

Cuprins

Capitolul I

Considerații preliminare. Reglementări în materia amenajării teritoriului, urbanismului și autorizării lucrărilor de construcții	7
Secțiunea 1. Considerații generale. Reglementare	7
Secțiunea 2. Legătura și interferența dreptului amenajării teritoriului, urbanismului și autorizării executării lucrărilor de construire cu alte ramuri de drept	9
Secțiunea 3. Norme internaționale incidente în materia urbanismului și amenajării teritoriului	12
Secțiunea 4. Norme unionale incidente în materia urbanismului și amenajării teritoriului	12

Capitolul II

Atribuții cu caracter general ale administrației publice și ale altor autorități și organisme în materia amenajării teritoriului și a urbanismului	14
Secțiunea 1. Atribuții cu caracter general ale administrației publice centrale și locale în materia amenajării teritoriului și a urbanismului	14
Secțiunea 2 . Inspectoratul de Stat în Construcții	17
Secțiunea 3. Institutul Național de Cercetare - Dezvoltare în Construcții, Urbanism și Dezvoltare Teritorială Durabilă „URBAN-INCERC”. Prin Hotărârea Guvernului României nr. 1398/2009 au fost aprobate înființarea, organizarea și funcționarea Institutului Național de Cercetare -Dezvoltare în Construcții, Urbanism și Dezvoltare Teritorială Durabilă „URBAN-INCERC”	18
Secțiunea 4. Structuri internaționale cu atribuții în materia urbanismului și amenajării teritoriului	19

Capitolul III

Corelarea activității de cadastru funciar cu activitatea de amenajare a teritoriului, urbanism și construire	20
---	-----------

Capitolul IV

Considerații generale referitoare la documentațiile de amenajare a teritoriului și regimul juridic al acestora. Contenciosul amenajării teritoriului. Principiile care stau la baza elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.....	23
Secțiunea 1. Considerații generale referitoare la documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Reglementare.....	23
Secțiunea 2. Principiile generale și principiile specifice care trebuie să stea la baza elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.....	26
2.1. Principii generale și specifice care trebuie să stea la elaborarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în contextul Legii nr. 350/2001 și al Codului administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019. Completarea principiilor reglementate de Legea nr. 350/2001 cu principii generale și specifice reglementate de Codul administrativ aplicabile administrației publice.....	26

2.2. Principiile activității de amenajare a teritoriului și ale activității de urbanism reglemente prin Proiectul de Lege pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor	30
2.3. Principii specifice care stau la baza elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, prin care se asigură calitatea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, precum și respectarea reglementărilor legale în procesul elaborării acestora	31

Capitolul V

Fazele prealabile elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului.....	33
Secțiunea 1. Limitele teritoriale și delimitarea limitelor unităților administrativ-teritoriale	33
1.1. Delimitarea limitelor unităților administrativ-teritoriale prin raportare la dispozițiile Codului administrativ, ale Legii nr. 350/2001 și ale Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996	33
1.2. Delimitarea în cadrul limitelor unităților administrativ-teritoriale a suprafețelor de teren situate în intravilanul localităților de suprafețele de teren situate în extravilanul localităților	37
1.2.1. Componenta teritoriului administrativ din perspectiva delimitării în cadrul limitelor unităților administrativ-teritoriale a suprafețelor de teren situate în intravilanul localităților de suprafețele de teren situate în extravilanul localităților. Aspecte referitoare la extinderea intravilanului prin includerea unor terenuri din extravilanul localităților	37
1.2.2. Stabilirea limitelor imobilelor (terenuri și construcții) situate în intravilanul și extravilanul localităților în cadrul lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	39
1.3. Problema emiterii autorizațiilor de construire în ipoteza trecerii unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al altei unități administrativ-teritoriale	41
1.4. Zona metropolitană	42
1.5. Regiunile de dezvoltare regională	46
1.6. Soluționarea litigiilor având ca obiect stabilirea limitelor unităților administrativ-teritoriale	51
Secțiunea 2. Participarea publicului la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Acțiunea în contencios administrativ formulată în cazul nerespectării dispozițiilor legale privitoare la participarea și informarea publicului în materia elaborării sau revizuirii planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism	55

Capitolul VI

Documentații de amenajare a teritoriului	58
Secțiunea 1. Definire și scop	58
Secțiunea 2. Planul de amenajare a teritoriului național	58
Secțiunea 3. Planul de amenajare a teritoriului zonal	61
Secțiunea 4. Planul de amenajare a teritoriului județean	61

Capitolul VII

Documentațiile de urbanism	62
Secțiunea 1. Considerații generale referitoare la documentațiile de urbanism.	
Aspecte de noutate aduse de Proiectul de Lege pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor	62
Secțiunea 2. Documentațiile de urbanism.....	63
2.1. Planul urbanistic general și regulamentul local aferent acestuia.....	63
2.2. Planul de mobilitate urbană.....	67
2.3. Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia	68
2.3.1. Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia.	
Reglementare. Conținut.....	68
2.3.2. Avizul de oportunitate necesar în cazul modificării PUZ sau PUD sau derogării de la PUZ sau PUD. Natura juridică a avizului de oportunitate și căile legale de atac care pot fi formulate împotriva avizului de oportunitate	73
2.3.3. Implicațiile Deciziei Curții Constituționale nr. 49/2020 referitoare la posibilitatea modificărilor și derogărilor de la planul urbanistic zonal prin certificatul de urbanism. Sfera de aplicabilitate de Deciziei Curții Constituționale nr. 49/2020 de admitere a excepției de neconstituționalitate a prevederilor art. 32 alin. (1) teza I din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în forma modificată prin art. I pct. 6 din Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.....	76
2.4. Planul urbanistic de detaliu.....	80
2.5. Regulamentul-cadru de urbanism pentru Rezervația Biosferei „Delta Dunării”	82
2.6. Concluzii referitoare la forța juridică și ierarhia documentațiilor de urbanism	84

Capitolul VIII

Achiziții publice de finanțare având ca scop documentații de urbanism pentru zonele și localitățile care necesită cercetări și studii complexe prin procedura concursului de soluții și negocierii fără publicarea prealabilă a unui anunț de participare	85
--	-----------

Capitolul IX

Contractul de achiziție publică de servicii în vederea contractării lucrărilor de elaborare și/sau actualizare a planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism	90
--	-----------

Capitolul X

Contractul de asociere în materia amenajării teritoriului și urbanismului reglementat de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul	91
--	-----------

Capitolul XI

Natura juridică a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și natura juridică a hotărârilor adoptate de către autoritățile publice centrale și locale prin care se aprobă documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism.....	94
Secțiunea 1. Natura juridică a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism	94

Secțiunea 2. Natura juridică a actului administrativ de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism.....	96
Capitolul XII	
Avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism	102
Secțiunea 1. Comisia tehnică de amenajare a teritoriului	102
Secțiunea 2 . Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și autoritățile publice cu competențe în avizarea și aprobarea acestor documentații prin raportarea dispozițiilor anexei nr. 1 la Legea nr. 350/2001 și la dispozițiile Codului administrativ. Controlul statului privind respectarea prevederilor legale la avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism.....	103
2.1. Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și autoritățile publice cu competențe în avizarea și aprobarea acestor documentații prin raportarea dispozițiilor anexei nr. 1 la Legea nr. 350/2001 și la dispozițiile Codului administrativ. Aspecte de noutate aduse de Proiectul de Lege pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.....	103
2.1.1. Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și autoritățile publice cu competențe în avizarea și aprobarea acestor documentații în contextul legislativ actual.....	103
2.1.2. Aspecte de noutate aduse de Proiectul de Lege pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor în materia avizării și aprobării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism	112
2.2. Controlul statului privind respectarea prevederilor legale la avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și măsurile dispuse în urma exercitării activității de control.....	113
Secțiunea 3. Notarea în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul unor reglementări urbanistice.....	117
Capitolul XIII	
Răspunderea contravențională pentru încălcarea prevederilor legale referitoare la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism	118
Capitolul XIV	
Contenciosul special în materia amenajării teritoriului, urbanismului și autorizării lucrărilor de construire. Tipuri de contencios în materia amenajării teritoriului, urbanismului și autorizării lucrărilor de construire.....	120
Capitolul XV	
Soluționarea litigiilor generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Practica judiciară în materie	122
Secțiunea 1. Soluționarea litigiilor generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Elemente de contencios administrativ reglementate de Proiectul de Lege pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor	122

1.1. Soluționarea litigiilor generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în contextul legislativ actual.....	122
1.2. Elemente de contencios administrativ reglementate de Proiectul de Lege pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor	126
Secțiunea 2. Instanța competentă cu soluționarea litigiilor având ca obiect actele administrative de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism	129
Secțiunea 3. Practica judiciară în materia soluționării litigiilor vizând emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism	130
3.1. Considerații preliminare.....	130
3.2. Câteva aspecte desprinse din practica judiciară vizând legalitatea actelor administrative de aprobare a Planului Urbanistic General (PUG) și a regulamentului aferent acestuia.....	131
3.3. Câteva aspecte desprinse din practica judiciară vizând legalitatea actelor administrative de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD)	133
Secțiunea 4. Privire specială asupra documentațiilor de urbanism aprobate care vizează transformarea unor terenuri proprietate privată în spații verzi în contextul legislativ actual și a Proiectului de Lege pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor. Răspunderea autorităților administrației publice locale pentru acte administrative adoptate/emise în materia transformării unor terenuri proprietate privată în spații verzi. Câteva aspect desprinse din practica judiciară.....	135

Capitolul XVI

Contenciosul special în materia construirii. Dreptul de construire – fază premergătoare eliberării autorizației de construire și a efectuării lucrărilor de construcții în baza autorizațiilor de construire	142
Secțiunea 1. Dreptul de execuție a lucrărilor de construcții. Reglementarea dreptului de execuție a lucrărilor de construcții în contextul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.....	142
1.1. Considerații generale. Reglementare	142
1.2. Distincția dintre autorizația de construire și dreptul de a construi.....	146
Secțiunea 2. Drepturi reale principale care conferă unei persoane exercițiul dreptului de a solicita emiterea unei autorizații de construire sau a unei autorizații de desființare	146
2.1. Dreptul de proprietate care conferă exercițiul dreptului de a construi în baza autorizației de construire. Considerații cu privire la dovada dreptului de proprietate în materia urbanismului.....	146
2.2. Dreptul de uzufruct – dezmembrământ al dreptului de proprietate în temeiul căruia se poate solicita emiterea autorizației de construire/desființare	149
2.3. Dreptul de suprafață	153
2.4. Dreptul de uz – dezmembrământ al dreptului de proprietate în temeiul căruia se poate solicita emiterea autorizației de construire/desființare	153
2.5. Dreptul de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale.....	154

2.6. Dreptul de administrare – drept real corespunzător proprietății publice în temeiul căruia se poate solicita emiterea autorizației de construire/desființare	155
2.7. Omisiunea Legii nr. 50/1991 de a insera în cadrul drepturilor reale corespunzătoare proprietății publice dreptul de folosință cu titlu gratuit. Necorelarea contrar normelor de tehnică legislativă reglementate de Legea nr. 24/2000, republicată, a dispozițiilor anexei nr. 2 la Legea nr. 50/1991 cu unele dispozițiile ale Legii nr. 50/1991 și cu dispozițiile unor acte normative special cu incidență în materia urbanismului.....	156
Secțiunea 3. Drepturi de creanță care conferă exercițiul dreptului de a solicita eliberarea autorizației de construire sau a autorizației de desființare	157
3.1. Contractul de comodat – contract care reprezintă un drept de creanță care conferă dreptul de a solicita eliberarea autorizației de construire sau a autorizației de desființare. Categorii de construcții care pot fi edificate în baza unui contract de comodat.....	157
3.2. Dreptul de creanță dobândit prin contractul de concesiune – drept care conferă titularului exercițiul dreptului de a solicita eliberarea autorizației de construire sau a autorizației de desființare	159
3.3. Dreptul de creanță dobândit prin contractul de locațiune – drept care conferă titularului exercițiului dreptul de a solicita eliberarea autorizației de construire sau a autorizației de desființare	160
3.4. Dreptul de creanță dobândit în temeiul unui contract de cesiune – temei pentru solicitarea autorizației de construire/desființare.....	162
Secțiunea 4. Dreptul de execuție a lucrărilor de construcții de către asociațiile de proprietari.....	162
Secțiunea 5. Dreptul de execuție a construcțiilor viitoare și garanțiile constituite asupra edificării de construcții viitoare	163

Capitolul XVII

Dreptul de construire și autorizația de construire în cazul accesiunii imobiliare artificiale din perspectiva Codului civil, a Legii nr. 50/1991 și a publicității imobiliare reglementate de Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare

Secțiunea 1. Reglementarea accesiunii imobiliare artificiale în concepția noului Cod civil prin raportare la dispozițiile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare. Categorii de lucrări care pot fi executate în temeiul accesiunii imobiliare artificiale.....	164
1.1. Reglementarea accesiunii imobiliare artificiale în concepția noului Cod civil prin raportare la dispozițiile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare	164
1.2. Implicații ale Codului fiscal în materia accesiunii imobiliare artificiale. Regimul plății TVA în cazul asocierii în participațiune prin care în vederea edificării unei construcții un asociat are ca aport un teren, iar celălalt asociat edifică construcția. Livrare de bunuri în accepțiunea art. 270 alin. (1) C. fisc.	166
1.3. Categorii de lucrări care pot fi executate în temeiul accesiunii imobiliare artificiale	167
1.4. Accesiunea imobiliară artificială prin raportare la buna-credință sau reaua-credință a constructorului. Practica judiciară în materie.....	168

