Clarificări privind aplicarea Legii nr.169/2026 privind

Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor

Intrarea în vigoare a Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (numit în continuare Codul) marchează o etapă de reformă profundă și modernizare a cadrului normativ din domeniul dezvoltării teritoriale și al construcțiilor din România.

Prin unificarea, modernizare și simplificarea legislației abrogând acte fundamentale precum Legea nr.50/1991 și Legea nr.350/2001, noua legislație aprobată prin Legea nr.169/2026 creează premisele unui proces de autorizare mai predictibil, digitalizat și orientat către cetățean și administrația locală. Ieșirea din paradigma normativă fragmentată și trecerea la un cadru unitar aduce schimbări structurale majore.

Având în vedere complexitatea acestei etape de tranziție instituțională și tehnologică, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (MDLPA) pune la dispoziția cetățenilor, proiectanților, executanților și autorităților publice locale o secțiune dedicată clarificărilor tehnice și juridice, în cadrul căreia vor fi progresiv comunicate diferite subiecte ce necesită clarificări, conform solicitărilor comunicate MDLPA din teritoriu din partea autorităților administrației publice locale, a cetățenilor interesați sau a profesioniștilor care exercită diferite roluri în procesele de planificare, concepție, proiectare, autorizare, execuție, recepție, utilizare, post utilizare a construcțiilor.

MDLPA publică un prim set de precizări pe baza solicitărilor venite din teritoriu și a consultării cu factorii relevanți, urmând ca pe măsura identificării și clarificării subiectelor să fie publicate și alte precizări sau elaborate instrucțiuni sau ghiduri

1. **Cum se soluționează cererile înregistrate până la 24 august 2026, având în vedere că autoritățile locale au în lucru un număr mare de cereri înregistrate anterior intrării în vigoare a CATUC (certificate de urbanism, autorizații, avize de oportunitate, avize ale arhitectului-șef, documentații de urbanism aflate în avizare), unele incomplete?**

Toate cererile înregistrate până la 24.08.2026 inclusiv se soluționează în baza legislației în vigoare la data înregistrării (Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și normele de aplicare ale acestora), indiferent de obiect și de faza procedurii, utilizându-se formularele în vigoare la data înregistrării cererii, cu notă privind temeiul legal (art. 582 din Cod amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor).

Cererile înregistrate începând cu data de 25.08.2026 se depun și se soluționează pe formularele noi aprobate prin Ordinul nr. 975/2026 privind aprobarea modelelor formularelor referitoare la autorizarea construirii respectiv Anexa nr.6 din Ordinul nr. 1022/2026 privind aprobarea Procedurii de elaborare, modificare/actualizare și aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism, a formularelor utilizate, precum și a listei avizelor necesare, invocând Codul, chiar dacă actul de bază (certificat de urbanism, aviz) a fost emis în baza legislației anterioare. În acest al doilea caz, cererea se depune conform formularului nou,

iar analiza pe fond se face în baza legislației aplicabile procedurii, cu notă de trimitere la art. 582 din CATUC.

Prelungirea se solicită în conformitate cu formularul nou distinct de prelungire și se operează prin scrierea prelungirii pe certificatele de urbanism și pe autorizațiile de construire emise, completând câmpurile aferente de pe actele originale.

2. Care sunt formularele aplicabile în perioada tranzitorie în care va continua finalizarea procedurilor demarate pe legislația anterioară Codului? Ordinele nr. 839/2009 și nr. 233/2016, împreună cu formularele lor, sunt abrogate de la 25.08.2026, dar actele emise pe cererile vechi și actele subsecvente unor certificate de urbanism emise pe legea veche continuă să fie necesare încă cel puțin 2–4 ani

Cererile înregistrate până la 24.08.2026 inclusiv se rezolvă pe formularele vechi, cu notă privind temeiul legal (Art. 582 din Cod). Cererile înregistrate de la 25.08.2026 - formular nou, invocând Codul, chiar dacă actul de bază (certificat de urbanism, aviz) a fost emis pe legea veche.

