului, categoriei propuse a actului și a procedurii de promovare a proiectului

Potrivit art.8 al Legii nr.239/2008 privind transparenţa în procesul decizional „etapele asigurării I.2. Respectarea rigorilor de transparenţă în procesul decizional la promovarea proiectului 1 transparenţei procesului de elaborare a deciziilor sunt: a) informarea publicului referitor la iniţierea elaborării deciziei; b) punerea la dispoziţia părţilor interesate a proiectului de decizie şi a materialelor aferente acestuia; c) consultarea cetăţenilor, asociaţiilor constituite în corespundere cu legea, altor părţi interesate; d) examinarea recomandărilor cetăţenilor, asociaţiilor constituite în corespundere cu legea, altor părţi interesate în procesul de elaborare a proiectelor de decizii; e) informarea publicului referitor la deciziile adoptate.". Totodată, art.10 din Legea nr.239/2008 stabileşte expres că „(1) Autoritatea publică asigură accesul la proiectele de decizii şi la materialele aferente acestora prin publicarea obligatorie a lor pe pagina web oficială a autorităţii publice, prin asigurarea accesului la sediul autorităţii, precum şi prin expediere prin poştă sau prin alte mijloace disponibile, la solicitarea persoanei interesate. (2)

Proiectul de decizie şi materialele aferente acestuia se plasează pe panoul informativ a autorităţii publice cel puţin pentru perioada recepţionării şi examinării recomandărilor." În vederea respectării rigorilor privind transparenţa decizională, autorul proiectului a anunţat despre iniţierea elaborării deciziei prin intermediul plasării pe panoul informative. De asemenea, anunţul privind organizarea consultărilor publice, textul proiectului şi nota informativă la acesta se regăsesc plasate pe panou, cu respectarea cerinţelor de conţinut, inclusiv cu respectarea termenului limită de 10 zile lucrătoare pentru prezentarea propunerilor. În urma analizei proiectului prenotat, constatăm că promovarea acestuia se realizează cu respecatarea rigorilor impuse de Legea nr. 239/2008 privind transparenţa în procesul decizional.

I.3. Scopul anunţat şi scopul real al proiectului 2

Potrivit notei informative, scopul principal al proiectului este exprimarea poziției Consiliului orășenesc Nisporeni, în calitate de proprietar, asupra cererii superficiarului S.R.L. „Clubul de Fotbal Gazconstrucția” privind eliberarea acordului scris în scopul elaborării Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul „Complex sportiv” pe terenul cu nr. cadastral 6001211.166, ținând cont de Decizia nr. 6/29 din 12.12.2025 privind rezilierea contractului de superficie. Analizând proiectul, constatăm că scopul declarat de autor în nota informativă corespunde prevederilor acestuia.

I.4. Interesul public şi interesele private promovate prin proiect

Textul proiectului prevede acordarea sau neacordarea acordului proprietarului pentru elaborarea PUD, varianta urmând a fi stabilită prin vot. Nota informativă prezintă integral situația juridică a terenului, inclusiv existența Deciziei nr. 6/29 din 12.12.2025 privind rezilierea contractului de superficie.

Așadar, constatăm că promovarea proiectului se realizează cu respectarea interesului public.

I.5. Justificarea soluțiilor proiectului

I.5.1. Suficienţa argumentării din nota informativă.

În conformitate cu art.21 din Legea nr.100 din 22.12.2017 cu privire la actele normative: Proiectul unui act normativ se elaborează în cîteva etape consecutive, după cum urmează:

a) desemnarea persoanei responsabile sau, după caz, formarea grupului de lucru care va elabora proiectul, precum şi asigurarea suportului tehnic, organizatoric şi financiar al procesului de

elaborare;

b) determinarea categoriei, conceptului şi stabilirea structurii actului normativ;

c) elaborarea versiunii iniţiale a proiectului şi întocmirea notei informative;

d) întocmirea tabelului de concordanţă, în cazul în care prin proiectul actului normativ se urmăreşte armonizarea legislaţiei naţionale cu legislaţia Uniunii Europene;

e) consultarea publică, avizarea proiectului actului normativ de către autorităţile a căror competenţă are tangenţă directă sau indirectă cu obiectul de reglementare a proiectului actului normativ, efectuarea expertizelor, inclusiv expertiza anticorupţie, expertiza juridică şi, după caz, expertiza de compatibilitate cu legislaţia Uniunii Europene şi expertiza grupului de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activităţii de întreprinzător;

f) întocmirea sintezei obiecţiilor și propunerilor autorităților publice şi, după caz, a sintezei recomandărilor reprezentanţilor societăţii civile;

g) elaborarea versiunii finale a proiectului de act normativ.

(2) Procedura şi termenele privind elaborarea, avizarea, efectuarea expertizelor şi definitivarea proiectelor actelor normative, care sînt prezentate spre examinare Guvernului, sînt stabilite de către Guvern.

I.5.2. Argumentarea economică-financiară.

Conform art.30 lit.e) al Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative, nota informativă trebuie să conţină „e) fundamentarea economico-financiară în cazul în care realizarea noilor reglementări necesită cheltuieli financiare şi de altă natură".

Potrivit notei informative, implementarea proiectului nu necesită alocarea de mijloace financiare din bugetul local.

II. Analiza generală a factorilor de risc ale proiectului

II.1. Limbajul proiectului

Potrivit art.54 al Legii nr.100 din 22.12.2017 cu privire la actele normative „textul proiectului de act normativ se elaborează [...] cu respectarea următoarelor reguli: [...] (2) Se expune în limbă simplă, clară şi concisă; [...] (3) Se interzice folosirea neologismelor dacă există sinonime de largă răspândire; [...] (4) Se utilizează, pe cât este posibil, noţiuni monosemantice, [...] (5) Termenii de specialitate pot fi utilizaţi numai dacă sunt consacraţi în domeniul de activitate la care se referă reglementarea; [...] (6) În limbajul normativ aceleaşi noţiuni se exprimă numai prin aceiaşi termeni." (7) Dacă o noţiune sau un termen nu este consacrat sau poate avea înţelesuri diferite, semnificaţia acestuia în context se stabileşte prin actul normativ ce le instituie; [...]". Textul proiectului corespunde tehnicii legislative şi normative, regulilor limbajului şi expresiei juridice.

II.2. Coerența legislativă a proiectului

Textul proiectului nu conţine conflicte dintre prevederile acestuia cu reglementările altor acte legislative sau normative în vigoare.

II.3. Activitatea agenţilor publici şi a entităților publice reglementată în proiect

Prevederile proiectului nu reglementează activitatea agenților publici; proiectul stabilește poziția Consiliului orășenesc Nisporeni, în calitate de proprietar, față de cererea unui superficiar.

II.4. Atingeri ale drepturilor omului care pot fi cauzate la aplicarea proiectului.

Prevederile proiectului nu aduc atingere drepturilor fundamentale ale omului consacrate de Constituţia Republicii Moldova, Declaraţia Universală a Drepturilor Omului şi Convenţia Europeană a Drepturilor Omului.

III. Concluzia expertizei

Proiectul deciziei „Cu privire la acordul proprietarului”, potrivit autorului, are drept scop exprimarea poziției Consiliului orășenesc Nisporeni asupra cererii de eliberare a acordului proprietarului pentru elaborarea PUD. Proiectul este unul în interes public și conține informația completă privind procedura de reziliere a contractului de superficie. Recomandăm autorului examinarea minuțioasă a normelor prin prisma impactului acestora la implementare, cu eliminarea caracterului coruptibil al acestora.

Arhitect-sef *Sturzu A.*