Secțiunea 2. Dobândirea dreptului de proprietate asupra construcțiilor prin efectul accesiiunii imobiliare artificiale și autorizația de construire în cazul edificării de construcții prin efectul accesiiunii imobiliare artificiale.....	172
Secțiunea 3. Problema acțiunii în constatarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor prin efectul accesiiunii imobiliare artificiale în lipsa autorizației de construire	174
3.1. Problema acțiunii în constatarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor prin efectul accesiiunii imobiliare artificiale în lipsa autorizației de construire anterior deciziei ICCJ nr. 13/2019 – Completul pentru soluționarea recursului în interesul legii. Practica Curții Constituționale și a instanțelor judecătorești anterior deciziei ICCJ nr. 13/2019 – Completul pentru soluționarea recursului în interesul legii	174
3.2. Inadmisibilitatea acțiunii în constatarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor prin accesiune imobiliară artificială în lipsa autorizației de construire, a nerespectării prevederilor acesteia, precum și în lipsa procesului-verbal de recepție a lucrărilor, în contextul deciziei ICCJ – Completul pentru soluționarea recursului în interesul Legii nr. 13/2019 până la adoptarea Legii nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții	179
3.3. Considerații privitoare la autorizația de construire și la posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcțiilor prin accesiune imobiliară artificială în urma adoptării Legii nr. 7/2020. Aspecte privitoare la cazurile de aplicabilitate a deciziei ICCJ nr. 13/2019 după adoptarea Legii nr. 7/2020	180

Capitolul XVIII

Cazuri de accesiune imobiliară artificială prin care se dobândesc construcții care operează ope legis sau în urma exercitării dreptului constructorului de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenului pe care este edificată construcția. Accesiunea imobiliară „răsturnată”.....	183
Secțiunea 1. Accesiunea imobiliară artificială în cazul dobândirii construcțiilor prin efectul restituirii în proprietate a terenurilor în condițiile legilor de restituire a terenurilor.....	183
Secțiunea 2. Accesiunea imobiliară artificială în cazul dobândirii construcțiilor prin efectul restituirii în proprietate a terenurilor în condițiile art. 36 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar	187
Secțiunea 3. Accesiunea imobiliară artificială în cazul dobândirii construcțiilor prin efectul restituirii în proprietate a terenurilor în condițiile art. 36 alin. (3) din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar	188
Secțiunea 4. Excepții de la dobândirea prin accesiune imobiliară artificială a dreptului de proprietate asupra terenurilor aferente construcțiilor	193
Secțiunea 5. Accesiunea imobiliară artificială reglementată de Legea nr. 112/1995 în cazul restituirii în natură a terenurilor aferente imobilelor cu destinație de locuință care au fost înstrăinate în temeiul Legii nr. 112/1995	193
Secțiunea 6. Câteva aspecte referitoare la accesiunea imobiliară artificială în cazul terenurilor preluate de stat pe care au fost edificate construcții în condițiile Legii nr. 10/2001.....	196

Secțiunea 7. Dobândirea dreptului de proprietate asupra construcțiilor și terenurilor aferente construcțiilor edificate pe terenuri aflate în domeniul privat al statului.....	198
--	-----

Capitolul XIX

Dreptul de preempțiune în materia urbanismului.....	200
Secțiunea 1. Considerații preliminare.....	200
Secțiunea 2. Cazuri reglementate de acte normative speciale cu incidență în materia urbanismului care vizează exercitarea dreptului de preempțiune în materia urbanismului	201
2.1. Dreptul de preempțiune reglementat de Codul administrativ în cazul construcțiilor edificate pe terenuri proprietate privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale și care în exercitării dreptului de preempțiune al titularilor construcțiilor aceștia dobândesc dreptul de proprietate asupra terenului.....	201
2.2. Dreptul de preempțiune la cumpărarea spațiilor medicale aflate în proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale	201
2.3. Dreptul prioritar la dobândirea imobilului expropriat	202
2.4. Dreptul de preempțiune la înstrăinarea prin vânzare a bunurilor culturale mobile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau a persoanelor juridice de drept privat	203
2.5. Dreptul de preempțiune reglementat de Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989	204
2.6. Dreptul de preempțiune reglementat de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.....	205
2.7. Dreptul de preempțiune reglementat de Legea nr. 379/2003 privind regimul mormintelor și operelor comemorative de război.....	205

Capitolul XX

Dreptul de construire și autorizația de construire în cazul construcțiilor edificate de constructor pe terenul său sau pe terenul altuia în temeiul dreptului de suprafață. Distincția între accesiunea imobiliară artificială și dreptul de suprafață din perspectiva dreptului de construire și al eliberării autorizației de construire	207
Secțiunea 1. Distincția între accesiunea imobiliară artificială și dreptul de suprafață din perspectiva dreptului de construire și al eliberării autorizației de construire	207
Secțiunea 2. Dreptul de construire și autorizația de construire în cazul construcțiilor edificate de constructor pe terenul altuia în temeiul dreptului de suprafață.....	209
2.1. Dreptul de suprafață în materia urbanismului prin raportarea dispozițiilor Codului civil la dispozițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții	209
2.2. Implicațiile stingerii dreptului de suprafață asupra construcțiilor edificate în baza dreptului de suprafață. Cazuri de stingere a dreptului de suprafață.....	210

Capitolul XXI

Dreptul de construire și autorizația de construire în cazul contractelor de concesiune de terenuri pentru edificarea de construcții și alte amenajări ale teritoriului.....

Secțiunea 1. Distincția dintre dreptul de concesiune și contractul de concesiune	214
Secțiunea 2. Contractele de concesiune de terenuri pentru edificarea de construcții.....	214
Secțiunea 3. Contractul de concesiune a terenurilor în vederea amplasării de amenajări piscicole.....	221

Capitolul XXII

Contractele de achiziții publice de lucrări de construcții încheiate de către autoritățile publice în vederea edificării de construcții

Secțiunea 1. Contractul de achiziție publică de lucrări de construcții reglementat de Legea nr. 98/2016 a achizițiilor publice și alte acte normative speciale	223
1.1. Contractul de achiziție publică de lucrări de construcții reglementat de Legea nr. 98/2016 a achizițiilor publice.....	223
1.2. Contracte de achiziție publică de lucrări de construcții încheiate de către beneficiarii privați (dezvoltatori urbani, în materia urbanismului).....	231
1.3. Contractul de achiziție publică de lucrări având ca obiect proiecte de infrastructură de transport.....	232
1.4. Situații de impreviziune în materia contractelor de achiziție publică de lucrări de construcții care generează necesitatea ajustării prețurilor în aceste contracte. Reglementări speciale privitoare la ajustarea prețurilor în cazul contractelor de achiziții publice de lucrări de construcții.....	234
1.5. Contractul de achiziție publică de lucrări de construcții încheiat de titularii dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică în urma unui transfer interdomenial a unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale	241
1.6. Reglementări speciale în materia contractelor de achiziții publice de lucrări de construcții	243
1.7. Datele structurale care au stat la baza achizițiilor publice – seturi de date cu valoare ridicată care intră sub incidența Legii nr. 179/2022 privind datele deschise și reutilizarea informațiilor de interes public.....	247
Secțiunea 2. Contractul de achiziție sectorială de lucrări de construcții	248
Secțiunea 3. Delimitarea contractului de achiziție publică de lucrări de contractul de antrepriză reglementat de Codul civil	249
Secțiunea 4. Reguli particulare aplicate contractelor de achiziție publică de lucrări de construcții reglementate prin H.G. nr. 1/2018 pentru aprobarea condițiilor generale și specifice pentru anumite categorii de contracte de achiziție aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice	251
4.1. Reguli de atribuire a contractelor de achiziție publică de lucrări de construcții reglementate prin H.G. nr. 1/2018.....	251
4.2. Recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală a lucrărilor de construcții edificate în baza unui contract de achiziție publică/sectorială de lucrări de construcții	257
Secțiunea 5. Soluționarea litigiilor derivate din încheierea și executarea contractelor de achiziție publică/sectorială în materia amenajării teritoriului și a urbanismului.....	258

Secțiunea 6. Particularități privitoare la soluționarea litigiilor derivate din contractele de achiziție publică de lucrări de construcții.....	262
Secțiunea 7. Contractul de achiziție publică de lucrări încheiat de către autoritățile publice în vederea edificării de locuințe	263
Capitolul XXIII	
Contractele de concesiune de lucrări publice de construcții încheiate de către autoritățile publice și contractul de parteneriat public-privat în materia urbanismului	266
Secțiunea 1. Reglementare	266
Secțiunea 2. Distincția între contractul de executare a unei lucrări (contract de achiziție publică de lucrări de construcții) și contractul de concesiune de lucrări publice de construcții	267
Secțiunea 3. Contractul de parteneriat public-privat în materia urbanismului	267
3.1. Reglementarea parteneriatului public-privat în contextul legislativ actual	267
3.2. Câteva particularități privitoare la contractul de parteneriat public-privat în materia urbanismului	270
Capitolul XXIV	
Participarea publicului în procedura de autorizare a lucrărilor de construire	273
Capitolul XXV	
Etapele procedurii de obținere a autorizației de construire	275
Capitolul XXVI	
Certificatul de urbanism	276
Secțiunea 1. Reglementare	276
Secțiunea 2. Obligația solicitantului certificatului de urbanism și al autorizației de construire ca anterior solicitării certificatului de urbanism și a autorizației de construire să achite taxa pentru emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire	279
Secțiunea 3. Procedura de obținere a certificatului de urbanism.....	281
3.1. Cererea adresată de către solicitant pentru obținerea certificatului de urbanism	281
3.2. Verificarea documentației	281
3.3. Redactarea certificatului de urbanism.....	282
3.4. Controlul statului privind respectarea prevederilor legale la emiterea certificatelor de urbanism.....	283
3.5. Elemente de noutate aduse prin Proiectul de Lege pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor în materia certificatului de urbanism	284
Secțiunea 4. Termenul de eliberare a certificatului de urbanism și modalitatea de comunicare a acestuia	286
Secțiunea 5. Soluționarea litigiilor derivate din emiterea certificatelor de urbanism	288
5.1. Aspecte privitoare la natura juridică a certificatului de urbanism și a atacării certificatului de urbanism în contencios administrativ anterior deciziei ICCJ nr. 25/2017	288

5.2. Natura juridică a certificatului de urbanism și posibilitatea atacării pe cale directă la instanța de contencios administrativ în contextul deciziei ICCJ nr. 25/2017	290
5.3. Atacarea certificatului de urbanism în urma exercitării controlului ISC potrivit Ordinului nr. 310/2022	292

Capitolul XXVII

Reguli de amplasare a construcțiilor în intravilanul localităților	294
Secțiunea 1. Considerații generale. Categori de terenuri din intravilanul localităților pe care se pot amplasa construcții	294
Secțiunea 2. Cadastrul fondului imobiliar. Reguli cu caracter general pentru amplasare construcțiilor în intravilanul localităților	294
Secțiunea 3. Reguli privind amplasarea construcțiilor din intravilan pe parcelă și alte criterii de amplasare a construcțiilor stabilite prin Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996	297

Capitolul XXVIII

Reguli de amplasare a construcțiilor în extravilanul localităților. Excepții privind edificarea construcțiilor pe terenurile din extravilanul localităților	307
--	-----

Capitolul XXIX

Reguli de amplasare a construcțiilor în scopul protejării igienei și sănătății populației. Practica judiciară în materie	315
---	-----

Capitolul XXX

Alte condiții prealabile care trebuie îndeplinite pentru emiterea autorizației de construire	319
Secțiunea 1. Recepția planului topografic în vederea emiterii autorizației de construire	319
Secțiunea 2. Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în intravilanul și extravilanul localităților destinate edificării de construcții și a altor obiective de investiții	320
Secțiunea 3. Documentația tehnică care trebuie să stea la baza eliberării autorizației de construire	324
3.1. Conținutul documentației tehnice care trebuie să stea la baza eliberării autorizației de construire	324
3.2. Competențe de elaborare a documentațiilor tehnice – DT și persoanele care îndeplinesc condițiile legale de elaborare și semnare a documentațiilor tehnice	327
3.3. Acordul vecinilor din documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire	330
3.3.1. Acordul vecinilor în cazul edificării de construcții care necesită autorizație de construire în contextul Legii nr. 50/1991 și al Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991. Aspecte desprinse din practica judiciară în materie	330
3.3.2. Acordul vecinilor pentru edificarea unor categorii de construcții în contextul Proiectului de Lege privind aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor	334

3.3.3. Reglementări speciale privitoare la acordul vecinilor în cazul edificării de construcții care au ca obiect infrastructura fizică necesară susținerii rețelelor de comunicații electronice	335
Secțiunea 4. Obligația beneficiarului construcției ca anterior obținerii autorizației de construire să obțină certificatul de performanță energetică	337
Secțiunea 5. Obligația beneficiarilor de construcții care privesc realizarea, dezvoltarea sau relocarea sistemelor/rețelelor naționale de transport și de distribuție a energiei electrice, a gazelor naturale și a țițeiului, gazolinei, etanului, condensatului de a deține licența, acordul de concesiune sau acordul petrolier anterior solicitării autorizației de construire	338

Capitolul XXXI

Servituți de drept civil reglementate de Codul civil în materia urbanismului – condiții care trebuie îndeplinite pentru emiterea autorizației de construire.

