

Noul Cod al Urbanismului

Principalele modificări legislative și recomandări practice

Valentin Creața, Ioana Șampek

Noul Cod al amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor – Legea nr. 169/2026 („**Codul**”) a fost publicat în Monitorul Oficial al României nr. 661/10.08.2026 și urmează să intre în vigoare în termen de 15 zile de la publicare.

Această nouă Lege reprezintă o reformă de sistem a cadrului normativ aplicabil dezvoltării urbane și construcțiilor, având ca obiect sistematizarea legislației existente și adaptarea proceselor privind amenajarea teritoriului, planificarea urbanistică, autorizarea executării lucrărilor de construcții și ciclul de viață al proiectului investițional în construcții.

Regimul actual este construit, în principal, pe trei piloni Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, împreună cu normele de aplicare ale acestora și legislația secundară aferentă.

Codul urmărește integrarea tuturor acestor materii într-o arhitectură legislativă unitară, cu accent pe digitalizare, avizare integrată, trasabilitate și corelare a etapelor de planificare, autorizare, execuție, recepție și exploatare a construcțiilor.

Pentru dezvoltatori, investitori, finanțatori și proprietari, modificările sunt semnificative nu doar administrativ, ci și contractual și tranzacțional.

În practică, vor trebui revizuite procedurile de due diligence, condițiile suspensive, clauzele privind autorizarea, bugetele de proiect, responsabilitățile proiectanților și executanților, precum și mecanismele de recepție și dare în folosință a construcțiilor.

1. Sinteza Prevederilor principale

Impactul noii reglementări asupra tranzacțiilor, dezvoltărilor imobiliare, finanțărilor, autorizării, execuției și operării construcțiilor derivă, în principal, din următoarele:



1.1. Codificarea și integrarea regimului urbanismului, autorizării și construcțiilor

Codul marchează trecerea de la o reglementare fragmentată la un act normativ unic, care reunește materia amenajării teritoriului, urbanismului, autorizării construirii/desființării și a unor componente esențiale ale calității în construcții.

În acest context, analiza imobilelor va trebui recalibrată, întrucât va fi necesară o lectură integrată a Codului, inclusiv a dispozițiilor tranzitorii de la actualele reglementări din Legea nr. 350/2001, Legea nr. 50/1991 și Legea nr. 10/1995.

1.2. Digitalizarea structurală a planificării urbanistice și autorizării

Codul introduce o infrastructură digitală extinsă, prin utilizarea formatului GIS (coordonate geospațiale), a evidențelor geospațiale, a platformelor informatice și a documentelor emise sau comunicate digital.

Astfel, verificările urbanistice se vor muta gradual către date digitale, registre și documentații publicate electronic.

1.3. Introducerea de noi instrumente de planificare (PUGZM și documentații cu caracter director sau de reglementare)

Codul dezvoltă distincția dintre documentațiile cu caracter director și documentațiile cu caracter de reglementare și introduce instrumente noi de urbanism, precum planul urbanistic general al zonei metropolitane (PUGZM).

În aceste condiții, proiectele amplasate în zone cu dezvoltare metropolitană sau intercomunitară vor necesita verificarea simultană a documentațiilor locale și a celor metropolitane sau zonale, aplicabile într-un cadru organizat mai larg și reglementat, prin aprobarea unor documentații intercomunitare, cum este PUGZM.

1.4. Modificarea regimului de valabilitate a documentațiilor de planificare

Spre deosebire de reglementările anterioare, în care documentațiile trebuiau să aibă o durată de valabilitate stabilită la aprobarea acestora, generând o lipsă de coerență a regimului de urbanism, Codul prevede că nu se mai stabilește o durată limitată de valabilitate pentru noile documentații, acestea urmând a fi valabile până la aprobarea unei noi documentații de rang egal sau superior modificatoare.



1.5. Registrulului Național al Construcțiilor și Registrulului Național al Clădirilor

În vederea monitorizării fondului de construcții la nivel național, Codul instituie Registrul Național al Construcțiilor, ca sistem informatic național pentru evidența construcțiilor definitive existente și noi. În cadrul acestuia, a fost reglementat și Registrul Național al Clădirilor.

Scopul introducerii acestor registre este monitorizarea privind calitatea, starea și performanța construcțiilor într-un cadru digital, iar aceasta va avea un impact general asupra exploatării, intervențiilor, expertizelor și tranzacțiilor.

1.6. Introducerea de definiții tehnice și urbanistice cu relevanță contractuală

Codul detaliază concepte urbanistice și tehnice cu impact în practica imobiliară, precum CUT, POT, edificabil, regim de înălțime, proiect pentru autorizare, proiect tehnic și as-built, iar aceste definiții vor avea impact în relațiile contractuale privind imobilele (e.g., promisiuni, contracte de vânzare, contracte de proiectare, antreprize și finanțări).

