

MINISTERUL EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII AL REPUBLICII MOLDOVA

Universitatea Tehnică a Moldovei
Facultatea Urbanism și Arhitectură
Departamentul Urbanism și Design Urban

Admis la susținere
Șef departament:

Platon Liliana , conf. univ. dr.

„_____” _____ 2026

Teză de master

Metodologia și Structura Elaborării
Planurilor Urbanistice de Detaliu

Student:

Vornic Ariana
gr. PUR-241M

Conducător:

Grozavu Nistor
conf. univ., dr

Chișinău – 2026

ADNOTARE

Lucrarea de teză de master cu tema „Metodologia și Structura elaborării Planurilor Urbanistice de Detaliu”, realizată de studenta Vornic Ariana, din grupa PUR-241, Departamentul Urbanism și Design Urban, FUA, UTM,, mun. Chișinău, Republica Moldova, are ca scop investigarea structurii și exigențelor metodologice ale Planurilor Urbanistice de Detaliu în Republica Moldova urmărind identificarea lacunelor procedurale și formularea unor soluții de optimizare fundamentate pe bunele practici europene și pe necesitatea modernizării managementului urban local.

Obiectivul central al acestor recomandări este redefinirea procesului de autorizare, transformându-l într-un mecanism de evaluare a standardelor funcționale.

În primul capitol sunt detaliate cadrul teoretic și normativ al Planului Urbanistic de Detaliu în Republica Moldova, definitivând componentele esențiale ale auditului situației existente. Se atestă că în ciuda existenței unui cadru legislativ, practica curentă relevă dificultăți majore în aplicarea unitară a metodologiilor, ce conduce adesea la o dezvoltare haotică.

Capitolul al doilea este dedicat analizei comparative a sistemelor de planificare din Republica Moldova, România, Franța și Marea Britanie. Sunt evidențiate diferențele dintre sistemele rigide bazate pe norme fixe, și cele flexibile, care permit o adaptare la schimbări, subliniind importanța trecerii la urbanismul flexibil, capabil să integreze provocările de mediu și economie actuale.

Capitolul al treilea și al patrulea prezintă metodologia de elaborare și soluțiile de eificientizare a proceselor de avizare și aprobare. Printre soluțiile propuse se numără implementarea tehnologiilor GIS pentru validarea automată a indicatorilor, simplificarea procesului de aprobare pentru intervențiile de capacitate restrânsă și elaborarea unui ghid metodologic care să specifice standardele minime de calitate pentru piesele desenate și cele scrise,

Concluziile din prezenta cercetare sunt concepute pentru a fi utilizate drept platformă tehnico-juridică autorităților publice locale în scopul restructurării metodologice și modernizare a managementului urban. Această transformare este susținută de 3 piloni de bază analizați în lucrare: digitalizare, echilibrul intereselor și extinderea studiilor de impact

Cuvinte-cheie: Plan Urbanistic de Detaliu, metodologie de elaborare, indicatori urbanistici, analiză comparativă, auditul situației existente.

ABSTRACT

The master's thesis entitled "Methodology and Structure of Detailed Urban Plan development", authored by student Ariana Vornic from group PUR-241, Department of Urbanism and Urban Design, FUA, TUM, Chişinău, Republic of Moldova, aims to investigate the structure and methodological requirements of Detailed Urban Plans (PUD) in the Republic of Moldova. The research focuses on identifying procedural gaps and formulating optimization solutions based on European best practices and the necessity of modernizing local urban management.

The central objective of these recommendations is to redefine the permitting process, transforming it into an evaluation mechanism for functional standards.

The first chapter details the theoretical and normative framework of the Detailed Urban Plan in the Republic of Moldova, defining the essential components of the audit of the existing situation. It highlights that despite the existence of a legislative framework, current practice reveals major difficulties in the uniform application of methodologies, which often leads to chaotic development.

The second chapter is dedicated to the comparative analysis of planning systems in the Republic of Moldova, Romania, France, and the United Kingdom. It highlights the differences between rigid systems based on fixed norms and flexible ones that allow for adaptation to changes, emphasizing the importance of transitioning to a flexible urbanism capable of integrating current environmental and economic challenges.