Interferența dreptului public al amenajării teritoriului și al urbanismului cu normele dreptului privat instituite de noul Cod civil și alte acte normative speciale în materia amplasării construcțiilor.....	340
Secțiunea 1. Considerații preliminare.....	340
Secțiunea 2. Distanța minimă în construcții.....	341
Secțiunea 3. Vederea asupra proprietății vecinului.....	346
Secțiunea 4. Dreptul de trecere pentru utilități.....	347
4.1. Dreptul de trecere pentru utilități reglementat de Codul civil	347
4.2. Dreptul de trecere pentru utilități reglementat prin Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice și alte acte normative speciale care reglementează servicii de utilități publice.....	348
Secțiunea nr. 5. Dreptul de acces pe proprietăți publice și private al furnizorilor de rețele publice de comunicații electronice. Servituți urbanistice mixte de drept public și drept privat.....	350

Capitolul XXXII

Servituți urbanistice reglementate prin Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea

Regulamentului general de urbanism. Natura juridică a servituților de urbanism, respectiv a servituții de a nu construi potrivit Codului civil.....	355
Secțiunea 1. Servituți urbanistice reglementate prin Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism. Reglementare. Considerații preliminare	355
Secțiunea 2. Natura juridică a servituților de urbanism, respectiv a servituții de a nu construi potrivit Codului civil.....	356

Capitolul XXXIII

Servituți urbanistice reglementate prin Legea nr. 123/2012 a energiei electrice

și a gazelor naturale	359
------------------------------------	------------

Capitolul XXXIV

Servituți urbanistice reglementate prin acte normative speciale

Secțiunea. 1. Servituți urbanistice constituite asupra monumentelor istorice și patrimoniului arheologic reglementate de acte normative speciale în materia urbanismului	362
---	------------

Secțiunea 2. Servituți urbanistice reglementate de O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului și alte acte normative speciale cu incidență în materia protecției mediului	366
Secțiunea 3. Servituți urbanistice reglementate de Legea nr. 379/2003 privind regimul mormintelor și operelor comemorative de război	367
Secțiunea 4. Servituți urbanistice instituite de Codul silvic aprobat prin Legea nr. 46/2008.....	368
Secțiunea 5. Servitutea administrativă instituită prin dispozițiile art. 12 din Legea nr. 1/2000 privind reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997	369

Capitolul XXXV

Cadastrul drumurilor. Servituți urbanistice în cazul edificării de construcții în zona drumurilor

370

Secțiunea 1. Servituți urbanistice în cazul edificării de construcții în zona drumurilor. Regimul zonelor de protecție a drumurilor	370
Secțiunea 2. Regimul juridic al edificării de construcții în zona drumurilor, precum și al utilizării și accesului la drumuri. Acorduri și autorizații care trebuie emise și obținute de beneficiarii zonei drumului pentru amplasamente sau căi de acces de orice fel	378

Capitolul XXXVI

Cadastrul apelor. Servituți urbanistice în materia apelor, utilizării plajei Mării Negre și a zonei costiere, cu incidență în autorizarea executării lucrărilor de construcții

386

Secțiunea 1. Servituți urbanistice în materia apelor, reglementate prin Legea apelor nr. 107/1996.....	386
Secțiunea 2. Servituți urbanistice în materia utilizării plajei Mării Negre și a zonei costiere, cu incidență în autorizarea executării lucrărilor de construcții.....	391

Capitolul XXXVII

Cadastrul căilor ferate. Servituți urbanistice în materia căilor ferate, cu incidență în autorizarea executării lucrărilor de construcții

394

Capitolul XXXVIII

Cadastrul porturilor. Servituți urbanistice în materia porturilor, cu incidență în autorizarea executării lucrărilor de construcții

397

Capitolul XXXIX

Cadastrul aeroporturilor. Servituți urbanistice în materia aeroporturilor, cu incidență în autorizarea executării lucrărilor de construcții

399

Capitolul XL

Alte condiții impuse prin acte normative speciale pentru emiterea autorizației de construire

404

Secțiunea 1. Reglementări referitoare la amplasarea de construcții în cazul imobilelor expropriate. Regimul de carte funciară în cazul exproprierilor în vederea edificării de construcții.....	404
---	-----

1.1. Reglementări referitoare la amplasarea de construcții în cazul imobilelor expropriate. Distincția dintre expropriere și servituțile de urbanism.....	404
1.2. Problema expropriierilor pentru cauză de utilitate publică în vederea amenajării de spații verzi	412
1.3. Aspecte privitoare la notarea în cartea funciară a suprapunerii imobilelor afectate de expropriere cu coridorul de expropriere	416
1.4. Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în materia expropriierilor cu incidență în materia urbanismului.....	416
Secțiunea 2. Regimul juridic al edificării de construcții cu destinație de locuință în contextul unor acte normative speciale. Dobândirea construcțiilor cu destinație de locuință în baza unui antecontract de vânzare-cumpărare	420
2.1. Regimul juridic al edificării de construcții cu destinație de locuință în contextul unor acte normative speciale	420
2.2. Dobândirea construcțiilor cu destinație de locuință în baza unui antencontract de vânzare-cumpărare	423

Capitolul XLI

Autorizația de construire	428
Secțiunea 1. Obiectul juridic și obiectul material al autorizației de construire.	
Noțiunea de imobil care face obiectul autorizației de construire	428
1.1. Obiectul juridic și obiectul material al autorizației de construire	428
1.2. Noțiunea de imobil (construcție) care face obiectul autorizației de construire din perspectiva Legii nr. 50/1991, a Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare și a actelor normative speciale. Regimul juridic al imobilelor construcții care fac obiectul autorizării	430
1.3. Locuința și condominiul. Coproprietatea forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente	435
1.3.1. Noțiunea de locuință și condominiu	435
1.3.2. Coproprietatea forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente	436
1.4. Considerații privitoare la noțiunea de imobil nou (construcție) în cazul extinderii unei construcții existente.....	441
1.5. Noțiunea de construcție din perspectivă fiscală.....	442
1.5.1. Noțiunea de construcție din perspectivă fiscală în accepțiunea Codului fiscal.....	442
1.5.2. Noțiunea de construcție din perspectivă fiscală în cazul construcțiilor cu destinație de „lăcaș de cult” și al construcțiilor în care se desfășoară activități de turism și implicațiile acestora în stabilirea obligațiilor fiscale ale contribuabililor care desfășoară activități în aceste construcții	443
1.5.2.1. Noțiunea de construcție din perspectivă fiscală în cazul construcțiilor cu destinație de „lăcaș de cult”	443
1.5.2.2. Noțiunea de construcție din perspectivă fiscală în cazul construcțiilor în care se desfășoară activități de turism și implicațiile acestora în stabilirea obligațiilor fiscale ale contribuabililor care desfășoară activități în aceste construcții	444
1.6. Necesitatea analizării și legăturii indisolubile a noțiunii de construcție din materia fiscală cu noțiunea de imobil definit de Legea nr. 7/1996 și Legea nr. 50/1991 în vederea determinării impozitului pe clădiri și terenuri	446

Secțiunea 2 . Reglementare. Natura juridică a autorizației de construire	448
Secțiunea 3. Controlul statului în materia emiterii autorizațiilor de construire/desființare	452

Capitolul XLII

Scopul eliberării autorizației de construire. Lucrările de construire care fac obiectul autorizației de construire și lucrări de construire care se pot executa fără autorizație de construire

456

Secțiunea 1. Considerații generale privitoare la categoriile de lucrări de construcții pentru care se emite autorizație de construire în contextul Legii nr. 50/1991 și al Proiectului de Lege pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor. Lucrări de construire pentru care se emit autorizații de construire/desființare fără elaborarea, avizarea și aprobarea în prealabil a unor documentații de amenajare a teritoriului și/sau a unor documentații de urbanism	456
--	-----

1.1. Considerații generale privitoare la categoriile de lucrări de construcții pentru care se emite autorizație de construire în contextul Legii nr. 50/1991 și al Proiectului de Lege pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor	456
--	-----

1.2. Lucrări de construire pentru care se emit autorizații de construire/desființare fără elaborarea, avizarea și aprobarea în prealabil a unor documentații de amenajare a teritoriului și/sau a unor documentații de urbanism potrivit Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții	457
---	-----

Secțiunea 2. Lucrările de construire pentru care este necesară emiterea autorizației de construire/desființare	462
---	-----

2.1. Lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art. 11	462
---	-----

2.1.1. Lucrări de construire	462
------------------------------------	-----

2.1.2. Lucrări de reconstruire	465
--------------------------------------	-----

2.1.3. Lucrări de consolidare	466
-------------------------------------	-----

2.1.4. Lucrări de modificare	466
------------------------------------	-----

2.1.5. Lucrări de extindere	467
-----------------------------------	-----

2.1.6. Lucrări de intervenție	468
-------------------------------------	-----

2.1.7. Lucrări de reabilitare	474
-------------------------------------	-----

2.1.8. Schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel	474
--	-----

2.2. Lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează a fi efectuate la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege – monumente, situri –, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil-teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate	475
---	-----

2.2.1. Notarea în cartea funciară a calității de monument istoric sau sit arheologic a unui imobil	475
---	-----

2.2.2. Lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează a fi efectuate la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege – monumente, situri –, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil-teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate.....	476
2.3. Lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căile de comunicație de orice fel, drumurile forestiere, lucrările de artă, rețelele și dotările tehnico-edilitare, bransamente și racorduri la rețelele de utilități, lucrările hidrotehnice, amenajările de albie, lucrările de îmbunătățiri funciare, lucrările de instalații de infrastructură, lucrările pentru noi capacități de producere, transport, distribuție a energiei electrice și/sau termice, precum și de reabilitare și retehnologizare a celor existente.....	480
2.3. 1 Reglementări cuprinse în Legea nr. 50/1991 și în unele acte normative speciale.....	480
2.3.2. Dispoziții speciale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții privind infrastructura fizică necesară susținerii rețelilor de comunicații electronice.....	483
2.4. Împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, locuri de joacă și agrement, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice	484
2.5. Lucrări de foraje și excavări necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice și a prospecțiunilor geologice, proiectarea și deschiderea exploataților de cariere și balastiere, a sondelor de gaze și petrol, precum și a altor exploatați la suprafață, subterane sau subacvatice	485
2.6. Lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu necesare în vederea organizării executării lucrărilor, în condițiile prevăzute la art. 7 alin. (1) și (1 ³)	486
2.6.1. Noțiunea de construcțiile provizorii.....	486
2.6.2. Autorizarea construcțiilor provizorii	490
2.7. Organizarea de tabere de corturi, căsuțe și rulote. Delimitarea dintre taberele de corturi organizate în scop turistic și corturile edificate pentru funcțiuni civile și de producție și/sau depozitare	491
2.8. Lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole situate pe căile și spațiile publice, anexe gospodărești, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan	492
2.9. Cimitire – noi și extinderi.....	494
Secțiunea 3. Lucrări de construire care pot fi executate fără autorizație de construire/desființare.....	496
3.1. Lucrări de construire care pot fi executate fără autorizație de construire/desființare reglementate de Legea nr. 50/1991	496
3.2. Dispoziții speciale referitoare la executarea fără autorizație de construire a unor lucrări de construcții care vizează infrastructura fizică necesară susținerii rețelilor de comunicații electronice în contextul Legii nr. 198/2022	500
3.3. Elemente de noutate aduse de Proiectul de Lege pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor în materia executării unor categorii de lucrări fără autorizație de construire	501

Capitolul XLIII

Perioada de valabilitate a autorizației de construire și prelungirea valabilității autorizației de construire.....	503
---	------------

Capitolul XLIV

Pierderea valabilității autorizației de construire/desființare.....	506
--	------------

Capitolul XLV

Autorități competente cu aprobarea și eliberarea autorizațiilor de construire.

Considerații privitoare la actele administrative care stau la baza eliberării autorizațiilor de construire.....	507
--	------------

Secțiunea 1. Autorități competente cu aprobarea și eliberarea autorizațiilor de construire	507
--	-----

Secțiunea 2. Considerații privitoare la actele administrative care stau la baza eliberării autorizațiilor de construire și la modalitatea de publicitate a autorizației de construire și a actelor administrative în baza cărora se emite autorizația de construire	510
---	-----

Secțiunea 3. Semnarea autorizației de construire.....	513
---	-----

Secțiunea 4. Înregistrarea autorizației de construire/desființare	513
---	-----

Capitolul XLVI

Autorizația de construire în cazul lucrărilor miniere și taxa datorată pentru eliberarea autorizației de construire în cazul lucrărilor miniere.....

