

Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor

Universul Juridic
București
-2026-

Cuprins

CARTEA I. Despre amenajarea teritoriului și urbanism	5
PARTEA I. Dispoziții generale pentru amenajarea teritoriului și pentru urbanism	5
Titlul I. Dispoziții cu privire la amenajarea teritoriului și urbanism	5
Capitolul I. Dispoziții generale	5
Capitolul II. Instrumente de planificare a dezvoltării teritoriului	10
Capitolul III. Planificarea dezvoltării teritoriului național	12
Secțiunea 1. <i>Strategia de dezvoltare teritorială a României</i>	12
Secțiunea a 2-a. <i>Politica urbană a României</i>	13
Secțiunea a 3-a. <i>Planul de amenajare a teritoriului național</i>	14
Capitolul IV. Planificarea teritoriului județean	17
Capitolul V. Planificarea dezvoltării teritoriului și reglementarea urbanistică la nivel intercomunitar și metropolitan	22
Secțiunea 1. <i>Planul de amenajare a teritoriului zonal/intercomunitar</i>	22
Secțiunea a 2-a. <i>Planul urbanistic general al zonei metropolitane</i>	23
Secțiunea a 3-a. <i>Planul urbanistic zonal pentru investiții care se realizează pe teritoriul mai multor unități administrativ-teritoriale</i>	24
Capitolul VI. Planificarea dezvoltării locale durabile și reglementarea urbanistică a teritoriului la nivel local	25
Secțiunea 1. <i>Strategia integrată de dezvoltare intercomunitară/locală durabilă</i>	25
Secțiunea a 2-a. <i>Planul urbanistic general</i>	25
Secțiunea a 3-a. <i>Planul urbanistic zonal</i>	37
Secțiunea a 4-a. <i>Planul urbanistic pentru zone protejate de interes național</i>	47
Secțiunea a 5-a. <i>Regulamente locale de urbanism</i>	47
Secțiunea a 6-a. <i>Studii de fundamentare</i>	48
Secțiunea a 7-a. <i>Proiectul urbanistic de detaliu</i>	49
Titlul II. Dispoziții comune privind avizarea, finanțarea și implementarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism	52
Capitolul I. Avizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism	52
Capitolul II. Inițiativa elaborării/actualizării/modificării documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism	59
Capitolul III. Informarea și consultarea publicului cu privire la activitățile de amenajare a teritoriului și activitățile de urbanism	60
Capitolul IV. Evaluarea strategică de mediu	62
Capitolul V. Finanțarea activităților de amenajare a teritoriului și a activităților de urbanism	62
Capitolul VI. Implementarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism	65

Titlul III. Responsabilitatea publică în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului	66
Capitolul I. Atribuțiile administrației publice centrale	66
Capitolul II. Atribuțiile autorităților administrației publice locale	68
<i>Secțiunea 1. Atribuțiile autorităților administrației publice județene</i>	68
<i>Secțiunea a 2-a. Atribuțiile autorităților administrației publice locale de la nivelul municipiilor, orașelor și comunelor</i>	71
<i>Secțiunea a 3-a. Atribuții specifice în domeniul urbanismului la nivelul capitalei</i>	81
Capitolul III. Consolidarea expertizei locale în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului	86
Capitolul IV. Registrul Urbanistilor din România. Certificarea specialiștilor în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului	93
Titlul IV. Controlul statului în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului. Sancțiuni	94
PARTEA a II-a. Prevederi și reguli aplicabile pe întregul teritoriu al României	100
Titlul I. Dispoziții privind zonificarea	100
Capitolul I. Zonificarea teritoriului și unități teritoriale specifice	100
Capitolul II. Stabilirea și reglementarea teritoriului intravilan și extravilan	103
Capitolul III. Stabilirea zonelor și peisajelor protejate	105
Capitolul IV. Riscurile naturale și antropice	106
Titlul II. Reguli urbanistice de bază	107
Capitolul I. Terenuri construibile și neconstruibile	107
Capitolul II. Stabilirea folosințelor/utilizării terenurilor	107
Capitolul III. Reglementările urbanistice	112
PARTEA a III-a. Imobile și zone cu reglementări speciale, zone protejate/protecția monumentelor istorice, a bunurilor de patrimoniu arheologic, a valorilor naturale și de peisaj	113
Titlul I. Imobile și zone cu reglementări speciale	113
Titlul II. Zone protejate/Protecția monumentelor istorice, a bunurilor de patrimoniu arheologic, a valorilor naturale și de peisaj	115
Capitolul I. Zone protejate	115
Capitolul II. Monumentele istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial	117
Capitolul III. Protecția și valorificarea peisajului cultural	118
Capitolul IV. Arii naturale protejate	119
Capitolul V. Rezervația Biosferei Delta Dunării	119
Capitolul VI. Litoralul Mării Negre	120
Capitolul VII. Zonele montane	121
Titlul III. Protejarea elementelor de cultură și de imagine urbană	122
Capitolul I. Protejarea și valorificarea zonelor de protecție a albiilor minore, a malurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor și a fronturilor la apă	122
Capitolul II. Spații verzi	122
Capitolul III. Zonele de restructurare urbană	122
Capitolul IV. Zone de urbanizare/dezurbanizare	123

