

**Propuneri de modificare a AmCham România privind
 CODUL AMENAJĂRII TERITORIULUI, URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

12 mai 2022

Forma din proiect	Forma propusă	Motivare
<p>Art. 1 Obiectul de reglementare</p> <p>(1) Prezentul cod se completează cu prevederile Codului administrativ aprobat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare precum și cu alte reglementări de drept comun aplicabile în materie, în măsura în care prevederile acestora nu contravin prevederilor prezentului cod.</p>	<p>Art. 1 Obiectul de reglementare</p> <p>Recomandăm reformularea alin. (2)</p>	<p>Numerotare greșită a alineatelor (alineatul citat este alin. (2)).</p> <p>Redactarea alin. (2) (greșit numerotat în text) este neclară, nefiind precizat rolul Codului Urbanismului de lege generală, sau, după caz, de lege specială în materia urbanismului și autorizării lucrărilor de construire. O redactare care poate produce confuzie în practică nu respectă normele de tehnică legislativă și poate fi declarată neconstituțională.</p>
<p>Art. 2 Dezvoltarea echilibrată și durabilă a teritoriului României</p> <p>(1) Statul, prin intermediul autorităților administrației publice și instituțiilor publice, are dreptul și datoria de a asigura, prin activitatea de amenajare a teritoriului și prin activitatea de urbanism, condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea interesului public, potrivit legii. În acest sens, administrația publică are dreptul de a impune restricții modului de folosire a</p>	<p>Art. 2 Dezvoltarea echilibrată și durabilă a teritoriului României</p> <p>Propunem reformularea alin. (1) teza a II-a.</p>	<p>Dreptul administrației publice „de a impune restricții modului de folosire a proprietății private în favoarea interesului public” contravine art. 44 alin.(1) și alin. (3) din Constituție, deoarece definirea limitelor ce pot fi aduse dreptului de proprietate rămâne la discreția autorităților administrative – locale sau centrale – ceea ce contravine principiului constituțional, conform căruia limitele pentru exercitarea dreptului de proprietate se stabilesc prin lege.</p> <p>Mai mult, stabilirea unor limite ce conduc la expropriere nu poate fi făcută decât pentru cauză de utilitate publică, nu doar în interes public.</p>

<p>proprietății private în favoarea interesului public.</p> <p>(5) În vederea protejării interesului public, în sensul alin. (4), autoritățile administrației publice centrale și locale pot institui delimitări teritoriale, măsuri și interdicții privitoare la realizarea de construcții, lucrări, dezvoltări sau exploatari agricole, forestiere sau artizanale, comerciale sau industriale.</p>	<p>Propunem reformularea alin. (5).</p>	<p>Redactarea alin. (5) este deficitară și poate genera confuzie în aplicare; nu sunt definite autoritățile competente să adopte astfel de decizii (competență, capacitate) și nici actele administrative prin care asemenea decizii ar trebui exprimate. Instituirea unui drept în favoarea autorităților administrației publice de a interzice desfășurarea de activități comerciale contravine principiilor constituționale și face ca astfel de măsuri să fie impredictibile.</p> <p>Redactarea nu respectă cerințele de claritate și predictibilitate ale actelor normative.</p>
<p>Art. 5 Activitatea de urbanism</p> <p>(1) Activitatea de urbanism reprezintă activitatea realizată de către autoritățile administrației publice, prin intermediul căreia acestea realizează planificarea, organizarea și stabilirea direcțiilor de dezvoltare, stabilesc modul de utilizare și ocupare a terenurilor și a imobilelor din cadrul unităților administrativ-teritoriale de bază, asigură protecția peisajelor naturale și construite, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice, securitatea și salubritatea publică, precum și raționalizarea cererii de deplasări și asigurarea accesibilității și designului incluziv, mobilitatea durabilă, reziliență climatică și eficiență energetică.</p>	<p>Propunem clarificarea terminologiei și identificarea autorităților administrației publice competente.</p>	<p>Propunem reformularea alin. (1) și clarificarea terminologiei utilizate – design incluziv, reziliență climatică.</p> <p>Redactarea nu este clară și poate genera confuzie: referirea la autoritățile administrației publice”, fără să se precizeze dacă sunt centrale sau locale, poate genera conflicte de competență – de exemplu, Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice este autoritatea competentă să adopte decizii în legătură cu reziliența ecologică, fără ca astfel de decizii să facă parte din activitatea de urbanism.</p>
<p>Art. 6 Principii ale activității de amenajare a teritoriului și ale activității de urbanism</p> <p>Activitatea de amenajare a teritoriului și activitatea de urbanism se realizează cu respectarea următoarelor principii:</p> <p>(...)</p>	<p>Art. 6 Principii ale activității de amenajare a teritoriului și ale activității de urbanism</p>	<p>Instituirea principiului prevalenței interesului public este de natură să excludă aplicarea principiului proporționalității.</p> <p>Proporționalitatea – echilibrul dintre interesul public și interesul privat – este un criteriu recunoscut în jurisprudența Curții Constituționale și a Curții Europene a Drepturilor Omului pentru aprecierea legalității unor limitări ce pot afecta drepturile fundamentale ale persoanelor.</p>