514

Secțiunea 1. Autorizația de construire în cazul lucrărilor miniere și a lucrărilor petroliere	514
---	-----

Secțiunea 2. Taxa datorată pentru eliberarea autorizației de construire în cazul lucrărilor miniere.....	516
--	-----

Capitolul XLVII

Autorizația de construire – act administrativ care stă la baza efectuării lucrărilor de construcții în baza unui contract de antrepriză reglementat de

Codul civil.....	519
-------------------------	------------

Capitolul XLVIII

Excepții privitoare la competența de aprobare a autorizațiilor de construcții	521
--	------------

Secțiunea 1. Excepții privitoare la competența de aprobare a autorizațiilor de construcții reglementate de Legea nr. 50/1991.....	521
---	-----

Secțiunea 2. Reglementări referitoare la autorizațiile de construire/desființare potrivit Legii nr. 256/2018 privind unele măsuri pentru implementarea operațiunilor petroliere de către titularii de acorduri petroliere referitoare la perimetrele petroliere offshore și onshore de adâncime, republicată.....	522
---	-----

Capitolul XLIX

Procedura aprobării tacite în materia emiterii autorizațiilor de construire.

Excepții de la aplicabilitatea procedurii aprobării tacite în materia aprobării

tacite.....	523
--------------------	------------

Secțiunea 1. Inaplicabilitatea procedurii aprobării tacite în cazul autorizațiilor de construire, certificatelor de urbanism și documentațiilor de urbanism prevăzute în art. 6 alin. (1) și art. 7 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării
--

lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și în art. 29 și art. 44 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul	523
Secțiunea 2. Evoluția reglementărilor legislative în materia urbanismului privitoare la aplicabilitatea procedurii aprobării tacite în materia avizelor emise de către operatorii economici care stau la baza emiterii autorizației de construire. Inaplicabilitatea în contextul legislativ actual a procedurii aprobării tacite în materia emiterii avizelor care stau la baza autorizațiilor de construire de către operatorii economici care furnizează servicii de utilități publice	524
2.1. Procedura aprobării tacite în materia emiterii avizelor care stau la baza autorizațiilor de construire de către operatorii economici care prestează servicii de utilități publice până la adoptarea Legii nr. 193/2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.....	524
2.2. Inaplicabilitatea procedurii aprobării tacite în materia emiterii avizelor care stau la baza autorizațiilor de construire de către operatorii economici care prestează servicii de utilități publice după adoptarea Legii nr. 193/2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții	526
Secțiunea 3. Reglementări speciale din materia amenajării teritoriului și a urbanismului care consacră procedura aprobării tacite în materia emiterii autorizațiilor de construire.....	527
Capitolul L	
Publicitatea autorizațiilor de construire/desființare.....	531
Capitolul LI	
Problema revocabilității autorizației de construire.....	533
Secțiunea 1. Plângerea administrativă prealabilă obligatorie în cazul autorizațiilor de construire care nu au intrat în circuitul civil	533
Secțiunea 2. Termenul de formulare a plângerii prelabile de către terțe persoane care se consideră lezate prin autorizații de construire care nu a intrat în circuitul civil.....	535
Secțiunea 3. Excepția de la obligativitatea procedurii administrative prelabile în cazul autorizațiilor de construire care au intrat în circuitul civil	537
Capitolul LII	
Problema răspunderii administrativ-patrimoniale a persoanelor care au contribuit la emiterea certificatului de urbanism și a autorizațiilor de construire. Particularități privitoare la răspunderea administrativ-patrimonială pentru emiterea certificatului de urbanism și a autorizațiilor de construire.....	541
Secțiunea 1. Problema răspunderii administrativ-patrimoniale a persoanelor care au contribuit la emiterea certificatului de urbanism și a autorizațiilor de construire în contextul Legii nr. 50/1991, al Legii nr. 350/2001 și al Codului administrativ	541
Secțiunea 2. Răspunderea disciplinară a membrilor Ordinului Arhitecților din România.....	545
Capitolul LIII	
Calitatea procesuală în litigiile derivate din acte administrative adoptate/emise în materia amenajării teritoriului și a urbanismului.....	547

Capitolul LIV

Aspecte privitoare la atacarea în contencios administrativ a autorizației de construire și a altor acte administrative emise în materia amenajării teritoriului și a urbanismului. Practică judiciară în materie.....553

- Secțiunea 1. Aspecte privitoare la reglementarea atacării în contencios administrativ a autorizațiilor de construire/desființare, precum și la acțiunile formulate la instanțele de drept comun împotriva altor acte emise în materia urbanismului și amenajării teritoriului. Delimitarea cazurilor în care litigiile din materia urbanismului se soluționează de către instanțele de contencios administrativ și a cazurilor în care soluționarea litigiilor din materia urbanismului se soluționează de către instanțele civile de drept comun. Practica judiciară a instanțelor de contencios administrativ și a instanțelor de drept comun în materia amenajării teritoriului și a urbanismului.....553
- Secțiunea 2. Competența instanțelor de contencios administrativ în materia anulării autorizațiilor de construire. Practica instanțelor de contencios administrativ în materia soluționării litigiilor vizând anularea autorizațiilor de construire558
- 2.1. Reglementare. Competența prefectului și a altor persoane interesate de a ataca la instanța de contencios administrativ autorizațiile de construire.....558
- 2.2. Termenul de formulare a acțiunii în contencios administrativ de către prefect.....564
- 2.3. Practica instanțelor de contencios administrativ în soluționarea litigiilor din materia urbanismului.....567

Capitolul LV

Suspendarea executării autorizației de construire.....575

- Secțiunea 1. Suspendarea executării autorizației de construire formulate de către alte persoane decât prefectul.....575
- Secțiunea 2. Suspendarea executării autorizației de construire în cadrul acțiunilor formulate de către prefect împotriva autorizației de construire.....581

Capitolul LVI

Practica instanțelor civile de drept comun care soluționează litigii din materia urbanismului.....588

Capitolul LVII

Aspecte referitoare la problema răspunderii autorităților administrației publice locale și județene care au emis autorizațiile de construire în cazul unor litigii ulterioare declanșate după emiterea autorizației de construire și la competența instanțelor de judecată care soluționează litigii după emiterea autorizațiilor de construire.....591

- Secțiunea 1. Problema răspunderii autorităților administrației publice locale și județene în cazul în care la data emiterii autorizației de construire se afla un litigiu pe rolul instanțelor judecătorești privind imobilul – teren și/sau construcții.....591
- Secțiunea 2. Categoriile de litigii care se pot declanșa după emiterea autorizației de construire și competența instanțelor care soluționează astfel de litigii.....593

Capitolul LVIII**Aspecte privitoare la aplicabilitatea procedurii partajului reglementat de noul Cod civil și de către noul Cod de procedură civilă în materia urbanismului și amenajării teritoriului. Practică judiciară în materia partajului cu aplicabilitate în materia urbanismului și amenajării teritoriului**

.....	597
Secțiunea 1. Aplicabilitatea procedurii partajului în materia urbanismului și amenajării teritoriului.....	597
Secțiunea 2. Considerații privitoare la necesitatea obținerii autorizației de construire în cazul în care unul dintre soți dorește să edifice o construcție	599

Capitolul LIX**Excepția de nelegalitate în materia amenajării teritoriului și a urbanismului** 601**Capitolul LX****Ordonanța președințială în materia urbanismului. Practica judiciară în materia ordonanței președințiale din materia urbanismului** 613

Secțiunea 1. Aplicabilitatea ordonanței președințiale în cazul litigiilor de drept privat din materia urbanismului	613
Secțiunea 2. Câteva considerații referire la aplicabilitatea ordonanței președințiale în materia contractelor administrative cu incidență în materia urbanismului.....	626
2.1. Ordonanța președințială și cazuri de aplicabilitate a ordonanței președințiale în materia contractelor de achiziție publică de lucrări de construcții	626
2.2. Considerații privitoare la inaplicabilitatea procedurii ordonanței președințiale reglementate de Codul de procedură civilă în materia suspendării executării unei garanții de bună execuție, anexă la contractul de achiziție publică de lucrări de construcții, în lumina deciziei ICCJ nr. 27/2020 – Completul pentru soluționarea unor chestiuni de drept.....	627

Capitolul LXI**Controlul exercitat de către Inspectoratul de Stat în Construcții în materia respectării dispozițiilor legale privitoare la calitatea în construcții. Obligații ale beneficiarului (investitorului), executanților, proiectanților, experților tehnici și emitentului autorizației de construire după obținerea autorizației de construire** 631

Secțiunea 1. Considerații generale Reglementare. Atribuții ale Inspectoratului de Stat în Construcții în materia respectării dispozițiilor legale privitoare la calitatea în construcții. Reglementări tehnice și contractul de achiziție publică de servicii de elaborare a reglementărilor tehnice.....	631
1.1. Considerații generale. Reglementare. Atribuții ale Inspectoratului de Stat în Construcții în materia respectării dispozițiilor legale privitoare la calitatea în construcții.....	631
1.2. Reglementări tehnice și contractul de achiziție publică de servicii de elaborare a reglementărilor tehnice.....	633
1.2.1. Reglementări tehnice în materia construcțiilor.....	633
1.2.2. Contractul de achiziție publică de servicii de elaborare a reglementărilor tehnice	636
Secțiunea 2. Anunțarea începerii lucrărilor de construire autorizate	637

Secțiunea 3. Obligația investitorilor de a suporta după data începerii lucrărilor și la finalizarea acestora cheltuielile pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și autorizarea executării lucrărilor de construcții	638
3.1. Reglementarea obligației investitorilor de a suporta după data începerii lucrărilor și la finalizarea acestora cheltuielile pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și autorizarea executării lucrărilor de construcții	638
3.2. Natura juridică a obligației investitorilor de a suporta după data începerii lucrărilor și la finalizarea acestora cheltuielile pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și autorizarea executării lucrărilor de construcții	642
3.3. Termenul de prescripție în cazul acțiunilor formulate de ISC având ca obiect plata cotelor prevăzute de art. 30 din Legea nr. 50/1991 și art. 43 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată	644
Secțiunea 4. Obligația titularului autorizației de construire/desființare și executantului lucrărilor de a respecta dispozițiile legale din materia protecției mediului care vizează regimul deșeurilor.....	646
Secțiunea 5. Obligația persoanelor fizice și a persoanelor juridice de a solicita anterior începerii lucrărilor de construcții avizul de securitate la incendiu.....	647
Secțiunea 6. Amplasarea la loc vizibil a panoului de identificare a investiției	649
Secțiunea 7. Urmărirea execuției lucrărilor de construcții și alte obligații ale beneficiarilor, executanților, proiectanților, experților tehnici în timpul execuției lucrărilor de construcții	649
Secțiunea 8. Obligații ale executanților lucrărilor înainte de data finalizării lucrărilor de construcții și de data efectuării procesului-verbal de recepție a lucrărilor	650
Secțiunea 9. Obligația investitorului/proprietarului de a solicita emiterea unei noi autorizații de construire în situația în care în timpul execuției lucrărilor de construcții survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate.....	651
Secțiunea 10. Obligația beneficiarului/investitorului/administratorului/managerului de proiect de a nu începe sau de a opri lucrările, după caz, și de a solicita emiterea unei noi autorizații de construire în situația în care înainte de începerea lucrărilor sau pe parcursul derulării acestora intervine necesitatea modificării soluțiilor tehnice din documentația tehnică – DT	652
Secțiunea 11. Anunțarea finalizării lucrărilor de construcții autorizate.....	653
Secțiunea 12. Efectuarea recepției lucrărilor de construcții și a instalațiilor aferente	654
12.1. Reglementare	654
12.2. Considerații privitoare la natura juridică a proceselor-verbale de recepție a lucrărilor de construcții și la instanțele competente cu soluționarea litigiilor având ca obiect procese-verbale de recepție a lucrărilor de construcții.....	661
12.3. Data efectuării recepției finale a lucrărilor – moment de la care se transferă riscul asupra construcției.....	665
12.4. Reglementări speciale privitoare la recepția lucrărilor de construcții la drumuri și căi de atac instituite împotriva proceselor-verbale de recepție a lucrărilor de construcții la drumuri	668
Secțiunea 13. Obligația beneficiarului investiției ca după admiterea recepției la terminarea lucrărilor să solicite și să obțină autorizația de securitate la incendiu	670
Secțiunea 14. Regularizarea taxelor și cotelor locale.....	671

Capitolul LXII

Regimul de carte funciară în materia urbanismului. Necesitatea înscrierii în cartea funciară a autorizației de construire și a autorizației de desființare – condiție a dobândirii/desființării dreptului de proprietate asupra construcțiilor după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor	672
Secțiunea 1. Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor	672
Secțiunea 2. Reglementări privitoare la înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor în cadrul lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	678
Secțiunea 3. Aspecte referitoare la înscrierea în cartea funciară a construcțiilor pe stadii de execuție	681
Secțiunea 4. Documentația cadastrală necesară pentru înscrierea în planul cadastral și în cartea funciară a unei construcții existente pe un teren înscris în cartea funciară	682
Secțiunea 5. Înscrierea în cartea funciară a stării de coproprietate asupra unui condominiu	682
Secțiunea 6. Procedura privind înscrierea mansardei în evidențele de cadastru și carte funciară în cazul extinderii condominiului prin mansardare. Câteva aspecte desprinse din practica judiciară în materie	685