1.7. Restructurarea certificatului de urbanism

Codul reconfirmă certificatul de urbanism ca act de informare cu caracter obligatoriu și îl clasifică în mai multe categorii, inclusiv pentru informare, operațiuni cadastrale și construire/desființare.

În acest context, obținerea obligatorie a certificatului de urbanism este extinsă asupra mai multor operațiuni cadastrale (e.g., dezmembrări, alipiri, servituți de trecere), sub sancțiunea nulității, iar beneficiarii vor trebui să solicite tipul corect de certificat pentru fiecare operațiune (verificând scopul, conținutul și valabilitatea fiecărui certificat).

1.8. Avizarea integrată și acordul unic

Codul introduce avizarea integrată, inclusiv avize integrate la nivel central, județean sau local, precum și acordul unic emis de comisia de acord unic.

Astfel, calendarul de avizare poate deveni mai predictibil și, implicit, mai scurt, însă numai dacă documentația este completă și coerentă.

1.9. Participarea publicului în procesul elaborării documentațiilor de urbanism

Codul tratează participarea publicului ca element de validitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism și impune condiții mai stricte și mai clare de realizare a informării și consultării publicului.

În aceste condiții, verificarea procedurii de consultare publică devine o componentă critică a analizei proiectelor pentru toate documentațiile PUG, Plan de Urbanism General pentru Zone Metropolitane (PUGZM), PUZ sau PUD.



1.10. Detalierea regimului recepției și dării în folosință a construcțiilor

Codul detaliază recepția la terminarea lucrărilor și condițiile pentru darea în folosință a construcției, recepția devenind un punct juridic și comercial major, cu efecte directe asupra transferului riscurilor, plății prețului, garanțiilor și operării construcției.

1.11. Lucrări supuse autorizării, notificării sau cu formalități reduse

Codul menține principiul autorizării, dar admite categorii de lucrări care pot fi realizate pe baza unei notificări transmise autorității publice sau cu formalități simplificate.

În acest sens, a fost permisă realizarea simplificată a construcțiilor de dimensiuni reduse în mediul rural (e.g., sub 150 mp).

1.12. Regularizarea construcțiilor neautorizate

Codul reglementează autorizația de regularizare a construcțiilor realizate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia, însă regularizarea este condiționată de conformitatea urbanistică și de verificarea tehnică a construcțiilor.

În plus, emiterea autorizației de regularizare este limitată, în general, doar pentru locuințe unifamiliale (P+1), cu o suprafață de maximum 150 mp, care nu sunt monumente istorice și sunt în afara zonelor de protecție ale monumentelor istorice sau a zonelor construite protejate, și pentru anexe ale locuințelor sau gospodărești.

Pentru alte categorii de construcții, autorizația de regularizare se poate solicita doar în maximum 1 an de la intrarea în vigoare a Codului, cu condiția încadrării lucrărilor în prevederile reglementărilor de urbanism de la data autorizației de regularizare, a cerințelor fundamentale privind calitatea în construcții, a îndeplinirii obligațiilor fiscale și a aplicării măsurilor contravenționale.

Ulterior acestui termen, construcțiile respective urmează a fi supuse demolării.

2. Recomandări practice pentru proiectele în curs

Pentru proiectele deja inițiate, principala zonă de risc este reprezentată de tranziția dintre regimul actual și regimul implementat prin noul Cod.

Beneficiarii trebuie să evite presupunerea că documentațiile sau avizele aflate în curs vor continua automat sub același regim procedural.

Pentru aceste situații recomandăm:

- Pregătirea unei matrice de tranziție pentru fiecare proiect, cu identificarea documentelor emise, documentelor aflate în curs și termenelor de valabilitate.



- Verificarea documentațiilor urbanistice, certificatelor de urbanism, avizelor sau autorizațiilor existente care intră sub incidența dispozițiilor tranzitorii.
- Documentarea cronologică pentru toate depunerile, solicitările de completare, răspunsurile și comunicările autorităților.
- Reevaluarea calendarului contractual al proiectelor și al contractelor încheiate sau aflate în curs de încheiere, mai ales acolo unde există termene de tip long-stop date, condiții suspensive sau finanțări dependente de autorizare.

Disclaimer: Prezentul document este destinat informării generale și nu constituie o opinie juridică sau consultanță juridică individualizată. Orice proiect concret trebuie analizat separat, în funcție de documentațiile, autorizațiile, stadiul procedural și circumstanțele specifice.