În acest al doilea caz, cererea se depune pe formularul nou, iar analiza pe fond se face în baza legislației aplicabile procedurii, cu notă de trimitere la art. 582 din Cod. Prelungirea se solicită pe formularul nou distinct de prelungire și se operează prin scrierea prelungirii pe certificatele de urbanism și autorizațiile de construire emise, completând câmpurile aferente de pe actele originale.**3. Se poate aproba prin dispoziție de primar o documentație de urbanism elaborată anterior intrării în vigoare a Codului ca Plan urbanistic de detaliu sub regimul codului ca Proiect urbanistic de detaliu dacă au fost obținute toate avizele și acordurile necesare sau trebuie să urmeze procedura de adoptare prin hotărâre de consiliu local?**

Pot fi supuse mecanismului de aprobare a PUD instituit prin Cod, anume prin dispoziție de primar, și Planurile urbanistice de detaliu care au fost analizate în CTATU anterior intrării în vigoare a Codului, indiferent de caracterul acestora (normativ sau individual), dacă acestea respectă prevederile Legii nr. 169/2026, sunt complete și întrunesc toate condițiile în vederea promovării spre aprobare, cu excepția celor pentru care competența de aprobare este exclusiv a președintelui consiliului județean conform Legii nr.169/2026.

4 . Cum se stabilește data inițierii procedurii în sensul art. 582 alin. (6) din CATUC?

Pentru documentațiile de urbanism inițiate de persoane private, data inițierii este data emiterii certificatul de urbanism, ca act de la care solicitantul află că este necesar să fie demarat procesul prin care să fie elaborată, avizată și aprobată modificarea sau detalierea reglementărilor urbanistice în vigoare la data solicitării.

5.Codul conține diferite prevederi referitoare la condițiile pe care trebuie să le îndeplinească arhitecții șefi sau personalul din cadrul structurilor de specialitate de la nivelul județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor și competențele de autorizare în raport cu acestea. Ce se întamplă cu persoanele care nu îndeplinesc la acest moment condițiile din noua legislație?

Potrivit Codului administrativ adoptat prin OUG nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, *Articolul 465^1*, *Stabilitatea în funcția publică* sunt aplicabile următoarele prevederi :

(1) În situația în care intervin modificări legislative cu privire la condițiile de ocupare a unei funcții publice prevăzute la art. 465 alin. (1), acestea se consideră îndeplinite de către funcționarii publici care, la data ocupării funcției publice printr-una dintre modalitățile prevăzute de lege, au îndeplinit condițiile de ocupare prevăzute de lege.

(2) În toate cazurile în care intervin modificări legislative cu privire la condițiile de ocupare a unei funcții publice, funcționarii publici prevăzuți la alin. (1) au obligația ca, în termen de maximum 36 de luni de la data intrării în vigoare a noilor prevederi, să efectueze demersurile necesare pentru a îndeplini, pe viitor, noile condiții de ocupare la aplicarea uneia dintre modalitățile de ocupare a funcției publice prevăzute la art. 466 alin. (2) lit. b).

(3) Prevederile alin. (1) se aplică funcționarilor publici și în situațiile determinate de reorganizarea activității autorității sau instituției publice, prevăzute la art. 518 și art. 519 alin. (7)-(10).

Astfel, precizăm că abordarea din Legea 169/2026 este coroborată cu prevederile enunțate și nu trebuie să existe întreruperi în activitatea de emitere a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire și nu trebuie realizate demersuri de reconfirmare a arhitecților șefi sau a funcționarilor publici din structurile de specialitate sau care au prin dispoziție de primar aceste atribuții. Persoanele care nu îndeplinesc noile cerințe de ocupare trebuie să urmeze cursurile de specializare prevăzute de lege în termenul stabilit de Codul Administrativ

6. Prevederile Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor obligă arhitecții-șefi să aibă drept de semnătură în arhitectură de la Ordinul Arhitecților din România sau să aibă atestare de coordonatori sau de elaboratori de părți de documentații de amenajarea teritoriului sau de urbanism de către Registrul Urbaniștilor din România?