Capitolul V. Zone de implementare a proiectelor publice.....	123
Capitolul VI. Zone de reconstrucție ecologică.....	124
Titlul IV. Controlul statului la imobilele și zonele cu reglementări speciale. Sancțiuni	124
PARTEA a IV-a. Regimul operațiunilor urbanistice	125
Titlul I. Operațiuni urbanistice	125
Capitolul I. Parcelarea/Lotizarea	125
Capitolul II. Reconfigurarea parcelarului	126
Capitolul III. Regenerarea urbană.....	127
Capitolul IV. Restructurarea urbană.....	129
Capitolul V. Operațiunile cadastrale de comasare și dezmembrare.....	133
Titlul II. Sancțiuni	133
PARTEA a V-a. Regimul autorizării construirii și desființării construcțiilor.....	135
Titlul I. Dispoziții generale aplicabile autorizării construirii și desființării construcțiilor.....	135
Capitolul I. Certificatul de urbanism	139
Titlul II. Dispoziții aplicabile clădirilor.....	147
Capitolul I. Autorizarea lucrărilor de construire clădiri	147
<i>Secțiunea 1. Dispoziții privind autorizarea lucrărilor de realizare a clădirilor noi.....</i>	<i>148</i>
<i>Secțiunea a 2-a. Dispoziții privind autorizarea lucrărilor de intervenție asupra clădirilor existente</i>	<i>162</i>
<i>Secțiunea a 3-a. Dispoziții privind autorizația de construire pentru lucrări de amenajări.....</i>	<i>165</i>
<i>Secțiunea a 4-a. Autorizația de modificare.....</i>	<i>170</i>
<i>Secțiunea a 5-a. Dispoziții privind realizarea lucrărilor de construire în baza procedurii simplificate a notificării sau în lipsa oricărei formalități.....</i>	<i>171</i>
<i>Secțiunea a 6-a. Autorizația de regularizare</i>	<i>180</i>
Capitolul II. Autorizarea lucrărilor de desființare a clădirilor	182
Capitolul III. Dispoziții comune privind autorizarea lucrărilor de construire și desființare clădiri	182
Titlul III. Prevederi speciale privind concesionarea, darea în folosință gratuită, atribuirea și închirierea terenurilor pentru construcții	191
Titlul IV. Dispoziții aplicabile lucrărilor ingineresti	193
Capitolul I. Autorizarea executării lucrărilor de infrastructură de transport.....	194
Capitolul II. Autorizarea executării lucrărilor ingineresti în domeniul energiei și comunicațiilor electronice	201
Capitolul III. Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special.....	204
Capitolul IV. Autorizarea executării lucrărilor la imobilele cu reglementări speciale și în zonele de protecție a acestora	205
Titlul V. Controlul în domeniul autorizării executării lucrărilor de construcții și disciplinei în construcții. Sancțiuni	206
Capitolul I. Controlul statului în domeniul autorizării executării lucrărilor de construcții și disciplinei în construcții.....	206