The third and fourth chapters present the development methodology and solutions for streamlining the review and approval processes. Proposed solutions include the implementation of GIS technologies for the automatic validation of indicators, the simplification of the approval process for small-scale interventions, and the development of a methodological guide specifying minimum quality standards for both graphic and written components.

The conclusions of this research are designed to serve as a technical-legal platform for local public authorities for the purpose of methodological restructuring and modernizing urban management. This transformation is supported by three core pillars analyzed in the paper: digitalization, the balance of interests, and the expansion of impact studies.

Keywords: Detailed Urban Plan, development methodology, urban indicators, comparative analysis, audit of the existing situation.

CUPRINS

INTRODUCERE	1
1. PLANURI URBANISTICE DE DETALIU ÎN PLANIFICAREA URBANĂ	3
1.1 Rolul și conținutul Planurilor Urbanistice de Detaliu (PUD) în planificarea urbană.....	3
1.2 PUD. Piese desenate. Auditul situației existente.....	5
1.3 PUD. Piese esenate. Reglementări.....	10
1.4 PUD. Piese scrise. Memoriul justificativ.....	15
2 ANALIZA COMPARATIVĂ A PLANURILOR URBANISTICE DE DETALIU ÎN REPUBLICA MOLDOVA ȘI EUROPA	21
2.1 Planurile Urbanistice de Detaliu în Republica Moldova.....	21
2.2 Planurile Urbanistice de Detaliu în România.....	26
2.3 Planurile Locale de Urbanism în Franța.....	30
2.4 Detailed Planning Permission în Marea Britanie.....	37
3 METODOLOGIA ELABORĂRII ȘI APROBĂRII PLANURILOR URBANISTICE DE DETALIU	46
3.1 Optimizarea structurii și conținutului Planurilor Urbanistice de Detaliu.....	46
3.2 Structurizarea procedurii de elaborare a Planurilor Urbanistice de Detaliu.....	50
3.3 Coordonarea, avizarea și verificarea Planurilor Urbanistice de Detaliu.....	54
3.4 Aprobarea și aplicarea Planurilor Urbanistice de Detaliu.....	58
CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	62
BIBLIOGRAFIE	69

Listă de Figuri

Figura 2.1. Situație existentă – pag. 22

Figura 2.2. Schema de Dezvoltare a Teritoriului Examinat în PUD – pag. 24

Figura 2.3. Plan General – pag. 25

Figura 2.4. Reglementări Urbanistice. Zonificare Funcțională. Etapa de perspectivă – pag. 29

Figura 2.5. Plan de Delimitare a Perimetrului ZAC – pag. 34

Figura 2.6. Situl Saint-Vincent-de-Paul – pag. 25

Figura 2.7. Building heights (proposed) – pag. 42

INTRODUCERE

Actualitatea temei investigate. Într-o lume marcată de o urbanizare accelerată, organizarea rațională a spațiului construit a încetat de mult să fie o simplă opțiune estetică, devenind o necesitate imperativă pentru asigurarea echilibrului social, economic și ecologic. În acest context, Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) reprezintă veriga critică a sistemului de planificare, fiind instrumentul care transpune viziunile strategice macro (PUG și PUZ) la nivelul concret al parcelei și al individului.

Necesitatea abordării acestei teme derivă din realitatea complexă a Republicii Moldova, unde procesul de planificare urbană se află într-o fază de profundă transformare. În ciuda existenței unui cadru legislativ, precum noul Cod al Urbanismului și Construcțiilor, practica curentă relevă dificultăți majore în aplicarea unitară a metodologiilor de elaborare a PUD-urilor. Lipsa unei structuri standardizate și a unor proceduri de avizare transparente conduce frecvent la o dezvoltare haotică, la conflicte de vecinătate și la o presiune nejustificată asupra infrastructurii edilitare. Astfel, optimizarea metodologiei de elaborare a PUD devine un „barometru” al capacității statului de a asigura un mediu de viață calitativ și durabil.