Nu, potrivit Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, deținerea dreptului de semnătură acordat de Registrul Urbaniștilor din România/Ordinul Arhitecților din România nu constituie o condiție pentru ocuparea sau exercitarea funcției de arhitect-șef. Este necesar să se facă distincția între activitățile curente ale funcționarului public și situația în care acesta întocmește efectiv anumite categorii de documentații tehnice de specialitate

Codul **permite** nu impune ca în anumite situații să poată fi elaborate fără procedură de achiziție publică, direct de specialiștii din administrația publică, anumite planuri și proiecte de amenajarea teritoriului, urbanism de interes public sau proiecte de arhitectură pentru instituția angajatoare.

7. Definiția Procentului de ocupare a terenului (POT) prevăzută de CATUC se aplică în cazul documentațiilor de urbanism aprobate anterior datei de 25 august 2026 și aflate în vigoare?

Definiția POT prevăzută de CATUC, aprobat prin Legea nr.169/2026, nu se aplică în cazul documentațiilor de urbanism aprobate anterior datei de 25 august 2026 și aflate în vigoare.

Valoarea POT prevăzută într-un PUG, PUZ și în regulamentul local de urbanism aferent a fost stabilită, fundamentată, avizată și aprobată în raport cu definiția legală și cu regulile de calcul aplicabile la data aprobării documentației respective.

Aplicarea unei definiții ulterioare asupra aceleiași valori procentuale, care introduce în calcul categorii suplimentare de suprafețe, modifică substanțial conținutul și efectele reglementării urbanistice aprobate, fără modificarea actului administrativ cu caracter normativ prin care aceasta a fost instituită. O asemenea interpretare ar putea conduce, în fapt, la diminuarea edificabilului rezultat dintr-o documentație de urbanism în vigoare, prin atribuirea unui conținut juridic diferit aceluiași indicator procentual.

Subliniem că intenția legiuitorului nu a fost de modificare substanțială a definiției POT și de includere a elementelor enumerate ci dimpotrivă de clarificare a categoriilor de elemente care **se exclud** de la calculul POT, pentru o aplicare unitară.

Actuala problemă de interpretare se datorează unei erori materiale survenite în procedura de procesare a unui număr enorm de amendamente într-un timp extrem de securt, care este în prezent în procedura de rectificare conform Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative.

Potrivit art. 15 alin. (2) din Constituția României: **„Legea dispune numai pentru viitor, cu excepția legii penale sau contravenționale mai favorabile."**

Totodată, art. 54 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative stabilește că dispozițiile tranzitorii cuprind măsurile referitoare la derularea raporturilor juridice născute în temeiul vechii reglementări, iar alin. (2) prevede că acestea trebuie să asigure corelarea reglementărilor succesive, astfel încât să fie evitate retroactivitatea și conflictul dintre norme.

8. Autorizațiile emise în baza Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare: prelungire, expirare, continuarea lucrărilor, modificarea de temă

Demararea procedurilor de autorizare a lucrărilor de construire/desființare începe cu solicitarea certificatului de urbanism pentru construire/desființare (articolul 249 din Cod) și se finalizează cu recepția la terminarea lucrărilor autorizate (art. 280 din Cod).

Atât legislația anterioară cât și Codul conțin proceduri privind prelungirea valabilității unei autorizații de construire/desființare, posibilitatea emiterii unei noi autorizații pentru finalizarea lucrărilor neexecutate în termenul stabilit în autorizația inițială, dar și posibilitatea modificării în anumite condiții a autorizației inițiale.

În ipoteza în care lucrările nu au fost începute, însă termenul de valabilitate al autorizației nu a expirat, ori în situația în care lucrările au fost începute, însă nu pot fi finalizate în termenul de execuție stabilit prin autorizația de construire, investitorul are posibilitatea de a solicita prelungirea duratei de execuție, o singură dată și pentru o perioadă de cel mult 12 luni, cu respectarea condițiilor prevăzute de art. 310 alin. (5) din Cod, respectiv formularea solicitării cu cel puțin 15 zile lucrătoare înainte de expirarea termenului și achitarea taxei prevăzute de lege.

În cazul în care se solicită, începând cu data de 25 august, prelungirea autorizație de construire în temeiul dispozițiilor ante-menționate, cererea de solicitare de prelungire se va realiza pe formularul în vigoare la momentul depunerii, anume formularul aprobat prin Ordinul MDLPA nr.

975 din 25 august 2026, iar prelungirea se va opera pe autorizația de construire anterior emisă în condițiile prevăzute de art. 310 alin. (5) din Cod.