Capitolul II. Sancțiuni	211
Capitolul III. Construcții realizate cu nerespectarea prevederilor legale.....	214
PARTEA a VI-a. Elemente de contencios administrativ specific amenajării teritoriului, urbanismului și autorizării construcțiilor	216
CARTEA a II-a. Despre construcții	218
PARTEA I. Definirea ariei de cuprindere	218
Titlul I. Domenii de construcții.....	218
Capitolul I. Clasificări ale construcțiilor.....	218
Capitolul II. Clasificări ale lucrărilor de construire	222
PARTEA a II-a. Criterii de performanță ale construcției	226
Titlul I. Sistemul calității în construcții	226
Titlul II. Cerințele fundamentale aplicabile construcțiilor.....	231
Capitolul I. Rezistența mecanică și stabilitatea construcțiilor	232
Capitolul II. Securitatea la incendiu	232
Capitolul III. Igienă, sănătate și mediu înconjurător	233
Capitolul IV. Siguranța și accesibilitatea în exploatare.....	235
Capitolul V. Protecția împotriva zgomotului.....	237
Capitolul VI. Economia de energie.....	237
Capitolul VII. Utilizarea sustenabilă a resurselor.....	238
Capitolul VIII. Programul privind urmărirea comportării în timp a construcției	240
Titlul III. Cerințe specifice aplicabile construcțiilor	240
Capitolul I. Cerințe funcționale specifice	240
Capitolul II. Cerințe tehnice specifice	242
Titlul IV. Actualizarea reglementărilor tehnice	242
Titlul V. Valorificarea experienței în domeniul construcțiilor.....	243
PARTEA a III-a. Roluri și responsabilități	245
Titlul I. Prevederi generale cu privire la roluri și responsabilități.....	245
Titlul II. Beneficiarul, investitorul și utilizatorul	245
Titlul III. Dezvoltatorul	247
Titlul IV. Responsabilitățile beneficiarului/dezvoltatorului și utilizatorului în proiectele investiționale.....	249
Titlul V. Proiectanți	251
Capitolul I. Specialiști în proiectare	253
Capitolul II. Operatorii economici	257
Capitolul III. Proiectantul general	258
Capitolul IV. Șeful de proiect.....	259
Titlul VI. Experți tehnici atestați și verficatori de proiecte atestați	259
Capitolul I. Expertul tehnic atestat și expertizarea tehnică	259
Secțiunea a 2-a [Capitolul II]. Verificatorii de proiecte atestați	262
Titlul VII. Executanți	267
Capitolul I. Antreprenori în construcții	268
Secțiunea 1. Antreprenorul general.....	268
Secțiunea a 2-a. Antreprenorul de specialitate.....	269