<p>e) principiul prevalenței interesului public - în activitățile de amenajare a teritoriului și în activitățile de urbanism, toți factorii implicați au obligația de a urmări satisfacerea cu prioritate a interesului public față de cel privat. Interesul public național prevalează asupra interesului public local.</p> <p>(...)</p> <p>i) principiul sustenabilității – activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism se realizează fără a epuiza resursele naturale disponibile și fără a distruge mediul, respectiv fără a afecta posibilitățile de a satisface nevoile de resurse naturale ale generațiilor următoare.</p>	<p>e) principiul prevalenței interesului public - în activitățile de amenajare a teritoriului și în activitățile de urbanism, toți factorii implicați au obligația de a urmări satisfacerea cu prioritate a interesului public față de cel privat. Interesul public național prevalează asupra interesului public local</p> <p>Propunem reformularea lit. i)</p>	<p>Redactarea în termeni generali a principiului sustenabilității poate conduce, în practică, la limitarea posibilității de exercitarea a unei activități cu impact asupra mediului; de exemplu, desfășurarea de activități miniere presupune, conform Legii minelor nr. 85/2003, exploatarea până la epuizarea zăcămintului; instituirea principiului sustenabilității ar putea conduce la imposibilitatea adoptării unor planuri de urbanism care să reglementeze indicatorii urbanistici necesari desfășurării de activități de exploatare a resurselor minerale.</p>
<p>Art. 7 Obiectivele activității de amenajare a teritoriului</p> <p>(2) În vederea realizării obiectivelor prevăzute de prezentul cod, autoritățile administrației publice își armonizează toate deciziile privind modul de utilizare sustenabilă a teritoriului, la toate nivelurile sale</p>	<p>Propunem reformularea alin. (2)</p>	<p>Propunem reformularea alin. (2), în vederea eliminării echivocului. Actuala redactare este deficitară, nefiind reglementat modul (procedura) în care autoritățile administrației publice își armonizează deciziile. Astfel, actuala reglementare este lipsită de claritate și predictibilitate.</p>
<p>Art. 10 Documentațiile de amenajare a teritoriului</p> <p>(1) Documentațiile de amenajarea teritoriului sunt documentații de planificare strategică teritorială, cu caracter director și reprezintă totalitatea strategiilor și planurilor de amenajare a teritoriului avizate și aprobate, în condițiile legii.</p> <p>Art. 11 Caracterul director al documentațiilor de amenajare a teritoriului</p>	<p>Propunem reformularea art. 10 alin. (1) și eliminarea art. 11 alin. (1)</p> <p>Art. 11 Caracterul director al documentațiilor de amenajare a teritoriului</p>	<p>Art. 10 alin. (1) și art. 11 alin. (1) au un scop de reglementare similar, ceea ce conduce la paralelism legislativ – contrar normelor de tehnică legislativă prevăzute de Legea nr. 24/2000; subliniem faptul că nerespectarea normelor de tehnică legislativă reprezintă o încălcare a principiului constituțional al legalității actelor normative.</p>