În situația nefinalizării lucrărilor în termenul de valabilitate al unei autorizații de construire emise în baza Legii 50/1991, începând cu data de 25 august se va solicita emiterea unei noi autorizații cu respectarea alin. 7 al art. 310, fără a fi necesar un nou certificat de urbanism și fără obținerea unor noi avize/acorduri. În acest al doilea caz, cererea se depune pe formularul nou, iar analiza pe fond se face în baza legislației aplicabile procedurii, cu notă de trimitere la art. 582 din Cod.

În cazul modificărilor de temă pentru o autorizație de construire emisă în baza Legii 50/1991, începând cu data de 25 august se va solicita emiterea unei noi autorizații de modificare cu respectarea art. 293 din Cod prin depunerea formularului nou, iar analiza pe fond se face în baza legislației aplicabile procedurii, cu notă de trimitere la art. 582 din Cod.

9 . Ce se întâmplă în situația în care există mai multe solicitări de intenție PUZ pentru aceeași zonă, depuse la intervale scurte de timp și care pot propune lucruri contradictorii sau necorelate?

În conformitate cu alin.(3) al art. 66 din Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, lista solicitărilor de inițiere a PUZ se publică pe site-ul oficial al primăriei sau consiliului județean.

În continuare, la alin. (4)-(6) ale aceluiași articol de lege se specifică cadrul de reglementare prin care autoritățile administrației publice locale pot acționa în vederea corelării inițiativelor private cu programele și proiectele investițiilor de interes public existente, autoritățile publice locale având astfel temeiul legal pentru a putea stabili în mod justificat momentul oportun inițierii PUZ, în conformitate cu o grilă de prioritizare a PUZ raportată la beneficiile aduse interesului public, stabilite prin planurile de acțiune propuse la nivelul studiilor de oportunitate.

10. **Avand in vedere caracterul de noutate al certificatelor de urbanism (CU) privind operațiunile cadastrale se solicita clarificari pentru aplicarea unitara a Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.**

Este necesar CU la alipirea imobilelor situate în intravilan?

Pentru operațiunile de alipire a imobilelor situate în intravilan este necesar, în toate situațiile, certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale. Operațiunea de comasare/alipire se realizează numai pentru imobile alăturate (învecinate).

CU pentru dezmembrarea/dezlipirea imobilelor este obligatoriu sau recomandat?

Certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale este necesar pentru toate operațiunile de dezmembrare/comasare, cu excepția celor realizate în extravilanul UAT-urilor.

Operațiuni în extravilan - Certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale este necesar și la alipirea/dezlipirea imobilelor terenuri agricole, care nu se fac în scopul construirii?

Pentru terenurile situate în extravilan, nu este necesar certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale atunci când operațiunea nu urmărește realizarea unor lucrări de construcții.În actul de alipire/dezlipire sau într-o declarație separată trebuie menționat, pe propria răspundere a proprietarului, faptul că operațiunea nu se realizează în scopul edificării unor lucrări de construcții, indiferent de numărul imobilelor implicate sau rezultate.

Legiuitorul a urmărit controlul fragmentării excesive a terenurilor și protecția cetățenilor în raport cu vanzarea /cumpărarea de terenuri care nu pot fi construibile sau cu dezvoltarea unor ansambluri imobiliare care nu asigura minimele criterii de calitate a vieții.

Obligativitatea certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale (dezlipiri/alipiri) este necesara acolo unde există riscul real de densificare, parcelare haotică fara o sistematizare corecta a infrastructurii tehnico-edilitare, a drumurilor si acces la serviciile de interes general, uneori sub aparenta unor alipiri si dezlipiri de terenuri agricole ascunzandu-se lotizări mascate pentru construirea ulterioară de case, caz în care ar fi fost obligatorie verificarea și/sau reglementarea urbanistică.

Documentațiile de urbanism de tip PUG (Plan Urbanistic General) sau PUZ (Plan Urbanistic Zonal) în vigoare în prezent conțin reglementări stricte privind parcelele exclusiv pentru zonele stabilite ca intravilan. În extravilan, aceste reguli de dimensionare și configurare urbanistică nu există și fac ca solicitarea unui certificat de urbanism pentru simpla divizare a unui teren agricol să fie lipsită de conținut tehnic din perspectiva sensului pentru care sunt emise certificatele de urbanism.