Capitolul LXIII

Contenciosul fiscal în materia urbanismului. Declararea construcției în vederea impunerii. Impozitul pe clădiri datorat în condițiile noului Cod fiscal	687
Secțiunea 1. Stabilirea zonelor și delimitarea acestora în unitățile administrativ-teritoriale – condiție pentru stabilirea și determinarea impozitului pe clădiri și terenuri	687
Secțiunea 2. Facilități fiscale aplicabile în domeniul construcțiilor în contextul modificărilor aduse Codului fiscal prin O.G. nr. 16/2022	688
Secțiunea 3. Reglementarea impozitului pe clădiri în contextul noului Cod fiscal. Data dobândirii construcțiilor în contextul noului Cod fiscal prin raportare la data dobândirii construcțiilor în contextul vechiului Cod fiscal	690
3.1. Reglementarea impozitului pe clădiri în contextul noului Cod fiscal și al Legii nr. 50/1991 până la data de 1 ianuarie 2023. Data dobândirii construcțiilor în contextul noului Cod fiscal și al Legii nr. 50/1991 prin raportare la data dobândirii construcțiilor în contextul vechiului Cod fiscal. Practica judiciară în materie	690
3.2. Regimul TVA în materia livrărilor de construcții/părți din construcții și a terenurilor pe care sunt construite. Aplicabilitatea cotei reduse de 5 procente TVA în cazul livrărilor de locuințe în contextul O.U.G. nr. 130/2021 până la adoptarea O.G. nr. 16/2022	696
3.3. Aplicabilitatea cotei reduse de 5 procente TVA, începând cu data de 1 ianuarie 2023, în cazul livrărilor de locuințe în contextul modificărilor și completărilor aduse Codului fiscal prin O.G. nr. 16/2022	697
3.4. Modificări aduse Codului fiscal prin O.G. nr. 16/2022 în materia plății impozitului pe transferul dreptului de proprietate asupra construcțiilor începând cu data de 1 ianuarie 2023	698

Secțiunea 4. Nelegalitatea și neconstituționalitatea prevederilor instituite prin Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 1/2016 în materia stabilirii datei construcțiilor neterminate care trebuie să stea la baza stabilirii și determinării impozitului pe clădiri.....	698
Secțiunea 5. Determinarea impozitului pe clădiri rezidențiale și nerezidențiale în contextul noului Cod fiscal. Practica judiciară a instanțelor de contencios administrativ în materia determinării impozitului pe clădiri.....	700
5.1. Determinarea impozitului pe clădiri rezidențiale și nerezidențiale până la data intrării în vigoare a O.G. nr. 16/2022 și a Legii nr. 252/2022. Practica judiciară în materie.....	700
5.2. Determinarea impozitului pe clădiri rezidențiale și nerezidențiale în contextul O.G. nr. 16/2022 și al Legii nr. 252/2022	706
Secțiunea 6. Obligația beneficiarului construcției care a edificat o construcție fără autorizație de construire la plata impozitului pe clădiri	712

Capitolul LXIV

Alte obligații ale beneficiarilor autorizațiilor de construire după efectuarea

recepției lucrărilor de construcții	714
Secțiunea 1. Întocmirea cărții tehnice a construcției.....	714
Secțiunea 2. Urmărirea comportării în exploatare a construcției	715
Secțiunea 3. Alte obligații ale proprietarilor, administratorilor și utilizatorilor construcțiilor după executarea construcțiilor	716
Secțiunea 4. Alte obligații și răspunderi ale antreprenorului (executantului) lucrărilor de construcții	717
4.1. Obligații și răspunderi ale antreprenorului (executantului) lucrărilor de construcții și a altor persoane fizice și juridice implicate în procesul de execuție a lucrărilor de construcții potrivit H.G. nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții	717
4.2. Obligații în materia expertizării tehnice de calitate de calitate a construcțiilor reglementate de H.G. nr. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor	720
4.3. Obligații ale proprietarilor și ale administratorilor spațiilor publice reglementate prin Legea nr. 212/2022 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor	722

Capitolul LXV

Răspunderea civilă delictuală în materia executării lucrărilor de construcții

după autorizarea acestora în baza autorizației de construire	726
Secțiunea 1. Răspunderea civilă delictuală în materia executării lucrărilor de construcții reglementată prin dispozițiile Legii nr. 10/1995 și ale Codului civil în materia antreprizei în construcții.....	726
Secțiunea 2. Termenul de prescripție pentru exercitarea acțiunii în justiție având ca obiect viciile construcției.....	728

Capitolul LXVI**Sanțiuni contravenționale principale pentru executarea construcțiilor fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor autorizației de construire**

Sanțiuni contravenționale principale pentru executarea construcțiilor fără autorizație de construire	731
Secțiunea 1. Răspunderea contravențională în materia urbanismului. Reglementare.	
Considerații prealabile.....	731
Secțiunea 2. Sanțiuni contravenționale principale.....	735
2.1. Sanțiuni contravenționale principale care trebuie dublate obligatoriu cu sanțiuni contravenționale complementare potrivit Legii nr. 50/1991 și a unor acte normative speciale.....	735
2.1.1. Sanțiuni contravenționale principale care trebuie dublate obligatoriu cu sanțiuni contravenționale complementare potrivit Legii nr. 50/1991.....	735
2.1.2. Sanțiuni contravenționale principale care trebuie dublate obligatoriu cu sanțiuni contravenționale complementare potrivit unor acte normative speciale.....	738
2.1.3. Sanțiuni contravenționale principale reglementate prin acte normative speciale pentru executarea lucrărilor care nu necesită autorizație de construire, dar care trebuie executate în baza unor avize și acorduri, urmate de aplicarea de sanțiuni contravenționale complementare.....	739
2.2. Sanțiuni contravenționale principale care se aplică fără aplicarea de sanțiuni contravenționale complementare.....	740
2.2.1 Sanțiuni contravenționale principale care se aplică fără aplicarea de sanțiuni contravenționale complementare reglementate de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.....	740
2.2.2. Sanțiuni contravenționale principale care se aplică fără aplicarea de sanțiuni contravenționale complementare reglementate de acte normative speciale în materia urbanismului.....	745
Secțiunea 3. Organele abilitate să constate sancțiunile contravenționale și organele abilitate să aplice sancțiunile contravenționale în materia urbanismului. Distincția în materia urbanismului între organele care constată contravențiile și organele care aplică sancțiunile contravenționale principale și sancțiunile contravenționale complementare.....	749
Secțiunea 4. Termenul de prescripție a răspunderii contravenționale în domeniul urbanismului și momentul de la care se pot constata și aplica sanțiuni contravenționale în materia urbanismului.....	754
Secțiunea 5. Acte normative speciale prin care se constată și se aplică sanțiuni contravenționale în materia urbanismului.....	759
Secțiunea 6. Conținutul procesului-verbal de constatare și aplicare a sancțiunilor contravenționale în cazul contravențiilor prevăzute la art. 26 alin. (1) lit. a) și b) din Legea nr. 50/1991.....	761

Capitolul LXVII**Sanțiuni contravenționale complementare în cazul executării lucrărilor de construcții fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia**

Sanțiuni contravenționale complementare în cazul executării lucrărilor de construcții fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia	764
Secțiunea 1. Oprirea executării lucrărilor de construire sau, după caz, luarea măsurilor de încadrare a acestora în prevederile autorizației.....	764

1.1. Oprerea executării lucrărilor de construire sau, după caz, luarea măsurilor de încadrare a acestora în prevederile autorizației dispuse prin procesul-verbal de constatare a contravenției.....	764
1.2. Oprerea executării lucrărilor de construcții dispusă de către Inspectoratul de Stat în Construcții, de către organele de urmărire penală și de către instanțele penale.....	768
1.2.1. Sancțiuni contravenționale complementare dispuse de către ISC în cazul emiterii unor autorizații de construire nelegal emise	768
1.2.2. Oprerea executării lucrărilor de construcții dispusă de către Inspectoratul de Stat în Construcții în cazul executării unor lucrări de construcții care constituie fapte penale constatate de către organele penale sau de către instanțele penale	773
Secțiunea 2. Decizia menținerii sau desființării construcțiilor realizate fără autorizație de construire	775

Capitolul LXVIII

Intrarea în legalitate.....780

Secțiunea 1. Reglementare. Încălcarea normelor de tehnică legislativă în materia intrării în legalitate prin abrogarea alin. (3) al art. 59 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 prin Ordinul nr. 3454/2019.....	780
Secțiunea 2. Intrarea în legalitate reglementată de Ordinul nr. 839/2009 prin raportare la dispozițiile art. 56 ¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul	783
Secțiunea 3. Un nou caz de intrare în legalitate instituit de prevederile art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991 modificat prin Legea nr. 7/2020. Necorelarea, contrar normelor de tehnică legislativă, a dispozițiilor art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991 modificat prin Legea nr. 7/2020 cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.....	785
Secțiunea 4. Aplicarea de sancțiuni contravenționale în materia urbanismului și intrarea în legalitate în cadrul lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară odată cu identificarea construcțiilor în vederea efectuării lucrărilor sistematice de cadastru și carte funciară	794
Secțiunea 5. Câteva aspecte desprinse din practica judiciară în materia intrării în legalitate din domeniul urbanismului.....	796
Secțiunea 6. Termenul pentru intrarea în legalitate	801

Capitolul LXIX

Desființarea construcțiilor. Autorizația de desființare a construcțiilor.....804

Secțiunea 1. Autorizația de desființare. Considerații generale. Definire. Deosebirea dintre autorizația de construire și autorizația de desființare	804
Secțiunea 2. Fazele lucrărilor de desființare a construcțiilor. Distincția dintre „dezmembrarea construcției” și „demolarea construcției”. Documentația tehnică ce trebuie să stea la baza desființării construcțiilor	811
2.1. Fazele lucrărilor de desființare a construcțiilor	811
2.2. Distincția dintre „dezmembrarea construcției”, „demolarea construcției” și „dezafectarea construcției”	812
2.3. Documentația tehnică care trebuie să stea la baza desființării construcțiilor.....	813

Capitolul LXX

Acțiunea în contencios administrativ vizând autorizația de desființare și practica judiciară în materia desființării construcțiilor și a autorizațiilor de desființare a construcțiilor	815
--	------------

Capitolul LXXI

Executarea silită pe cale administrativă a măsurii de desființare a construcțiilor realizate fără autorizație de construire pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului, cât și a construcțiilor, lucrărilor și amenajărilor cu caracter provizoriu executate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al județelor, municipiilor, orașelor și comunelor – excepție de la obligativitatea obținerii autorizației de desființare	821
Secțiunea 1. Reglementare. Categoriile de construcții care pot fi desființate pe cale administrativă. Condiții care trebuie îndeplinite pentru desființarea construcțiilor pe cale administrativă	821
Secțiunea 2. Procedura de desființare a construcțiilor pe cale administrativă	825
Secțiunea 3. Actul de desființare și natura juridică a acestuia	827
Secțiunea 4. Controverse privitoare la calitatea de contravenient în cazul desființării construcțiilor pe cale administrativă și la necesitatea întocmirii procesului-verbal de constatare și stabilire a contravenției pentru a se putea dispune măsura desființării construcțiilor pe cale administrativă	828

Capitolul LXXII

Desființarea construcțiilor pe cale judiciară. Calitatea procesuală în soluționarea litigiilor privitoare la desființarea construcțiilor pe cale judiciară. Controverse referitoare la problema dacă este sau nu necesară emiterea autorizației de desființare în cazul cererilor vizând desființarea construcțiilor pe cale judiciară	834
Secțiunea 1. Reglementare. Calitatea procesuală în soluționarea litigiilor privitoare la desființarea construcțiilor pe cale judiciară	834
Secțiunea 2. Controverse referitoare la problema dacă este sau nu necesară emiterea autorizației de desființare în cazul cererilor vizând desființarea construcțiilor pe cale judiciară	840

Capitolul LXXIII

Competența instanțelor civile de drept comun în materia desființării construcțiilor și procedura de executare a hotărârilor judecătorești definitive pronunțate de către instanțele civile de drept comun	849
Secțiunea 1. Distincția dintre competența instanțelor de contencios administrativ și competența instanțelor civile de drept comun în materia desființării construcțiilor. Aspecte desprinse din practica instanțelor civile de drept comun care au soluționat litigii vizând desființarea construcțiilor	849
Secțiunea 2. Procedura de executare a hotărârilor judecătorești definitive pronunțate de către instanțele civile de drept comun în condițiile art. 32 din Legea nr. 50/1991	853

Capitolul LXXIV

Regimul contravențional în domeniul calității construcțiilor edificate în baza autorizației de construire și alte categorii de sancțiuni care pot fi instituite în perioada de execuție a lucrărilor de construcții	859
Secțiunea 1. Sancțiuni contravenționale pentru încălcarea dispozițiilor legale din domeniul calității construcțiilor reglementate de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții	859
Secțiunea 2. Sancțiuni contravenționale în domeniul calității construcțiilor pentru nerespectarea dispozițiilor legale referitoare la comercializarea produselor pentru construcții	861
Secțiunea 3. Oprirea execuției lucrărilor de construcții în perioada de execuție a acestora pentru nerespectarea dispozițiilor legale privitoare la proiectul de execuție	862

Capitolul LXXV

Calea de atac care poate fi exercitată împotriva procesului-verbal de constatare și sancționare a contravenției	864
--	-----