<p>(1) Documentațiile de amenajare a teritoriului cuprind elemente cu caracter director prin care se stabilește cadrul general de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților.</p>	<p>(1) Documentațiile de amenajare a teritoriului cuprind elemente cu caracter director prin care se stabilește cadrul general de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică</p>	
<p>Art. 12 Documentațiile de urbanism</p> <p>(6) Documentațiile de urbanism se integrează la nivelul Observatorului Teritorial Național, potrivit art. 49 alin. (7).</p>	<p>Art. 12 Documentațiile de urbanism</p> <p>(6) Documentațiile de urbanism se integrează la nivelul Observatorului Teritorial Național, potrivit art. 105 alin. (6).</p>	<p>Corectarea unei referințe greșite.</p> <p>Trimiterea ar trebui făcută la alin. (6) al art. 105 care se referă la publicitatea documentațiilor de urbanism, respectiv cum se asigură publicitatea acestora la nivelul Observatorului Teritorial Național.</p>
<p>Art. 14 Corelarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism</p> <p>(1) Documentațiile de amenajarea teritoriului și documentațiile de urbanism, se corelează în mod obligatoriu de la nivelul național către nivelul local, precum și de la nivel local la nivel național, cu respectarea proiectelor de interes general.</p>	<p>Propunem completarea reglementării.</p>	<p>Redactarea actuală este insuficientă și trebuie completată (eventual, prin includerea în Proiect a unei proceduri de corelare a reglementărilor), deoarece nu există nici o explicație cu privire la modul în care se realizează corelarea obligatorie de la nivel local la nivel național.</p>
<p>Art. 15 Strategia de dezvoltare teritorială durabilă a României</p> <p>(3) În elaborarea strategiei de dezvoltare teritorială durabilă a României este obligatorie respectarea următoarelor obiective strategice:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) racordarea teritoriului național la rețeaua europeană și intercontinentală a polilor de dezvoltare și a coridoarelor de transport; b) dezvoltarea echilibrată a rețelei de localități și structurarea zonelor metropolitane; c) promovarea solidarității urban-rural și dezvoltarea adecvată a diferitelor categorii de teritorii; 	<p>Art. 15 Strategia de dezvoltare teritorială durabilă a României</p> <p>(3) În elaborarea strategiei de dezvoltare teritorială durabilă a României este obligatorie respectarea următoarelor obiective strategice:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) racordarea teritoriului național la rețeaua europeană și intercontinentală a polilor de dezvoltare și a coridoarelor de transport; b) dezvoltarea echilibrată a rețelei de localități și structurarea zonelor metropolitane; c) promovarea solidarității urban-rural și dezvoltarea adecvată a diferitelor categorii de teritorii; 	<p>Activitățile legate de promovarea și valorificarea zonelor turistice, stațiunilor turistice, zonelor cu potențial turistic și a resurselor turistice ar trebui să constituie piesa de bază în elaborarea strategiei de dezvoltare teritorială durabilă a României, în raport cu care ar trebui armonizată întreaga legislație în domeniu.</p>