Capitolul II. Responsabili cu verificarea execuției	269
Secțiunea 1. Dirigintele de șantier.....	269
Secțiunea a 2-a. Responsabilul tehnic cu execuția	270
Capitolul III. Consultanți și alți specialiști	272
Secțiunea 1. Managerul de proiect.....	273
Secțiunea a 2-a. Alți specialiști.....	273
Capitolul IV. Laboratoare de încercări.....	274
Titlul VIII. Factori cu atribuții de urmărire și control	274
Capitolul I. Inspectoratul de Stat în Construcții – I.S.C.	274
Capitolul II. Inspectoratul General pentru Situații de Urgență	276
Capitolul III. Poliția locală – disciplina în construcții	276
Capitolul IV. Alte instituții sau autorități cu atribuții de control	277
Capitolul V. Alți factori implicați.....	277
PARTEA a IV-a. Ciclul de viață al proiectului investițional în construcții	278
Titlul I. Dispoziții generale	278
Capitolul I. Concepte generale referitoare la construcție	278
Capitolul II. Ciclul de viață al proiectului investițional în construcții.....	280
Titlul II. Stadiile ciclului de viață al proiectului investițional în construcții	281
Capitolul I. Stadiul 0 – definirea strategică	281
Capitolul II. Stadiul 1 – definirea temei de proiectare și determinarea fezabilității	284
Capitolul III. Stadiul 2 – dezvoltarea conceptului proiectului	288
Capitolul IV. Stadiul 3 – definirea soluțiilor de bază ale proiectului și autorizarea	291
Capitolul V. Stadiul 4 – dezvoltarea tehnică a proiectului	292
Capitolul VI. Stadiul 5 – execuția construcției	296
Capitolul VII. Stadiul 6 – predarea construcției	304
Capitolul VIII. Stadiul 7 – utilizarea construcției	305
Titlul III. Managementul proiectului investițional în construcții.....	306
Capitolul I. Managementul conținutului/scopului proiectului investițional în construcții.....	307
Capitolul II. Managementul calității	308
Capitolul III. Managementul costurilor.....	309
Capitolul IV. Managementul activităților	310
Capitolul V. Managementul riscurilor	313
Capitolul VI. Gestionarea comunicării	314
Capitolul VII. Gestionarea resurselor umane	314
PARTEA a V-a. Preluarea riscurilor.....	315
PARTEA a VI-a. Materiale, produse, echipamente, sisteme, tehnologii.....	315
Titlul I. Prevederi generale privind materialele, produsele, echipamentele, sistemele și tehnologiile de construcții	315
Titlul II. Caracteristici și performanțe aferente materialelor, produselor, echipamentelor, sistemelor și tehnologiilor de construcții	316
Titlul III. Activitatea de reglementare, avizare, certificare, urmărire și control	318

PARTEA a VII-a. Sancțiuni	320
PARTEA a VIII-a. Dispoziții tranzitorii și finale	326
Anexa nr. 1 – Definirea termenilor utilizați	332
Anexa nr. 2 – Conținutul-cadru al proiectului pentru autorizarea construirii	345
Anexa nr. 3 – Conținutul-cadru simplificat al proiectului pentru autorizarea construirii unei locuințe unifamiliale în mediul rural	347
Anexa nr. 4 – Conținutul-cadru al proiectului pentru autorizarea amenajării	349
Anexa nr. 5 – Conținutul-cadru al proiectului pentru autorizarea desființării construcțiilor	350
Anexa nr. 6 – Încadrarea construcțiilor în clase de consecințe	351
Anexa nr. 7 – Stabilirea marjelor de buget în cazul investițiilor din mediul privat (marjele de buget nu se cumulează, ci se reduc progresiv pentru fiecare fază economică sau tehnică)	356
Anexa nr. 8 – Stabilirea marjelor de buget în cazul lucrărilor publice (marjele de buget nu se cumulează, ci se reduc progresiv pentru fiecare fază economică sau tehnică)	357

Legea nr. 169/2026
privind
CODUL AMENAJĂRII TERITORIULUI,
URBANISMULUI ȘI
CONSTRUCȚIILOR¹⁾

CARTEA I

Despre amenajarea teritoriului și urbanism

PARTEA I

Dispoziții generale pentru amenajarea teritoriului și pentru urbanism

Titlul I

Dispoziții cu privire la amenajarea teritoriului și urbanism

Capitolul I

Dispoziții generale

Art. 1. Obiectul de reglementare. (1) Obiectul prezentului cod este de a asigura cadrul normativ din domeniile amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor care să permită atingerea următoarelor obiective generale:

- a) satisfacerea nevoilor sociale, economice, de mobilitate, patrimoniale ale cetățenilor și de conservare a mediului;
- b) utilizarea rațională a teritoriului și a resurselor, ținând cont de conservarea și dezvoltarea patrimoniului construit, al celui cultural și arheologic și al celui natural;
- c) garantarea dezvoltării durabile și echilibrate și asigurarea atractivității întregului teritoriu național;
- d) creșterea eficienței accesului și a transparenței cu privire la documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru toți utilizatorii;
- e) simplificarea și digitalizarea procesului de avizare și aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism și a procesului de autorizare a lucrărilor de construire sau de desființare a construcțiilor;
- f) creșterea utilizării soluțiilor eficiente energetic și durabile în construcții.