Scopul și obiectivele tezei. Scopul principal al acestei lucrări este investigarea aprofundată a structurii și exigențelor metodologice ale PUD-urilor în Republica Moldova, în vederea formulării unor soluții de optimizare bazate pe bunele practici europene.

Pentru atingerea acestui scop, au fost stabilite următoarele obiective:

- Definirea conceptului și rolului PUD în sistemul ierarhic al documentațiilor de urbanism;
- Analiza detaliată a componenței pieselor scrise și desenate conform cadrului normativ național;
- Realizarea unui studiu comparativ între metodologiile de planificare detaliată din Republica Moldova, România, Franța și Marea Britanie;
- Identificarea disfuncționalităților în procesul de auditare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism;
- Elaborarea unor propuneri de eficientizare a structurii PUD prin digitalizare și transparentizare decizională.

Suportul metodologic al cercetării. Metodologia cercetării se bazează pe o abordare pluridisciplinară, îmbinând analiza juridico-normativă cu studiul tehnic de specialitate. S-au utilizat metode precum: analiza comparativă a sistemelor de planificare (modelul latin vs. cel anglo-saxon), studiul de conținut al actelor legislative (Codul Urbanismului, Legea 835/1996, NCM B.01.02:2016) și analiza de caz a unor proiecte implementate în Chișinău, București, Paris și Manchester.

Noutatea științifică și valoarea aplicativă. Noutatea lucrării rezidă în abordarea multidimensională a PUD-ului, nu doar ca formalitate administrativă, ci ca instrument de management

urban operațional. Valoarea aplicativă este determinată de elaborarea unor ghiduri de optimizare a Raportului General și a Regulamentului Local de Urbanism, care pot servi drept bază pentru autoritățile publice locale în procesul de reformă metodologică.

Volumul și structura tezei. Teza este structurată în patru capitole principale, concluzii, recomandări și bibliografie.

Capitolul I analizează cadrul teoretic și normativ al PUD în Republica Moldova, definind componentele esențiale ale auditului situației existente.

Capitolul II este dedicat analizei comparative, evidențiind diferențele dintre urbanismul conformativ (România, Franța) și cel discreționar (Marea Britanie).

Capitolul III se axează pe metodologia de elaborare, propunând pași concisi pentru structurarea pieselor scrise și desenate.

Capitolul IV prezintă soluții de eficientizare a proceselor de avizare, consultare publică și aprobare de către consiliile locale.

Această structură logică permite parcurgerea etapizată a problematicii, de la fundamentarea teoretică la soluții pragmatice pentru modernizarea urbanismului în Republica Moldova.

BIBLIOGRAFIE

1. COD nr 434 din 28-12-2023 Urbanismului și Construcțiilor
2. COD nr. 22 din 15-02-2024 Codul Funciar
3. Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor
https://sgglegis.gov.ro/legislativ/docs/2022/11/_0n1p98wvfxmskrt375c.pdf
4. Code de l'urbanisme
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074075/
5. Legea nr 163 din 09-07-2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție
6. Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului
7. Legea nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional
8. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
9. Ordin nr. 11 din 27-01-2025 cu privire la aprobarea Regulamentului privind emiterea Avizului general asupra documentației de urbanism. Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale.
10. Ordin nr. 37/N din 8 iunie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice ”Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”
11. Hotărâre de Guvern nr. 310 din 28-05-2025 pentru aprobarea Regulamentului privind informarea și consultarea publică în procesul elaborării și aprobării documentației de amenajare a teritoriului și de urbanism.
12. Hotărâre de Guvern 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
13. 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.
14. Norme Metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
15. Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul – Cadru al Planului Urbanistic de Detaliu. Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. Reglementare Tehnică. Indicativ: G M 009 – 2000.
16. National Planning Policy Framework (NPPF).
<https://www.gov.uk/government/publications/national-planning-policy-framework--2>
17. Pascariu, G. Model Conceptual și Metodologic Pentru Stabilirea Sistemului de Relații Specifice Planificării Strategice Regionale în România Din Perspectiva Dezvoltării Durabile a Zonelor