<p>d) consolidarea și dezvoltarea rețelei de legături interregionale;</p> <p>e) protejarea, promovarea și valorificarea patrimoniului natural și cultural;</p> <p>f) corelarea programelor strategice cu nivelul resurselor necesare dezvoltării acestora;</p> <p>g) conservarea bio-diversității și promovarea soluțiilor bazate pe natură.</p>	<p>d) consolidarea și dezvoltarea rețelei de legături interregionale;</p> <p>e) protejarea, promovarea și valorificarea patrimoniului natural și cultural;</p> <p>f) corelarea programelor strategice cu nivelul resurselor necesare dezvoltării acestora;</p> <p>g) conservarea bio-diversității și promovarea soluțiilor bazate pe natură;</p> <p>h) promovarea și valorificarea zonelor turistice și a zonelor cu potențial turistic.</p>	
<p>Art. 21 Secțiunile planului de amenajare a teritoriului național</p> <p>(1) Secțiuni specializate pe domenii sectoriale ale Planului de amenajarea teritoriului național sunt următoarele:</p> <p>a) Secțiunea 1 – Infrastructură publică națională;</p> <p>b) Secțiunea 2 – Managementul resurselor naturale;</p> <p>c) Secțiunea 3 – Patrimoniul natural și cultural;</p> <p>Secțiunea 4 – Rețeaua de localități;</p>	<p>Art. 21 Secțiunile planului de amenajare a teritoriului național</p> <p>(1) Secțiuni specializate pe domenii sectoriale ale Planului de amenajarea teritoriului național sunt următoarele:</p> <p>a) Secțiunea 1 – Infrastructură publică națională;</p> <p>b) Secțiunea 2 – Managementul resurselor naturale;</p> <p>c) Secțiunea 3 – Patrimoniul natural și cultural;</p> <p>d) Secțiunea 4 – Rețeaua de localități;</p> <p>Secțiunea 5 - Zone cu resurse turistice.</p>	<p>Se impune adăugarea unui nou alineat reprezentând Secțiunea 5 - <i>Zone cu resurse turistice</i>, care este, de altfel, menționată și în cuprinsul art. 25 alin. (6).</p> <p>Pentru identitate de rațiune, se recomandă consacrarea unui articol distinct fiecărei secțiuni a Planului de amenajare a teritoriului național.</p>
<p>Art. 25 – Secțiunea a 4-a din Planul de amenajare a teritoriului național – Rețeaua de localități</p>	<p>Recomandăm corectarea numerotării.</p>	<p>Alin. (5), (6) și (7) ale art. 25 ar trebui să facă parte din articole distincte.</p>
<p>Art. 31 – Conținutul planului de amenajare a teritoriului județean</p>	<p>Art. 31 – Conținutul planului de amenajare a teritoriului județean</p>	<p>Recomandăm clarificarea redactării; nu este explicată diferența dintre „modificare” și „adaptare” (în cuprinsul Proiectului se face</p>

<p>(4) În situația prevăzută la alin. (4), prin aprobarea planului de amenajare a teritoriului intercomunitar se modifică, sau se adaptează, după caz, planul de amenajare a teritoriului județean.</p> <p>(10) În situația prevăzută la alin. (10) consiliul județean asigură finanțarea planului urbanistic zonal.</p>	<p>(4) În situația prevăzută la alin. (4), prin aprobarea planului de amenajare a teritoriului intercomunitar se modifică planul de amenajare a teritoriului județean.</p> <p>(10) În situația prevăzută la alin. (9), consiliul județean asigură finanțarea planului urbanistic zonal.</p>	<p>referire la „actualizare”, respectiv „ținere la zi”). Normele echivoce nu sunt conforme normelor de tehnică legislativă.</p> <p>Corectarea unei referințe greșite.</p>
<p>Art. 32 alin. (6) și Art. 30 alin. (1)</p>	<p>Recomandăm eliminarea unuia dintre alineate.</p>	<p>Art. 32 alin. (6) și Art. 30 alin. (1) conțin prevederi similare, ceea ce creează paralelism legislativ, contrar normelor de tehnică legislativă.</p>
<p>Art. 34 - Aprobarea și efectele aprobării planului de amenajare a teritoriului județean</p> <p>(3) În baza planului de amenajare a teritoriului județean se emit autorizații de construire pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, care se execută în extravilanul localităților, precum și alte obiective de interes public de importanță județeană pentru care sunt prevăzute reglementări în vederea construirii</p>	<p>Art. 34 - Aprobarea și efectele aprobării planului de amenajare a teritoriului județean</p> <p>(3) În baza planului de amenajare a teritoriului județean se emit autorizații de construire pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, care se execută în extravilanul unităților administrativ-teritoriale sau pe teritoriul a cel puțin două unități administrativ-teritoriale, precum și alte obiective de interes public de importanță județeană pentru care sunt prevăzute reglementări în vederea construirii</p>	<p>Redactarea trebuie corectată și completată: în mod eronat este utilizată noțiunea de „extravilan al localităților”, în loc de „extravilan al unităților administrativ-teritoriale”, iar scopul premisei normei trebuie să includă, pentru identitate de rațiune, și lucrările care depășesc raza unei unități administrativ-teritoriale.</p>
<p>Art. 35 Actualizarea planului de amenajare a teritoriului județean</p> <p>(1) Actualizarea/modificarea planului de amenajare a teritoriului județean se poate realiza pe componente/secțiuni sau în integralitatea sa.</p>	<p>Propunem verificarea formulării și modificarea clauzei.</p>	<p>Utilizarea unor termeni alternativi pentru același concept („actualizarea/modificarea”, „componente/secțiuni”) contravine normelor de tehnică legislativă.</p> <p>Ca observație generală, norma cuprinsă în art. 35 este incompletă: deși este reglementată posibilitatea actualizării unor secțiuni din planul de amenajare a teritoriului județean, nu este reglementată și procedura care trebuie urmată pentru elaborarea, avizarea și aprobarea unor astfel de modificări; de asemenea, este neclar care este diferența din punct de vedere procedural dintre modificarea unor secțiuni sau modificarea</p>