Certificate de urbanism emise anterior intrării în vigoare a Codului

Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a Codului își păstrează valabilitatea, indiferent dacă acestea sunt certificate de urbanism de informare, certificate de urbanism pentru construire/desființare sau certificate de urbanism pentru operațiuni cadastrale.

Preapartamentare, apartamentare, reapartamentare, subapartamentare

Pentru preapartamentare și apartamentare, nu este necesară solicitarea unui certificat de urbanism pentru operațiuni cadastrale, întrucât documentația are la bază certificatul de atestare a edificării, emis în baza autorizației de construire.

Pentru reapartamentare și subapartamentare, atunci când acestea sunt realizate prin lucrări care nu necesită autorizație de construire, este necesar certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale.

Dezmembrarea terenului aferent unui condominiu

În cazul dezmembrării terenului pe care este amplasată o construcție de tip condominiu, nu este necesar certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale dacă operațiunea de dezmembrare se încadrează în condițiile expres stabilite prin autorizația de construire și prin documentația de urbanism care a stat la baza emiterii autorizației de construire. Dacă dezmembrarea nu respectă întocmai prevederile autorizațiilor de construire referitoare nu doar la clădire ci și la fazele proiectului, realizarea amenajărilor, curte, acces, spații veri, platforma de gunoi, parcaje, etc este necesar un certificat de urbanism pentru operațiuni cadastrale.

11.*Care este delimitarea dintre dezlipirea cadastrală, parcelarea pe bază de PUD și parcelarea pe bază de PUZ?*

Divizarea în două loturi este dezlipire cadastrală, fiind însoțită în practică, de certificat de urbanism pentru operațiuni cadastrale și de un plan de parcelare întocmit de arhitect.

Parcelarea este operațiunea urbanistică de divizare a unui teren alcătuit din unul sau mai multe imobile învecinate, în trei sau mai multe parcele, în vederea realizării de construcții noi **și cu stabilirea condițiilor urbanistice în vederea construirii.**

Parcelarea în 3–12 loturi pentru locuințe individuale se realizează pe bază de PUD, o singură dată pe teren, dacă parcelele rezultate au acces la un drum existent și/sau reglementat printr-o documentație de urbanism. Fiecare parcelă rezultată trebuie să aibă racordare la rețele, acces la drum public, acces la servicii publice și să respecte cerințele minime privind dimensiunile și forma parcelei din regulamentul aprobat. Peste 12 loturi, sau pentru orice altă funcțiune - pe bază de PUZ.

Pentru clarificarea noțiunii de „parcelare”, este important în primul rând de precizat că intenția legiuitorului a fost de explicitare și unificare a unor definiții regăsite anterior în mai multe acte normative (Legea nr. 50/1991 , Legea nr.350/2001, HG 525/1996), precum și de aliniere și corelare cu legislația din domeniul cadastrului, întrucât anterior intrării în vigoare a Codului, în practică exista confuzia interpretării operațiunii de dezmembrare drept operațiune de parcelare, și vice-versa.

În acest context, legiuitorul a dispus în cuprinsul Codului capitole dedicate operațiunilor urbanistice, respectiv: parcelare (art. 216-219), reconfigurarea parcelarului (art.220-223), regenerare urbană (art.224-228) și restructurare urbană (229-238), succedate de un capitol distinct dedicat operațiunilor cadastrale de comasare și dezmembrare, (art.239-240)

Analizând în ansamblu definițiile operațiunilor urbanistice și operațiunilor cadastrale, reiese în clar intenția legiuitorului de a separa operațiunea cadastrală - care vizează doar dezmembrare a unui teren în două imobile față de operațiunea urbanistică de parcelare care presupune divizarea unui teren, în trei sau mai multe parcele, în vederea realizării de construcții noi și cu stabilirea condițiilor urbanistice în vederea construirii.