- Funcționale / Metropolitane și a Aglomerațiilor Urbane. Sinteza Cercetării și Prezentarea Modelului Conceptual și Metodologic. Editura Universitară „Ion Mincu”. București, 2004
18. L'aménagement urbain en France. Une approche systémique pour construire des stratégies d'aménagement durable. Nouvelle édition 2008. Certu.
 19. Ada Nawrocka, OPERATIONAL URBAN PLANNING – ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ, Scientific Papers of Silesian University of Technology Organization and Management Series No. 174, Gliwice, 2023
 20. Nadin, V., Cotella, G., & Schmitt, P. (Eds.). Spatial Planning Systems in Europe: Comparison and Trajectories. Cheltenham: Edward Elgar Publishing. 2024
 21. Vincent Nadim & Ana Maria Fernandez-Maldonado. Spatial planning systems in Europe: multiple trajectories. VOL. 38, NO. 5, 625–638 September 2023.
 22. Hall, Peter. Urban and Regional Planning. Routledge, London 2019.
 23. Comisia Europeană. INSPIRE Directive (Infrastructure for Spatial Information in the European Community).
https://knowledge-base.inspire.ec.europa.eu/legislation/inspire-directive_en
 24. Faludi, Andreas. "The Performance of Spatial Planning". Planning Practice & Research, vol. 15, p. 299-318, 2000
 25. Hirt, Sonia A. Iron Curtains to Iron Gates: How Legal Regimes and Culture Shape the City in Post-Socialist Europe. Wiley-Blackwell, 2012.
 26. Zestrea, P., Harea, O. (2022). Interpretări ale regulilor de bază privind ocuparea și utilizarea terenului destinat construcțiilor. În: Culegere de Articole la Conferința Internațională "Probleme Actuale în Urbanism și Arhitectură", Chișinău: UTM, pp. 149-154.
 27. Maria Militaru. Dezvoltarea Durabilă a Orașelor Post-comuniste – Studiul Comparativ România/Franța. Lucările Conferinței de Cercetare în Construcții, Economia Construcțiilor, Urbanism, Amenajarea Teritoriului. București, 2024
 28. Elena Minca. Urbanism și Amenajarea Teritoriului. Suport de curs pentru învățământ la distanță. Anul II, semestrul II. Universitatea Babeș-Bolyai, Cluj-Napoca. Facultatea de Științe Politice, Administrative și ale Comunicării.
 29. <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-plans-locaux-durbanisme> [21.10.2025]
 30. <https://www.algar.co/blog/conseils/urbanisme/plan-local-urbanisme> [21.10.2025]
 31. https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5d84e0f3e5274a27cfe72a17/Home_England_Masterplanning_flow_illustration.pdf [22.12.2025]
 32. <https://www.gov.uk/guidance/creating-a-design-code/coding-process-2c-master-planning> [23.10.2025]

33. https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Supplementary_planning_document_SPD [23.10.2025]
34. https://primarie6.ro/primarie_sector6/sites/default/files/2023-09/PUD%20Strada%20Dudului%2041_faza3.pdf (16.10.2025)plan [18.10.2025]
35. <https://cdn.paris.fr/paris/2022/06/14/cd02d5bb782895fa6ad68ceea8049782.pdf?> [21.10.2025]
36. [Fallowfield student campus | The University of Manchester](#) [15.12.2025]
37. https://stauceni.md/uploads/pdf/PUD_CentruComercial_Mateevici.pdf [17.11.2025]
38. https://durlesti.md/images/u/15/files/modele-acte/09/10/25_09_2024.pdf [17.11.2025]
39. <https://primariacahul.md/images/docs/alte/PUD.pdf> [17.11.2025]
40. <https://oatucl.md/ru> [10.12.2025]
41. <https://www.1design.ro/articole/etapele-aprobării-planului-urbanistic-de-detaliu-21/> [12.12.2025]
42. <https://www.1design.ro/articole/obținerea-certificatului-de-urbanism-1/> [12.12.2025]
43. https://www.safesite.ro/post/___pud-1 [12.12.2025]
44. <https://www.merton.gov.uk/planning-and-buildings/planning/section-106-agreements-and-other-planning-obligations> [14.12.2025]