		planului. În cazul în care o astfel de diferență procedurală nu există, este inutilă reglementarea posibilității modificării unor secțiuni ale planului.
Art. 36 Strategia integrată de dezvoltare zonală/intercomunitară durabilă	Recomandăm verificarea terminologiei, pentru a se asigura utilizarea consecventă a termenilor (dezvoltare zonală/intercomunitară, dezvoltare intercomunitară, plan de amenajare a teritoriului zonal/intercomunitar, plan de amenajare a teritoriului intercomunitar).	Utilizarea inconsecventă a unor termeni contravine normelor de tehnică legislativă.
Art. 38 Aprobarea și efectele aprobării strategiei integrate de dezvoltare intercomunitară durabilă (1) Strategia integrată de dezvoltare intercomunitară durabilă se aprobă prin hotărârea consiliului local al fiecărei unități administrativ-teritoriale pentru consorțiile administrative sau de către consiliul director al asociațiilor de dezvoltare intercomunitară.	Art. 38 Aprobarea și efectele aprobării strategiei integrate de dezvoltare intercomunitară durabilă (1) Strategia integrată de dezvoltare intercomunitară durabilă se aprobă prin hotărârea consiliului local al fiecărei unități administrativ-teritoriale pentru consorțiile administrative sau de către consiliul director al asociațiilor de dezvoltare intercomunitară.	Recomandăm modificarea alin. (1), în sensul eliminării referirii la consiliul director al asociațiilor de dezvoltare intercomunitară. Asociațiile de dezvoltare intercomunitară sunt, conform Codului Administrativ, persoane juridice de drept privat; acestea nu pot emite acte administrative cu caracter normativ. Mai mult, nu este permisă reglementarea unei competențe alternative pentru emiterea unui act administrativ.
Art. 40 Elaborarea planului de amenajare a durabilă a teritoriului zonal/intercomunitar (1) Planul de amenajare a teritoriului intercomunitar se elaborează pentru întreg teritoriul unităților administrativ-teritoriale ce formează o asociație de dezvoltare intercomunitară potrivit Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare. (2) În condițiile prevăzute la alin. (1), elaborarea planului de amenajare a teritoriului intercomunitar se poate realiza și pentru teritorii ce acoperă peisaje protejate, arii naturale protejate sau zone construite protejate care depășesc limitele unei unități	Recomandăm revizuirea redactării, pentru utilizarea consecventă a termenilor. Recomandăm completarea normei pentru a preciza competența de aprobare a planului de amenajare durabilă a teritoriului zonal/intercomunitar.	În cuprinsul aceluiași articol se face referire la planul de amenajare durabilă a teritoriului zonal/intercomunitar, respectiv la planul de amenajare durabilă a teritoriului intercomunitar.