12. Cum se abordează aplicarea prevederilor art. 37 alin 6, privind legalizarea construcțiilor realizate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia potrivit Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare, în cazul cererilor înregistrate anterior datei de 25.08.2026, data la care a intrat în vigoare Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și care nu mai permite acest tip de ”legalizare”

În vederea aplicării art. 37 alin. 6, potrivit Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată republicată, cu modificările și completările ulterioare, în cazul construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire, era necesară elaborarea unei expertize tehnice complexe, multidisciplinare, realizată de specialiști atestați, respectiv din perspectiva urbanistică o expertiză realizată de un expert extrajudiciar **care să demonstreze modalitatea în care construcția executată fără autorizație de construire respectă întocmai toate reglementările urbanistice** (regim de înălțime, retrageri, aliniere, aliniament, funcțiuni permise, materiale, culori,etc – potrivit reglementărilor

urbanistice în vigoare). În situația nerespectării reglementărilor urbanistice, nu puteau fi inițiate nici pe cadrul normativ anterior Legii nr. 169/2026 și nu pot fi inițiate nici pe cel actual planuri urbanistice zonale care să legitimeze construirea ilegală.

Ca atare, dacă expertiza urbanistică concluzionează că nu sunt integral respectate reglementările în vigoare, construcția trebuie să se conformeze la reglementări.

De asemenea, dosarul trebuie să conțină și un set de expertize tehnice realizate de experți tehnici în construcții atestați pe fiecare cerință fundamentală de calitate care să ateste că sunt respectate reglementările tehnice de proiectare și execuție privind rezistență mecanică și stabilitate, securitate la incendiu, igienă, sănătate și mediu înconjurător, siguranță și accesibilitate în exploatare, protecție împotriva zgomotului, economie de energie și izolare termică, aplicabile după caz în funcție de tipul construcției.

Concluziile acestor expertize pot fi nefavorabile în integralitate și să demonstreze că respectiva clădire nu respectă legislația sau pot să concluzioneze că pentru respectarea legislației sunt necesare lucrări de construire/desființare/modificare ce necesită parcurgerea procedurii de autorizare, conform legii. Autoritatea publică pe baza analizei concluziilor expertizelor poate decide emiterea certificatului de atestare sau solicitarea demarării procedurilor de regularizare.

În acest context, deoarece procedura trebuie să înceapă cu obținerea unui certificat de urbanism, aceasta va fi realizată pe baza Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

De asemenea, este necesar să atragem atenția asupra faptului că art. 37, alin. 6 conține prevederi care se referă la situații care reprezintă acte de nerespectare a disciplinei în autorizare și executarea construcțiilor care trebuie ferm descurajate. Noua legislație instituită prin Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (Legea nr. 169/2026) a înăsprit considerabil exigențele și sancțiunile privind lucrările neautorizate, tocmai pentru a descuraja practica edificărilor ilegale. Aplicarea strictă a legii și tranziția către noul cadru normativ au rolul de a proteja siguranța mediului construit, interesul public și drepturile cetățenilor de bună-credință care respectă circuitul legal de autorizare, evitând crearea unui regim preferențial sau permisiv în favoarea celor care au încălcat cadrul legal.

13. Pentru clădirile realizate înainte de 1 august 2001 care au fost realizate fără autorizatie de construire sau pentru care nu poate fi identificată o copie după aceasta, dat fiind vechimea lor, se impune aplicarea procedurii de regularizare sau se aplică în continuarea mecanismul de intabulare stabilit de legea 7/1996?

Lucrărilor executate fără autorizație de construire sau pentru care nu se mai pot reconstitui documentele privind legalitatea execuției lucrărilor de construcții, realizate înainte de 1 august 2001, se aplică în continuare mecanismul de intabulare stabilit de Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, în baza certificatului de atestare fiscală, **fără prezentarea unui certificat de atestare a edificării construcției.**

De asemena, construcțiile pentru care s-a eliberat certificat de atestare a edificării construcției în baza dispozițiilor art. 37 alin. (6) teza finală din Legea nr. 50/1991, anterior datei intrării în vigoare a CATUC se pot înscrie în cartea funciară în baza respectivului certificat, eliberat conform legii în vigoare la acea dată.