(2) În înțelesul prezentului cod, sensul termenilor și al expresiilor utilizate este definit în anexa nr. 1.

Art. 2. Activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism pe teritoriul României. (1) Teritoriul României este parte a avuției naționale de care beneficiază toți cetățenii țării prin activitățile de amenajare a teritoriului și prin activitățile de urbanism sau de dezvoltare urbană durabilă realizate de către autoritățile publice centrale și locale.

(2) Autoritățile administrației publice centrale și locale reprezintă gestionarul acestei avuții și garantul dezvoltării durabile și echilibrate, în limitele competențelor legale, scop în care utilizează instrumentele de gestionare a teritoriului prevăzute de prezentul cod.

¹⁾M. Of. nr. 661 din 10 august 2026.

(3) Statul, prin intermediul autorităților administrației publice centrale și/sau locale și instituțiilor publice, are obligația de a asigura, prin activitatea de amenajare a teritoriului și prin activitatea de urbanism, condițiile de dezvoltare durabilă și echilibrată și respectarea interesului public. Administrația publică centrală și/sau locală impune restricții modului de folosire a proprietății private în favoarea interesului public, în conformitate cu prevederile Constituției României, republicată, cu prezentul cod și cu alte legi în vigoare.

(4) Persoanele fizice și persoanele juridice contribuie la dezvoltarea durabilă și atractivă a teritoriului prin participarea la elaborarea instrumentelor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prin dezvoltarea de proiecte și prin punctele de vedere pe care le emit în cadrul proceselor de planificare, avizare și autorizare.

Art. 3. Interesul public în amenajarea teritoriului și urbanism. (1) În sensul prezentului cod, asigurarea interesului public este reprezentată de prioritizarea utilizării teritoriului pentru realizarea investițiilor necesare dezvoltării durabile și echilibrate a teritoriului prin intermediul documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism, protejarea valorilor de patrimoniu natural și construit, inclusiv al celui arheologic, asigurarea calității cadrului amenajat, plantat și construit, precum și asigurarea accesului echitabil al cetățenilor la utilități și servicii de interes general.

(2) În vederea protejării interesului public, în sensul alin. (1), autoritățile administrației publice centrale și locale pot institui prin intermediul documentațiilor de amenajare a teritoriului și al documentațiilor de urbanism inițiate de acestea măsuri și interdicții privitoare la utilizarea terenului, realizarea de construcții, lucrări, dezvoltări sau exploatare agricole, forestiere sau artisanale, comerciale sau industriale, în conformitate cu prevederile Constituției României, republicată, cu prezentul cod și cu alte legi în vigoare.

Art. 4. Gestionarea spațială a teritoriului. (1) Gestionarea spațială a teritoriului este o activitate obligatorie și continuă a autorităților administrației publice centrale și locale prin intermediul căreia se asigură drepturi și responsabilități în folosirea și utilizarea eficientă și sustenabilă a proprietăților, condiții de locuire, protejarea identității arhitecturale, urbanistice și culturale a localităților urbane și rurale, condiții de muncă, de servicii publice și de mobilitate ce răspund diversității nevoilor și resurselor populației, reducerea consumului de energie, asigurarea protecției peisajelor naturale și construite, inclusiv a siturilor arheologice, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice, securitatea și salubritatea publică, precum și condiții de transport adecvate.

(2) Gestionarea spațială se realizează prin intermediul activităților de amenajare a teritoriului și a activităților de urbanism și a sistemelor de informații geospațiale care le susțin.