<p>administrativ-teritoriale și pentru alte teritorii definite prin planul de amenajare a teritoriului județean.</p> <p>(3) Elaborarea planului de amenajare a teritoriului intercomunitar se inițiază de către asociația de dezvoltare intercomunitară, sub coordonarea tehnică a consiliului județean, care va asigura integrarea în planul de amenajare a teritoriului județean a reglementărilor directe definite prin planul de amenajare a teritoriului intercomunitar.</p> <p>Elaborarea planului de amenajare a teritoriului intercomunitar se poate realiza și la inițiativa voluntară a unităților administrativ-teritoriale, situație în care finanțarea se asigură din bugetele unităților administrativ-teritoriale.</p>		
<p>Art. 42 Aprobarea și efectele aprobării planului urbanistic general al zonei metropolitane</p> <p>(1) Planul urbanistic general al zonei metropolitane este aprobat prin hotărârea consiliului director al asociației de dezvoltare intercomunitară.</p>	<p>Art. 42 Aprobarea și efectele aprobării planului urbanistic general al zonei metropolitane</p> <p>(1) Planul urbanistic general al zonei metropolitane este aprobat prin hotărârea consiliului director al asociației de dezvoltare intercomunitară local al fiecărei unități administrativ-teritoriale de bază membră a asociației de dezvoltare intercomunitară.</p>	<p>Propunem modificarea reglementării.</p> <p>Asociațiile de dezvoltare intercomunitară sunt, conform art. 89 alin. (1) din Codul administrativ, persoane juridice de drept privat. Persoanele juridice de drept privat nu pot emite acte administrative cu caracter normativ, așa cum sunt planurile de urbanism. Planurile de urbanism „aprobat” de o persoană juridică de drept privat nu pot avea o forță juridică superioară celor adoptate de autoritățile administrației publice locale. De altfel, soluția reglementată diferă de cea propusă în art. 43 alin. (4) – planul urbanistic zonal pentru investiții care se realizează pe teritoriul mai multor unități administrativ-teritoriale se aprobă de către fiecare dintre consiliile locale interesate.</p>
<p>Art. 48 Elaborarea planului urbanistic general</p> <p>(2) Planul urbanistic general cuprinde reglementări urbanistice, aplicabile la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale, cu privire la:</p>	<p>Art. 48 Elaborarea planului urbanistic general</p> <p>(2) Planul urbanistic general cuprinde reglementări urbanistice, aplicabile la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale, cu privire la:</p>	<p>Recomandăm verificarea terminologiei utilizate; localitățile sunt părți componente ale unităților-administrativ-teritoriale de bază.</p> <p>Deși norma din art. 48 alin. (2) lit. h) este preluată din actualele prevederi ale Legii nr. 350/2001, este de dorit să fie eliminată,</p>

<p>a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;</p> <p>(...)</p> <p>(i) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor</p> <p>p) stabilirea și delimitarea zonelor urbanizate și a zonelor din teritoriul extravilan propuse spre urbanizare sau cele din teritoriul intravilan propuse spre dezurbanizare;</p> <p>u) delimitarea zonelor de importanță pentru identitatea urbană, astfel cum sunt zonele centrale, fronturile la apă, peisajele cu valori culturale și/sau naturale de importanță locală, cornișe, vârfuri, coame și perspective urbane emblematic;</p> <p>x) zonele declarate rezervă teritorială pe termen lung;</p> <p>y) zonele propuse pentru rezervarea și constituirea pe termen lung a patrimoniului public imobiliar;</p>	<p>a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității al unității administrativ-teritoriale;</p> <p>h) formele de proprietate, astfel cum rezultă din informațiile care stau la baza elaborării planului și imobilele propuse a fi expropriate;</p>	<p>deoarece „formele de proprietate” nu sunt determinate prin PUG, ci rezultă din registrele de publicitate imobiliară sau din titlurile de proprietate, iar circulația juridică a terenurilor nu face obiectul reglementării prin PUG, ci prin lege. În PUG trebuie evidențiate imobilele propuse pentru expropriere.</p> <p>Recomandăm definirea conceptului de „urbanizare”.</p> <p>Recomandăm definirea conceptului de „zonă de importanță pentru identitatea urbană” și regimul aplicabil acestor zone; în lipsa unor clarificări, redactarea contravine normelor de tehnică legislativă.</p> <p>Recomandăm definirea conceptelor subliniate la lit. x) și y) și reglementarea regimului aplicabil acestor zone; în lipsa unor clarificări, redactarea este confuză, contravenind normelor de tehnică legislativă.</p>
<p>Art. 50 Conținutul planului urbanistic general</p>	<p>Recomandăm eliminarea alin. (8), deoarece are același conținut cu alin. (7) – se creează paralelism legislativ.</p>	<p>Recomandăm clarificarea termenilor utilizați (alin. (7) „spațiu public material”, „zonă urbanizată”).</p> <p>Recomandăm eliminarea alin. (8), deoarece are același conținut cu alin. (7) – se creează paralelism legislativ.</p>
<p>Art. 51 Etapele de elaborare a planului urbanistic general</p>	<p>Recomandăm revizuirea redactării lit. i) și j)</p>	<p>Redactare defectuoasă.</p>
<p>Art. 53 Elaborarea temei program</p>	<p>Recomandăm completarea reglementării pentru a preciza și rolul publicului în elaborarea temei program.</p>	