Capitolul LXXVI

Răspunderea penală pentru încălcarea dispozițiilor legale în materia urbanismului	866
Secțiunea 1. Regimul penal în materia urbanismului. Infrațiuni la regimul autorizării lucrărilor de construcții	866
1.1. Regimul penal în materia urbanismului și Infrațiuni la regimul autorizării lucrărilor de construcții reglementate de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții	866
1.2. Regimul penal în materia urbanismului și Infrațiuni la regimul autorizării lucrărilor de construcții și a executării lucrărilor de construcții reglementate de acte normative speciale	871
1.3. Regimul penal în materia urbanismului și Infrațiuni la regimul autorizării lucrărilor de construcții și a executării lucrărilor de construcții reglementate prin Proiectul de Lege pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor	873
Secțiunea 2. Competența organelor judiciare de a dispune la sesizarea organelor de control, în situația în care faptele constituie infrațiuni prevăzute de art. 24, încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației sau desființarea construcțiilor realizate nelegal	873
Secțiunea 3. Măsuri speciale dispuse în latura civilă de către instanța penală și măsuri provizorii dispuse de către procuror sau instanța penală pe parcursul procesului penal până la lămurirea cauzei	876

Capitolul LXXVII

Aspecte privitoare la procedura de executare a proceselor-verbale devenite titluri executorii prin care au fost constatate și aplicate sancțiunile contravenționale în domeniul construcțiilor	877
---	-----

Capitolul LXXVIII**Executarea hotărârilor judecătorești definitive prin care au fost soluționate litigii derivate din acte administrative adoptate/emise în materia amenajării teritoriului și a urbanismului. Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în materia executării hotărârilor judecătorești definitive vizând litigii din materia amenajării teritoriului și a urbanismului 879**

Secțiunea 1. Executarea hotărârilor judecătorești definitive pronunțate în materia amenajării teritoriului și a urbanismului prin care au fost instituite obligații de a face în sarcina autorităților publice cu atribuții în materia amenajării teritoriului și a urbanismului. Delimitarea cazurilor în care executarea hotărârilor judecătorești definitive intră în sfera de reglementare a Legii nr. 554/2004 de cazurile în care hotărârile judecătorești definitive în materia amenajării teritoriului și a urbanismului sunt pronunțate de către instanțele civile de drept comun și care se execută potrivit normelor execuționale reglementate de Codul de procedură civilă. Câteva aspecte desprinse din jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în materia executării hotărârilor judecătorești definitive vizând litigii din materia amenajării teritoriului și a urbanismului 879

Secțiunea 2. Executarea hotărârilor judecătorești definitive pronunțate de către instanțele de contencios administrativ în materia amenajării teritoriului și a urbanismului prin care au fost acordate daune materiale și morale 884

Secțiunea 3. Considerații privitoare la noțiunea „conducător al autorității publice” și „persoană obligată” cărora li se aplică sancțiunea prevăzută de art. 24 alin. (3) din Legea nr. 554/2004 în cazul neexecutării în termen a hotărârilor judecătorești definitive pronunțate de instanțele de contencios administrativ în materia amenajării teritoriului și a urbanismului 885

Secțiunea 4. Problema executării silite a hotărârilor judecătorești definitive prin care s-a dispus desființarea construcțiilor. Câteva aspecte desprinse din jurisprudența CEDO 889

Bibliografie 895

Considerații preliminare. Reglementări în materia amenajării teritoriului, urbanismului și autorizării lucrărilor de construcții

Secțiunea 1. Considerații generale. Reglementare

Amenajarea teritoriului și urbanismul, ca discipline teoretice, dar și ca domenii de activitate practică, reprezintă pârgii de bază și instrumente de investigare și cunoaștere a mediului uman, deosebindu-se de toate celelalte discipline prin complexitatea și multitudinea problemelor analizate, impuse de evoluția și dinamica societății și a mediului uman¹.

Teritoriul României, potrivit art. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul², este parte a avuției naționale de care beneficiază toți cetățenii țării, inclusiv prin gestionarea proceselor de dezvoltare prin activitățile de amenajare a teritoriului, urbanism sau de dezvoltare urbană durabilă ale autorităților publice centrale și locale. Statul, prin intermediul autorităților publice, are dreptul și datoria de a asigura, prin activitatea de urbanism și de amenajare a teritoriului, condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea interesului general, potrivit legii.

Gestionarea spațială a teritoriului țării constituie o activitate obligatorie, continuă și cu perspective, desfășurată în interesul colectivităților care îl folosesc, în concordanță cu valorile și aspirațiile societății și cu cerințele integrării în spațiul european.

¹ A se vedea, pentru dezvoltări, E.M. Minea, *Amenajarea teritoriului. Urbanism*, Ed. Accent, Cluj-Napoca, 2003, *passim*.

² Publicată în M. Of. nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 350/2001 a fost modificată prin: Legea nr. 302/2015 pentru modificarea alin. (3) al art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (publicată în M. Of. nr. 898 din 3 decembrie 2015); Legea nr. 303/2015 pentru modificarea alin. (1³) al art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și art. II din O.U.G. nr. 85/2012 pentru modificarea alin. (1³) al art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (publicată în M. Of. nr. 898 din 3 decembrie 2015), Legea nr. 324/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (publicată în M. Of. nr. 937 din 18 decembrie 2015); O.U.G. nr. 7/2016 privind unele măsuri pentru accelerarea implementării proiectelor de infrastructură transeuropeană de transport, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative (publicată în M. Of. nr. 204 din 18 martie 2016), aprobată prin Legea nr. 241/2016 (publicată în M. Of. nr. 974 din 6 decembrie 2016); O.U.G. nr. 49/2017 (publicată în M. Of. nr. 507 din 30 iunie 2017), aprobată prin Legea nr. 240/2017 (publicată în M. Of. nr. 971 din 7 decembrie 2017); O.U.G. nr. 51/2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și pentru prorogarea unor termene (publicată în M. Of. nr. 520 din 25 iunie 2018), aprobată prin Legea nr. 277/2018 (publicată în M. Of. nr. 1006 din 28 noiembrie 2018); Legea nr. 151/2019 pentru completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (publicată în M. Of. nr. 623 din 26 iulie 2019); O.U.G. nr. 79/2021 pentru modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (publicată în M. Of. nr. 646 din 30 iunie 2021). În aplicarea Legii nr. 350/2001 a fost adoptată H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (republicată în M. Of. nr. 856 din 27 noiembrie 2002, fiind modificată și completată prin: H.G. nr. 273/2010 pentru modificarea Normelor metodologice privind finanțarea elaborării și/sau actualizării planurilor urbanistice generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism prevăzute în anexa nr. 2 la H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (publicată în M. Of. nr. 242 din 15 aprilie 2010); H.G. nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 (publicată în M. Of. nr. 361 din 24 mai 2011); H.G. nr. 1180/2014 privind completarea Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 (publicată în M. Of. nr. 965 din 30 decembrie 2014).

Această gestionare se realizează prin intermediul amenajării teritoriului și urbanismului, care constituie ansamblul de activități complexe de interes general ce contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață în localitățile urbane și rurale, precum și la asigurarea concesiunii teritoriale la nivel regional, natural și european.

Întreaga activitate de amenajare a teritoriului și de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea principiului autonomiei locale, pe baza principiului parteneriatului, transparenței (Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică), descentralizării serviciilor publice, participării populației la procesul de elaborare a deciziilor, precum și a dezvoltării durabile, conform cărora deciziile generației prezente trebuie să asigure dezvoltarea, fără a compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare proprie.

Scopul de bază al amenajării teritoriului îl constituie, potrivit art. 7 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, armonizarea la nivelul întregului teritoriu al României a politicilor economice, sociale, ecologice și culturale, stabilite la nivel național și local pentru asigurarea echilibrului în dezvoltarea diferitelor zone ale țării, urmărindu-se creșterea coeziunii și eficienței relațiilor economice și sociale dintre acestea.

Urbanismul, potrivit art. 10 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, are ca scop principal stimularea evoluției complexe a localităților, prin elaborarea și implementarea strategiilor de dezvoltare spațială, durabilă și integrată, pe termen scurt, mediu și lung. De asemenea, potrivit art. 12 din Legea nr. 350/2001, urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

În materia urbanismului și cu precădere în materia construirii, principalul act normativ este reprezentat de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții³, act

³ Republicată în M. Of. nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările și completările ulterioare. Ultimele modificări și completări aduse Legii nr. 50/1991 sunt aduse prin: O.U.G. nr. 7/2016 privind unele măsuri pentru accelerarea implementării proiectelor de infrastructură transeuropeană de transport, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative (publicată în M. Of. nr. 204 din 18 martie 2016), care a fost modificată, la rândul ei, prin art. VIII din O.U.G. nr. 83/2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative (publicată în M. Of. nr. 964 din 29 noiembrie 2016), după care a fost aprobată cu modificări prin Legea nr. 241/2016 (publicată în M. Of. nr. 974 din 6 decembrie 2016); Legea nr. 53/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (publicată în M. Of. nr. 245 din 1 aprilie 2016); Legea nr. 148/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (publicată în M. Of. nr. 534 din 15 iulie 2016); Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelelor de comunicații electronice (publicată în M. Of. nr. 559 din 25 iulie 2016); Legea nr. 197/2016 pentru aprobarea O.U.G. nr. 22/2014 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (publicată în M. Of. nr. 874 din 1 noiembrie 2016). Prin Legea nr. 197/2016, titlul O.U.G. nr. 22/2014 a devenit „Ordonanță de urgență pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”; O.U.G. nr. 100/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (publicată în M. Of. nr. 1052 din 27 decembrie 2015, în vigoare până la 4 mai 2017) Această ordonanță de urgență a fost respinsă prin Legea nr. 86/2017 (publicată în M. Of. nr. 313 din 2 mai 2017); O.U.G. nr. 40/2017 pentru modificarea art. 4 alin. (1) lit. c) și d) din Legea nr. 50/1991 (publicată în M. Of. nr. 440 din 14 iunie 2017), prin aceste modificări stabilindu-se noi atribuții și competențe primarului general al municipiului București și primarilor sectoarelor municipiului București în emiterea autorizațiilor de construire; O.U.G. nr. 84/2018 pentru completarea unor acte normative din domeniul construcțiilor (publicată în M. Of. nr. 795 din 18 septembrie 2018); Legea nr. 193/2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (publicată în M. Of. nr. 873 din 30 octombrie 2019); Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și

normativ de importanță majoră care reprezintă legea-cadru în materia construirii, reglementând procedura de autorizare a lucrărilor de construcții, actele administrative emise în vederea autorizării lucrărilor de construcții, sancțiuni care se aplică pentru nerespectarea dispozițiilor legale în materia construirii.

Secțiunea 2. Legătura și interferența dreptului amenajării teritoriului, urbanismului și autorizării executării lucrărilor de construire cu alte ramuri de drept

Dar reglementările juridice din materia urbanismului și amenajării teritoriului sunt corelate și completate cu reglementările juridice din domeniul protecției mediului, deși, după cum s-a remarcat⁴, obiectul dreptului mediului este mult mai vast, el intersectându-se nu numai cu protecția spațiilor, ci și cu lupta împotriva poluărilor și conservarea calității factorilor de mediu, independent de localizarea lor. Totodată, reglementările juridice din materia urbanismului și amenajării teritoriului, deși sunt reglementări de drept public, prin care se instituie anumite constrângeri de interes general în materia urbanismului, sunt strâns legate de unele reglementări care aparțin dreptului privat, cum sunt, spre exemplu, servituțile legale sau contractuale ale Codului civil⁵.

Deși legislația de mediu se intersectează cu legislația de urbanism, cele două legislații sunt independente, legislația de mediu fiind independentă de cea de urbanism, în sensul că măsurile

completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (publicată în M. Of. nr. 8 din 8 ianuarie 2020); Legea nr. 171/2020 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (publicată în M. Of. nr. 730 din 12 august 2020); O.U.G. nr. 101/2020 privind măsuri pentru implementarea proiectelor cu finanțare din fonduri europene în vederea evitării riscului de dezagajare pentru perioada de programare 2014-2020 (publicată în M. Of. nr. 559 din 26 iunie 2020); Legea nr. 121/2020 pentru modificarea art. 11 alin. (3) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (publicată în M. Of. nr. 610 din 10 iulie 2020); Legea nr. 149/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (publicată în M. Of. nr. 658 din 24 iulie 2020); Legea nr. 303/2021 privind completarea art. 23 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (publicată în M. Of. nr. 1198 din 17 decembrie 2021); O.U.G. nr. 26/2022 pentru modificarea și completarea unor acte normative în domeniul investițiilor publice (publicată în M. Of. nr. 272 din 21 martie 2022); Legea nr. 159/2022 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (publicată în M. Of. nr. 527 din 27 mai 2022); Legea nr. 176/2022 pentru aprobarea O.U.G. nr. 93/2021 privind instituirea unor măsuri pentru derularea Programului național de dezvoltare locală etapa a II-a și pentru modificarea art. IV alin. (1) din O.U.G. nr. 6/2017 pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și pentru stabilirea unor măsuri privind realizarea investițiilor finanțate din fonduri publice, pentru reglementarea unor măsuri referitoare la Programul național de dezvoltare locală, precum și pentru modificarea unor acte normative (publicată în M. Of. nr. 560 din 8 iunie 2022). Legea nr. 198/2022 pentru modificarea și completarea unor acte normative în domeniul comunicațiilor electronice și pentru stabilirea unor măsuri de facilitare a dezvoltării rețelelor de comunicații electronice (publicată în M. Of. nr. 681 din 7 iulie 2022); Legea nr. 262/2022 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 și de completare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (publicată în M. Of. nr. 744 din 25 iulie 2022). În aplicarea Legii nr. 50/1991 au fost emise Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 (publicat în M. Of. nr. 797 și 797 bis din 23 noiembrie 2009), ultimele modificări și completări fiind aduse acestui ordin prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, dezvoltării și administrației nr. 3454/2019 (publicat în M. Of. nr. 4 din 6 ianuarie 2020).