(3) Activitățile de amenajare a teritoriului și activitățile de urbanism au ca obiect:

a) cercetarea în domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului și elaborarea studiilor de fundamentare a strategiilor, politicilor și documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism;

b) constituirea, întreținerea, extinderea și dezvoltarea bazei de date urbane și teritoriale standardizate și compatibile, inclusiv în conformitate cu Directiva 2007/2/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 14 martie 2007 de instituire a unei infrastructuri pentru informații spațiale în Comunitatea Europeană (INSPIRE), transpusă prin Ordonanța Guvernului nr. 4/2010 privind instituirea Infrastructurii naționale pentru informații spațiale în România, aprobată cu modificări prin Legea nr. 190/2010, republicată;

- c) elaborarea strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare urbană și teritorială;
- d) elaborarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și elaborarea documentațiilor de urbanism;
- e) gestionarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism;
- f) elaborarea de acte cu caracter normativ sau de normative în domeniu;
- g) monitorizarea și controlul privind transpunerea în fapt a strategiilor, politicilor, planurilor, programelor și operațiunilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art. 5. Activitatea de amenajare a teritoriului. (1) Activitatea de amenajare a teritoriului este activitatea de planificare spațială a teritoriului, de interes public, realizată de către autoritățile administrației publice, prin intermediul căreia se realizează coordonarea la nivelul teritoriului a politicii de dezvoltare regională și a celorlalte politici sectoriale la nivel național, regional, județean sau intercomunitar.

(2) Scopul activității de amenajare a teritoriului este de coordonare la nivelul teritoriului unităților administrativ-teritoriale, al zonelor metropolitane, al asociațiilor de dezvoltare intercomunitară și al zonelor urbane și zonelor rurale funcționale a politicilor sectoriale la nivel național, regional, județean sau intercomunitar, pentru a asigura dezvoltarea echilibrată, coerentă și durabilă a teritoriului național, urmărindu-se creșterea coeziunii economice, sociale și teritoriale, armonizarea la nivelul întregului teritoriu a tuturor politicilor sectoriale și pentru asigurarea echilibrului în dezvoltarea diferitelor zone ale țării.

Art. 6. Activitatea de urbanism. (1) Activitatea de urbanism reprezintă activitatea de interes public coordonată de către autoritățile administrației publice locale și/sau centrale, prin intermediul căreia acestea planifică, organizează și stabilesc direcțiile de dezvoltare, modul de utilizare și ocupare a terenurilor și a imobilelor din cadrul unităților administrativ-teritoriale.

(2) Prin intermediul activității de urbanism se asigură protecția peisajelor naturale și construite, inclusiv a siturilor arheologice, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice, securitatea și salubritatea publică, precum și asigurarea nevoilor de mobilitate și asigurare a accesibilității și designului universal pentru o societate incluzivă față de persoanele cu dizabilități, mobilitatea durabilă, reziliență climatică și eficiență energetică.

(3) Activitatea de urbanism are ca principal scop reglementarea și coordonarea evoluției complexe a localităților în acord cu direcțiile de dezvoltare durabilă și competitivă a teritoriului național, regional, județean și intercomunitar, cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

Art. 7. Principiile activității de amenajare a teritoriului și ale activității de urbanism. Activitatea de amenajare a teritoriului și activitatea de urbanism se realizează cu respectarea următoarelor principii:

a) principiul transparenței și participării publicului – autoritățile administrației publice și instituțiile publice implicate în procesul de elaborare/modificare și aprobare a strategiilor, a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism asigură condițiile pentru implicarea și participarea publicului în toate etapele procesului decizional referitor la activitățile de amenajare a teritoriului și la activitățile de urbanism;

b) principiul priorității interesului general – în activitățile de amenajare a teritoriului și în activitățile de urbanism, toți factorii implicați în inițierea, fundamentarea, elaborarea, avizarea, aprobarea și punerea în aplicare a documentațiilor de amenajare a teritoriului