<p>Art. 55 Studiile de fundamentare obligatorii pentru elaborarea planului urbanistic zonal</p> <p>Elaborarea următoarelor studii de fundamentare este obligatorie pentru toate planurile urbanistice generale:</p> <p>a) studiul regimului de proprietate</p>	<p>Recomandăm clarificarea lit.a), pentru a se preciza ce experți întocmesc acest studiu și ce ar trebui să conțină.</p>	<p>Clarificarea redactării.</p>
<p>Art. 56 Studiul pentru infrastructura publică de transport și studiul pentru rețeaua tehnico-edilitară</p> <p>(2) Studiul pentru infrastructură publică de transport fundamentează setul de reglementări urbanistice care permit autorizarea investițiilor.</p>	<p>Recomandăm clarificarea redactării.</p>	<p>Recomandăm clarificare redactării, deoarece este de natură să creeze confuzie și aplicare neunitară; „setul de reglementări urbanistice” trebuie definit, sau terminologia trebuie utilizată consecvent (dacă este vorba despre planul urbanistic); altfel, norma este lipsită de claritate și de predictibilitate.</p>
<p>Art. 57 Avizarea planului urbanistic general</p> <p>(2) Avizarea planului urbanistic general se realizează cu privire la forma finală a planului urbanistic general, anterior aprobării acestuia și ulterior consultării instituțiilor publice, autorităților administrației publice centrale și locale și operatorilor economici stabiliți conform legii, în etapele intermediare de elaborare a planului urbanistic general prevăzute la alin. (3).</p> <p>(6) Planul urbanistic general se avizează de către consiliul județean competent, care asigură coordonarea și corelarea planurilor urbanistice generale ale localităților învecinate, precum și corelarea și coordonarea planurilor urbanistice generale cu prevederile planului de amenajare a teritoriului județean și prevederile planului de amenajare a teritoriului intercomunitar, după caz.</p>	<p>Recomandăm revizuirea reglementării.</p> <p>Recomandăm revizuirea și completarea reglementării.</p>	<p>Norma trebuie corelată cu principiul implicării publicului în elaborarea planurilor și programelor; forma finală a planului trebuie supusă consultării publicului, nu doar operatorilor economici „stabiliți conform legii”. Mai mult, norma are conținut echivoc, deoarece nu este clar conform cărei legi sunt stabiliți operatorii economici respectivi.</p> <p>Conținutul normei este incomplet și poate genera o aplicare inconsecventă, încălcând astfel normele de tehnică legislativă. Nu este explicat în ce mod, în procesul de coordonare și corelare a planurilor urbanistice generale ale „localităților” (corect „unităților administrativ-teritoriale”) învecinate, pot apărea modificări ale planului supus avizării, nu se precizează dacă trebuie reluată procedura de avizare și nici modul de implicare al publicului</p>
<p>Art. 59 Modificarea planului urbanistic general</p>		<p>Art. 59 și art. 60 creează confuzie, atât la nivel terminologic, cât și la nivel semantic și nu sunt corelate. De exemplu, nu este clară diferența între ținere la zi și actualizare. Mai mult, actualizarea</p>