Astfel, în temeiul dispozițiilor tranzitorii ale art. 582 alin. (1) solicitările noi formulate după 25 august 2026 urmează procedura autorizației de regularizare instituită la art. 301 din CATUC, atât în situația în care condițiile prevăzute la alin. (3) și (4) impun desființarea construcțiilor ilegale, cât și în ipoteza modificărilor parțiale conform alin. (6), prin care lucrările se finalizează cu proces verbal de recepție și certificat de edificare.

14. ENUMERAREA DE LA ART. 245 ESTE LIMITATIVĂ SAU EXEMPLIFICATIVĂ în sensul că pot solicita execuția lucrărilor de construire/ desființare doar titularii dreptului de proprietate și al altor drepturi reale corespunzătoare proprietății publice, respectiv titularii unui drept de creanță, în cazurile prevăzute la alin. (4), sau este doar exemplificativă, în sensul că pot solicita execuția lucrărilor de construire/desființare și titularii unor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate (cum ar fi superficia constituită în scopul construirii, conform art. 693 din Codul civil?Conform art. 245 alin. (3) și (4): *„(3) Execuţia lucrărilor de construire/ desfiinţare este permisă, în condiţiile alin. (1) şi (2),* ***titularilor dreptului de proprietate şi titularilor de alte drepturi reale corespunzătoare proprietăţii publice****, cu respectarea actului juridic de constituire sau cu acordul proprietarului. (4) Prin excepţie de la prevederile alin. (3), în temeiul unui* ***drept de creanţă*** *se pot executa: a) lucrări de construire/desfiinţare a construcţiilor temporare, reparaţii la construcţii permanente şi compartimentări interioare, nestructurale, demontabile, cu acordul proprietarului; ….”*

La enumerarea prevăzută la art. 245, se precizează că aceasta nu este limitativă, sintagma „titularii dreptului de proprietate”, referindu-se la proprietatea privată, continuând cu titularii drepturilor reale, drepturi corespunzătoare-proprietății publice și titularii unui drept de creanță. O interpretare sistemică a normei prin raportare la Codul civil conduce la ideea că enumerarea legală ar putea fi privită ca nefiind strict restrictivă, având în vedere că **superficia este reglementată tocmai în scopul edificării de construcții** pe terenul altcuiva.

De asemenea, se apreciază că textul de lege trebuie interpretat astfel încât să includă acele drepturi obținute de la proprietar care permit în mod firesc modificarea sau construirea pe teren. Astfel se face o delimitare clară față de drepturile clasice de folosință (cum sunt uzul sau abitația), care nu au fost create pentru a se construi pe ele.

15. Branșamentele la utilități urbane sunt menționate la mai multe articole dedicate unor proceduri distincte, atât de autorizare a lucrărilor de construire/desființare, cât și la articole dedicate procedurilor simplificate (notificare sau în lipsa oricărei formalități). La art. 267 alin. 1 este menționat faptul că branșamentele se aprobă concomitent cu autorizația de construire pentru imobil. Care este procedura aplicabilă branșamentelor la utilități urbane solicitate pe domeniul public pentru construcții existente? Se realizează în baza *acordului/autorizației administratorului drumului sau a unei autorizații de c onstruire?*Conform art. 267 alin 1 din Cod, *Pentru realizarea lucrărilor de construcții care privesc* ***exclusiv*** *racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile administrației publice locale competente, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.*

În toate cazurile menționate în cod, branșarea la utilități **pe domeniul public** se realizează **direct în baza acordului/autorizația administratorului drumului** și nu în baza unei autorizații de construire. Unul din principiile Codul a fost simplificarea procedurilor administrative și nicidecum birocratizarea acestora.

Legiuitorul a condiționat însă aprobarea unei construcții care necesită acces la utilitățile urbane – construcție care poate fi realizează fie în baza unei autorizații de construire, fie a procedurii de notificare, după caz - de procedura de emitere a acordului/autorizației administratorului drumului, pentru a elimina situațiile în care construcțiile sunt finalizate și nu pot fi puse în funcțiune în lipsa utilităților urbane. Pentru construcțiile existente, această condiționare de emitere concomitentă nu este aplicabilă, nefiind necesară.

Branșarea la utilitățile urbane **în limitele proprietății private** se realizează conform Codului în lipsa oricărei formalități.