⁴ A se vedea M. Dușu, *Dreptul urbanismului*, ed. a 5-a, Ed. Universul Juridic, București, 2010, p. 75.

⁵ A se vedea, pe larg, cu privire la contenciosul administrativ al urbanismului și amenajării teritoriului, O. Puie, *Reglementări juridice în materia urbanismului. Dreptul de proprietate și contenciosul administrativ în materie*, Ed. Universul Juridic, București, 2011, pp. 400-734.

specifice pentru protecția mediului vor fi avute în vedere la elaborarea documentației tehnice – DT – și nu pot fi modificate prin procedura de autorizare sau prin autorizația de construire⁶.

Totodată, reglementările juridice din materia amenajării teritoriului și a urbanismului se intersectează și se completează cu legislația fiscală, respectiv cu noul Cod fiscal, aprobat prin Legea nr. 227/2015, și cu noul Cod de procedură fiscală, aprobat prin Legea nr. 207/2015.

Astfel, noul Cod fiscal consacră Titlul IX impozitelor și taxelor locale, iar în aplicarea acestui titlu, Normele metodologice de aplicare a noului Cod fiscal, aprobate prin H.G. nr. 1/2016, *supra cit.*, prevăd la pct. 54 că „structurile de specialitate cu atribuții în domeniul urbanismului, amenajării teritoriului și autorizării executării lucrărilor de construcții din aparatul de specialitate al autorităților administrației publice locale, denumite în continuare structuri de specialitate, întocmesc procesele-verbale prevăzute la art. 461 alin. (3) C. fisc., care servesc la înregistrarea în evidențele fiscale, în registrele agricole sau în orice alte evidențe cadastrale, după caz, precum și la determinarea impozitului pe clădiri”.

Reglementările juridice în materia urbanismului și a amenajării teritoriului, ce se constituie într-un drept al urbanismului⁷ și al amenajării teritoriului, aparțin dreptului public, în special prin faptul că prin aceste reglementări sunt prescrise constrângeri de ordin general, dintre care un număr important aparțin măsurilor de poliție administrativă.

În acest context, actele adoptate/emise în aplicarea prevederilor legale din acest complex domeniu al urbanismului și amenajării teritoriului sunt calificate expres de către legiuitor ca fiind acte administrative care vizează și protejează interesul public, pe care le-am denumi „acte administrative de urbanism”, adoptate/emise de către autorități ale administrației publice locale sau centrale.

De remarcat este că dreptul administrativ constituie dreptul comun și în domeniul dreptului mediului, astfel că, în măsura în care dispozițiile legale speciale din domeniul mediului nu dispun, se aplică regulile regimului administrativ.

Dar, cu toate acestea, după cum s-a remarcat de către regretatul profesor Antonie Iorgovan⁸, în lipsa unui cod de procedură administrativă, care nu a fost adoptat nici până în prezent, deși Tezele prealabile ale proiectului Codului de procedură administrativă au fost aprobate prin H.G. nr. 1360/2008⁹ publicată în M. Of. nr. 734 din 30 octombrie 2008, necorelările dintre dreptul comun al autorizării (Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare) și Legea mediului (în prezent O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului) sunt departe de a fi realizate.

Dar, după cum apreciază același autor¹⁰, considerat fondatorul dreptului urbanismului în România, la stadiul actual de dezvoltare a reglementărilor juridice în materie de urbanism, există în România o legislație (legi, hotărâri guvernamentale, ordine ministeriale, acte ale administrației publice locale ș.a.) relativ diversă și numeroasă, dar mai puțin drept al urbanismului (care să cuprindă și concepte și noțiuni specifice, o jurisprudență creativă, o doctrină notabilă, o conștientizare și participare eficientă a publicului la dezbateră și soluționarea problemelor urbanismului ș.a.).

O problemă majoră a dreptului român al urbanismului o constituie insuficiența sa juridică, în sensul că natura obiectului său de reglementare – *lato sensu*, amenajarea urbană – și

⁶ M. Duțu, *Dreptul urbanismului*, op. cit., p. 229.

⁷ M. Duțu, *Dreptul urbanismului*, op. cit., *passim*.

⁸ A se vedea A. Iorgovan, *Tratat de drept administrativ*, vol. II, ed. a 4-a, Ed. All Beck, București, 2005, *infra* nota 3, p. 17.

⁹ Publicată în M. Of. nr. 734 din 30 octombrie 2008.

¹⁰ A se vedea M. Duțu, *Dreptul urbanismului reprezintă un vector major de modernizare și occidentalizare a dreptului român*, convorbire, în PR nr. 9/2013, p. 23.

caracterul interdisciplinar al problemelor abordate au generat o preponderență a aspectelor tehnico-urbanistice și, în consecință, au făcut mai ales obiectul preocupărilor arhitecților, determinând o neglijare a dimensiunilor juridice, cu consecințele aferente¹¹.

Legislația de urbanism rămâne la noi una de comasare rezultată din alăturarea, mai mult sau mai puțin compatibilă, cu consecințele de rigoare, a unor fragmente pertinente din alte legi-cadru vizând major și definitivatoriu alte materii, dar conexe și interdependente în diverse aspecte, ceea ce își pune din plin amprenta asupra gradului și modului de articulare interioară și manifestare ca sistem¹².

Mai nou, prin H.G. nr. 298/2021¹³ au fost aprobate tezele prealabile ale Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, potrivit cărora cadrul legal în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor necesită în prezent o adaptare la necesitățile și oportunitățile actuale de dezvoltare a populației, fiind necesar astfel o sistematizare a legislației. Printre condițiile care au generat nevoia realizării tezelor prealabile se numără și birocratizarea excesivă a proceselor, timp inadmisibil de lung la nivelul avizării și aprobării documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, respectiv autorizării lucrărilor de construcții. De asemenea, se remarcă necesitatea înființării unor completuri de judecată specializate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

După adoptarea tezelor prealabile ale Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației a lansat pentru dezbatere publică, în luna aprilie 2022, Proiectul de Lege pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor¹⁴.

În Nota de fundamentare a acestui Proiect de Lege se arată că, prin Planul Național de Redresare și Reziliență, Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor va corela, simplifica și codifica într-un singur act normativ cel puțin 10 acte normative din domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor. Acest Cod reprezintă pilonul de bază al procesului de reformă a cadrului normativ și instituțional și are importanță majoră pentru accelerarea procesului de dezvoltare a României.

Prin Cod se propune înființarea Agențiilor de amenajare a teritoriului, urbanism și construcții, centre de resurse de expertiză la dispoziția autorităților administrației publice locale, cu atribuții în elaborarea anumitor documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism, strategii de dezvoltare etc.

De asemenea, se înființează, prin art. 130 din Proiectul de Lege, Observatorul Teritorial Național care reprezintă aplicația informatică interactivă care realizează analiza datelor în profil teritorial în documentațiile de amenajare a teritoriului, urbanism. Acest organism integrează informațiile cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și în documentațiile de urbanism, punând la dispoziția autorităților administrației publice și instituțiilor publice seturi de date și informații pentru elaborarea studiilor de fundamentare în vederea realizării activității de planificare teritorială și dezvoltare regională și locală.

În cuprinsul prezentei lucrări, vom efectua o analiză comparativă între dispozițiile legislației în vigoare în materia amenajării teritoriului și urbanismului și dispozițiile relevante din Proiectul de Lege pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

¹¹ A se vedea M. Duțu, *Dreptul urbanismului...*, p. 175.

¹² A se vedea M. Duțu, *Noi modificări și completări ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, în PR nr. 9/2013, p. 33.

¹³ Publicată în M. Of. nr. 320 din 30 martie 2021.

¹⁴ Sursa <http://www.mdlpa.ro>, consultat la 24 iulie 2022.

Secțiunea 3. Norme internaționale incidente în materia urbanismului și amenajării teritoriului

În privința normelor internaționale din materia urbanismului au incidență Convenția de la Aarhus din 25 iunie 1998, relativă la accesul la informație, participarea publicului la procesul de luare a deciziei și accesul la justiție în materie de mediu, ratificată de către România prin Legea nr. 86/2002, precum și Carta Europeană a autonomiei locale, ratificată de către România prin Legea nr. 199/1997.

La nivel regional, se remarcă, în primul rând, contribuția Consiliului Europei la problematica urbanistică, prin proclamarea unei Carte urbane europene, în 1993, revizuită la 27 mai 2004, și aplicarea drepturilor prevăzute în Convenția europeană asupra drepturilor omului (1950) pe calea jurisprudenței CEDO, îmbogățindu-se astfel dreptul intervenționismului funciar, în special în materia dreptului de proprietate și a garanțiilor sale¹⁵.

În anul 1983, Consiliul Europei a adoptat Carta Europeană a Amenajării Teritoriului, la care se adaugă Rezoluția nr. 7330 a Comitetului Miniștrilor Consiliului Europei privind terminologia zonelor protejate, precum și Declarația finală a Conferinței ONU pentru mediu și dezvoltare de la Rio de Janeiro din 1982 și Recomandările UNESCO pentru aplicarea Convenției patrimoniului mondial din februarie 1994.

Secțiunea 4. Norme unionale incidente în materia urbanismului și amenajării teritoriului

În ceea ce privește normele unionale europene¹⁶, întrucât Uniunea Europeană nu a dezvoltat o politică de urbanism, probleme relative la afectarea terenurilor supunându-se regulii unanimității, prin aplicarea principiului subsidiarității, domeniul urbanismului aparține statelor membre ale UE.

Pe calea amenajării teritoriului și preocupărilor de mediu urban, UE permite să se asocieze problemele spațiale, urbane ori rurale cu cele ecologice. Astfel, Directiva 2001/42/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 27 iunie 2001 privind evaluarea incidențelor anumitor planuri și programe asupra mediului se referă și la documentele de urbanism.

Un alt document este Carta de la Aalborg (adoptată la 27 mai 1994), intitulată Carta orașelor europene pentru durabilitate, prin care s-a instaurat un proces comunitar de coordonare, în special prin crearea unei rețele europene a orașelor durabile, angajate în derularea procesului de Agende 21 locale.

Unul dintre documentele de cea mai mare importanță, prin care se reflectă unul dintre obiectivele Tratatului de la Roma, respectiv calitatea vieții, este Carta verde privind mediul urban, adoptată de către Consiliul European în 1991, în scopul de a crea ori recrea orașe și aglomerații al căror mediu să fie atrăgător pentru locuitorii lor și să reducă aportul urban la poluarea globală.

În ceea ce privește Tratatul de la Lisabona, semnat la 13 decembrie 2007 și intrat în vigoare la 1 decembrie 2009, care cuprinde Tratatul privind Uniunea Europeană (T.U.E.) și Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (T.F.U.E.), cu referire la problematica de mediu, după cum s-a remarcat în literatura de specialitate¹⁷, acesta marchează unele modificări și în materie de mediu, în sensul continuării „înverzirii” valorilor fundamentale ale UE, aducerii unei serii de

¹⁵ M. Duțu, *op. cit.*, p. 107.

¹⁶ M. Duțu, *Dreptul urbanismului...*, pp. 108-110.

¹⁷ A se vedea M. Duțu, *Tratatul de la Lisabona și problematica mediului*, în *Dreptul* nr. 3/2010, pp. 189-190.

ajustări în planul politicii și reglementărilor mediului înconjurător, înregistrării anumitor evoluții procedurale și în privința celorlalte politici sectoriale, conexe protecției mediului.

Astfel, în Preambulul Tratatului găsim referiri la protecția mediului și principiul dezvoltării durabile, iar prin art. 33 din T.U.E., este enunțat unul dintre obiectivele Uniunii, respectiv acela de a asigura „un nivel ridicat de protecție și de ameliorare a calității mediului” și „dezvoltarea durabilă a Europei”.

Potrivit art. 3 alin. (3) din versiunea consolidată a Tratatului privind Uniunea Europeană: „Uniunea instituie o piață internă. Aceasta acționează pentru dezvoltarea durabilă a Europei, întemeiată pe o creștere economică echilibrată și pe stabilitatea prețurilor, pe o economie socială de piață cu grad ridicat de competitivitate, care tinde spre ocuparea deplină a forței de muncă și spre progres social, precum și pe un nivel înalt de protecție și de îmbunătățire a calității mediului. Aceasta promovează progresul științific și tehnic”.

Art. 37 din Cartă, consacrat protecției mediului, prevede că „un nivel ridicat al protecției mediului și ameliorarea calității sale trebuie să fie integrate în politicile Uniunii și asigurate conform principiului dezvoltării durabile”.

Se poate concluziona faptul că, după integrarea României în Uniunea Europeană, dreptul comunitar derivat (directive, regulamente) condiționează din ce în ce mai mult politicile urbane naționale, făcând astfel să evolueze dreptul urbanismului¹⁸.

¹⁸ M. Duțu, *Dreptul urbanismului...*, p. 109.

Capitolul II

Atribuții cu caracter general ale administrației publice și ale altor autorități și organisme în materia amenajării teritoriului și a urbanismului

Secțiunea 1. Atribuții cu caracter general ale administrației publice centrale și locale în materia amenajării teritoriului și a urbanismului

Atribuțiile autorităților administrației publice în materia amenajării teritoriului și a urbanismului sunt reglementate prin norme cu caracter general prevăzute de Codul administrativ, urmând ca prin actele normative cu caracter special să fie detaliate atribuțiile autorităților administrației publice în domeniul amenajării teritoriului și a urbanismului.

Dar, pe lângă atribuțiile autorităților administrației locale privitoare la avizarea sau aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în urma elaborării acestor care vor fi analizate distinct în cuprinsul lucrării, autoritățile administrației publice au competențe legale în materia amenajării teritoriului și a urbanismului anterioare elaborării acestor documentații, după cum urmează:

a) la nivel național, potrivit art. 18 din Legea nr. 350/2001, activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism este coordonată de către Guvern, având drept organ specializat, în contextul legislativ actual, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației [conform art. 61 alin. (2) din O.U.G. nr. 212/2020] care, în realizarea atribuțiilor sale stabilite prin art. 18 din Legea nr. 350/2001, utilizează informații de sinteză la nivel național din toate domeniile de activitate economică și socială, furnizate de către ministere și celelalte organe ale administrației publice centrale.

Astfel, potrivit art. 18 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației are drept atribuții principale: elaborarea, sub coordonarea primului-ministru a Strategiei de dezvoltare teritorială a României și a politicilor publice în conformitate cu obiectivele acesteia, elaborarea secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național, care sunt obligatorii pentru autoritățile administrației publice locale; elaborarea Planului de amenajare a teritoriului zonal regional, structurat în secțiuni pentru fiecare regiune de dezvoltare, care fundamentează planurile de dezvoltare regională; inițierea și coordonarea elaborării sau actualizării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele care cuprind monumente istorice înscrise în lista patrimoniului mondial; elaborarea Regulamentului general de urbanism; avizarea proiectelor de acte normative referitoare la activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism.

b) la nivel județean, potrivit art. 21 din Legea nr. 350/2001 și art. 33 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, această activitate este coordonată de către consiliul județean, prin instituția arhitectului-șef al județului. Această autoritate publică deliberativă, pe lângă atribuțiile sale de aprobare, prevăzute de Codul administrativ al Planului de amenajare a teritoriului județean și al planurilor zonale de amenajare a teritoriului, care sunt de interes județean, mai are atribuția de a stabili orientările generale privind amenajarea teritoriului și organizarea și dezvoltarea urbanistică a localităților, pe baza planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, sens în care coordonează activitatea consiliilor locale și le acordă asistență tehnică de specialitate.

Consiliul județean asigură preluarea, în condițiile legii, în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism elaborate la nivel local, a prevederilor cuprinse în planul de amenajare

a teritoriului național, regional și/sau zonal, după caz, cu privire la amplasarea investițiilor prioritare de interes național, regional sau județean.

În această activitate, consiliile județene sunt sprijinite de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuinței, precum și de alte ministere și organe ale administrației publice centrale.

c) **la nivel local**, potrivit art. 25 din Legea nr. 350/2001 și art. 36 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei și orașului.

La nivel local sunt stabilite atât atribuții exprese ale primarului/primarului municipiului București, cât și atribuții ale structurilor de specialitate din cadrul autorităților administrației publice locale în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.

Astfel, printre atribuțiile principale ale primarilor se numără: asigurarea elaborării planurilor urbanistice aflate în competența autorităților administrației publice locale și supunerea spre aprobarea consiliului local, în baza referatului tehnic al arhitectului-șef, a documentațiilor de urbanism, indiferent de inițiator; acționează pentru respectarea și punerea în practică a documentațiilor de urbanism aprobate.

În ceea ce privește atribuțiile structurilor de specialitate din cadrul autorităților administrației publice locale în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, acestea sunt enumerate prin dispozițiile art. 36 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, respectiv aceste structuri au obligația să verifice: conformitatea documentației depuse cu conținutul specific stabilit în prevederile art. 32 alin. (6) din Lege, când se solicită avizul de oportunitate; conformitatea documentației depuse cu prevederile legii și ale Normelor metodologice, precum și a actelor normative în vigoare, la solicitarea avizului arhitectului-șef; depunerea documentației de către beneficiar spre aprobare prin hotărâre de consiliu județean/local și conformitatea documentației cu cele menționate în cuprinsul acestui text legal.

Urmărirea aplicării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate se face potrivit art. 62 din Legea nr. 350/2001 de către compartimentele de specialitate din aparatul propriu al consiliilor județene, municipale, orașenești sau comunale, după caz, care vor urmări corelarea realizării programelor de dezvoltare cu prevederile documentațiilor aprobate, precum și de către Inspectoratul de Stat în Construcții.

Controlul în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului vizează, potrivit art. 39 din Ordinul nr. 233/2016, următoarele categorii de probleme: a) elaborarea, avizarea și aprobarea, în condițiile legii, a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; b) existența documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism prevăzute de lege, aflate în termen de valabilitate; c) aplicarea întocmai a prevederilor acestora în activitatea curentă; d) asigurarea condițiilor legale prin emiterea certificatelor de urbanism, avizelor și autorizațiilor de construire numai cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism legal aprobate.

Pe lângă prevederile Codului administrativ, obligația autorităților publice locale de a respecta prevederile legale și documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism este instituită prin acte normative speciale. O astfel de obligație este instituția în sarcina autorităților publice privitor la gospodărirea localităților urbane și rurale prin art. 8 lit. e) din O.G. nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale.

De asemenea, Consiliul local cooperează cu Consiliul județean și este sprijinit de acesta în activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Prin modificările aduse Normelor metodologice privind finanțarea elaborării și/sau actualizării planurilor urbanistice generale ale localităților și regulamentelor locale de urbanism,

prevăzute în anexa nr. 2 la H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, prin Hotărârea Guvernului nr. 273/2010¹⁹, se prevede că recepția planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism se realizează de către autoritatea contractantă, iar controlul și avizarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism se realizează de către direcțiile de urbanism și amenajarea teritoriului județene, respectiv a municipiului București, în baza prevederilor art. 62 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, și ale anexei nr. 1 la această lege.

De asemenea, potrivit art. 5 alin. (2) astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 273/2010, primarii comunelor, orașelor și municipiilor și șefii compartimentelor din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean vor deschide la trezoreriile statului, potrivit art. 59 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, contul de venituri „Planuri și regulamente de urbanism”; în cadrul subcapitolului „Subvenții de la bugetul de stat”, în baza sumelor aprobate în bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, la titlul „Transferuri între unități ale administrației publice” articolul „Transferuri de capital” alineatul „Finanțarea elaborării și/sau actualizării planurilor urbanistice generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism”.

În exercitarea competențelor și atribuțiilor ce le revin în sfera serviciilor de utilități publice, autoritățile administrației publice locale au, potrivit art. 8 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice (alimentare cu apă, energie termică, salubritatea localităților, iluminatul public, transportul public local) și actelor normative speciale adoptate în aplicarea acestei legi-cadru, respectiv Legea nr. 101/2006 a serviciului de salubritate a localităților, Legea nr. 241/2006 privind serviciul public de alimentare cu apă și canalizare, Legea nr. 230/2006 privind serviciul de iluminat public, competența de a adopta hotărâri privind coordonarea proiectării și execuției lucrărilor tehnico-edilitare, în scopul realizării acestora într-o concepție unitară și corelată cu programele de dezvoltare economico-socială a localităților, de amenajare a teritoriului, urbanism și mediu.

În acest sens, potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. 51/2006, în vederea înregistrării, descrierii și reprezentării pe hărți și planuri cadastrale, precum și în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, sistemele de utilități publice se evidențiază și se inventariază în cadastrele imobiliar-edilitare organizate la nivelul unităților administrativ-teritoriale, operatorii furnizori de astfel de servicii având drept de servitute legală asupra sistemelor de utilități publice destinate realizării serviciilor.

Reglementări speciale referitoare la elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și la obligații ale autorităților administrației publice locale regăsim și în dispozițiile O.U.G. nr. 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere, care prin art. 60 alin. (1) statuează că la elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se va ține seama de resursele de apă, de habitatul costier și marin, de posibilitățile reale de reciclare și depozitare a deșeurilor, de protecția zonelor vulnerabile și de protecția falezelor împotriva eroziunii. În planurile de amenajare a teritoriului și de urbanism se prevăd căile de acces în zona costieră, de preferință pietonale sau pentru biciclete.

De asemenea, potrivit art. 17 din O.U.G. nr. 202/2002, autoritățile administrației publice locale au obligația să marcheze pe planurile de amenajare a teritoriului și de urbanism suprafețele neconstruite de pe coasta mării, iar potrivit art. 28 din același act normativ, pentru localitățile riverane Mării Negre, planurile de amenajare a teritoriului și de urbanism se avizează de către autoritatea publică centrală pentru turism.

¹⁹ Publicată în M. Of. nr. 242 din 15 aprilie 2010.

Secțiunea 2 . Inspectoratul de Stat în Construcții

În ceea ce privește controlul statului privind aplicarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii, acesta se realizează potrivit art. 35 din Legea nr. 350/2001 și art. 40 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 de către instituția arhitectului-șef de la nivel județean, precum și de către Inspectoratul de Stat în Construcții, care în conformitate cu prevederile O.G. nr. 63/2001 privind înființarea Inspectoratului de Stat în Construcții²⁰ și ale Regulamentului de organizare și funcționare a Inspectoratului de Stat în Construcții aprobat prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 2644/2016, exercită controlul statului în amenajarea teritoriului și urbanism pe întreg teritoriul țării. În exercitarea acestei atribuții pe întreg teritoriul țării, potrivit art. 1 alin. (3) din O.G. nr. 63/2001 modificat prin Legea nr. 201/2021, în cadrul ISC funcționează inspectorate județene în construcții și Inspectoratul în Construcții al Municipiului București, unități fără personalitate juridică.

Procedura de control al statului privind respectarea prevederilor legale în materia amenajării teritoriului și a urbanismului, exercitată de către ISC prin personalul cu atribuții de control, este reglementată prin Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 310/2022 pentru aprobarea procedurilor de control al statului privind respectarea prevederilor legale la emiterea certificatelor de urbanism, autorizațiilor de construire/desființare și la avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism²¹.

În aplicarea O.G. nr. 63/2001 a fost emisă H.G. nr. 525/2013 pentru aprobarea atribuțiilor generale și specifice, a structurii organizatorice și a numărului maxim de posturi, precum și a normării parcului auto și a consumului de carburanți²², act normativ care prin art. 1 alin. (3) statuează că ISC este un organ tehnic care exercită potrivit legii atribuții în domeniile: a) calității în construcții; b) amenajării teritoriului și urbanismului; c) autorizării executării lucrărilor de construcții; d) supravegherii pieței produselor pentru construcții; e) avizarea, în condițiile legii, a documentațiilor tehnico-economice pentru investițiile finanțate din fonduri publice.

Se constată că dispozițiile art. 35 alin. (2) din Legea nr. 350/2001 stabilesc drept organe de control doar instituția arhitectului-șef care funcționează la nivel județean și Inspectoratul de Stat în Construcții, omițând să prevadă drept organe de control și organele de control proprii de control ale autorităților administrației publice.

O atare omisiune este suplinită printr-un act normativ cu forță juridică inferioară legii, respectiv prin dispozițiile art. 40 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 care statuează că autoritățile administrației publice locale, prin organele proprii cu atribuții în acest scop, potrivit legii, au obligația de a organiza și de a efectua permanent acțiuni de monitorizare și control vizând disciplina în amenajarea teritoriului și urbanismul pe raza unității administrativ-teritoriale.

Inspectoratul de Stat în Construcții direct, sau prin Inspectoratele Județene în Construcții, după caz, potrivit prevederilor legale în vigoare și în conformitate cu Regulamentul de organizare și funcționare a Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C., emite următoarele avize/acorduri:

– avizează din punct de vedere tehnic documentațiile tehnico-economice pentru obiectivele de investiții finanțate din fonduri publice, documentațiile tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții noi, finanțate din fonduri publice sau din credite externe, contractate sau

²⁰ Publicată în M. Of. nr. 536 din 1 septembrie 2001. O.G. nr. 63/2001 a fost modificată prin Legea nr. 201/2021 (publicată în M. Of. nr. 714 din 20 iulie 2021). Regulamentul de organizare și funcționare a Inspectoratului de Stat în Construcții a fost prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transportului și locuinței nr. 1398/2001 (publicat în M. Of. nr. 681 din 29 octombrie 2001).

²¹ Publicat în M. Of. nr. 337 și 337 bis din 6 aprilie 2022.

²² Publicată în M. Of. nr. 487 din 2 august 2013. H.G. nr. 525/2013 a fost modificată prin H.G. nr. 135/2022 (publicată în M. Of. nr. 104 din 2 februarie 2022).