<p>(1) Modificarea planului urbanistic general poate fi făcută în cazuri temeinic justificate, prin intermediul planurilor urbanistice zonale sau prin procedurile de modificare simplificată, cu excepția zonelor care au fost definite ca zone ce nu pot fi modificate prin astfel de documentații.</p> <p>(2) Modificarea poate fi realizată prin trei proceduri distincte:</p> <ul style="list-style-type: none">a) revizuirea documentației, care permite integrarea unor schimbări cu consecințe medii. Revizuirea poate fi realizată prin intermediul unui plan urbanistic zonal;b) ținerea la zi a documentației, care permite modificări tehnice minore și nu necesită realizarea unei alte documentații de urbanism de modificare. Ținerea la zi se realizează pe baza analizei tehnice a structurii de specialitate din domeniul urbanismului, cu sprijinul tehnic al elaboratorilor documentației de urbanism și/sau al agenției de urbanism, cu respectarea legislației privind protecția mediului și patrimoniului construit.c) modificarea simplificată se aplică pentru a facilita realizarea unor proiecte de interes general care nu respectă reglementările urbanistice în vigoare dar care nu modifică natura și caracteristicile esențiale ale planului de urbanism general. <p>(3) Procedura de ținere la zi și de modificare simplificată se detaliază prin ordin al ministrului</p>		<p>integrală a planului urbanistic general prevăzută la art. 60 alin. (2) reprezintă, de fapt, aprobarea unui nou plan urbanistic general.</p> <p>Mai mult, prin prevederile art. 90, necorelarea devine și mai evidentă, menționându-se, prin contrast cu articolele evidențiate mai sus, că actualizarea documentațiilor de urbanism înseamnă, de fapt, revizuire, modificare și ținere la zi.</p> <p>Reglementările cu privire la „ținerea la zi a documentației”, respectiv „modificarea simplificată” sunt, de asemenea, insuficiente și pot genera confuzie în aplicare; astfel, reglementarea propusă nu respectă cerințele de claritate și predictibilitate ale legii.</p> <p>Consideram oportună definirea și delimitarea în mod clar a noțiunilor de modificare/ revizuire și actualizare.</p>
---	--	--

responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

Art. 60 Actualizarea planului urbanistic general

(1) Actualizarea planului urbanistic general constă în revizuirea reglementărilor urbanistice și a indicatorilor urbanistici propuși în vederea corelării acestora cu modificările legislative intervenite de la data aprobării planului urbanistic general, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă, socio-economice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității, dacă este cazul.

(2) Planul urbanistic general se actualizează integral dacă în urma analizei de specialitate se constată că reglementările existente și programul de investiții publice nu mai corespund cu tendințele de dezvoltare sau dacă acestea contravin prevederilor legale aplicabile.

Art. 90 Actualizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

(1) Actualizarea integrală a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se poate realiza prin documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism de rang identic, urmând procedura aplicabilă elaborării acestor documentații potrivit legii.

- a) În vederea actualizării documentațiilor de urbanism pot fi aplicate proceduri distincte:
- b) revizuirea documentației care permite modificări de fond ce afectează elemente esențiale ale documentației, care ia forma unei re-elaborări a documentației, realizandu-se prin intermediul realizării unei documentații de același rang;
- c) modificarea documentației care permite integrarea unor schimbări cu consecințe medii, care poate fi realizată prin intermediul unui plan urbanistic zonal;
- d) ținerea la zi, care permite modificări tehnice minore, care poate fi realizată fără realizarea unei documentații de urbanism modificatoare, pe baza analizei tehnice a structurii de specialitate din domeniul urbanismului, cu sprijinul tehnic al elaboratorilor documentației de urbanism și/sau al agenției de urbanism, cu respectarea legislației privind protecția mediului și patrimoniului construit.

(3) Revizuirea simplificată se aplică pentru a facilita realizarea unor proiecte de interes general care nu respectă reglementările urbanistice în vigoare dar care nu modifică natura și caracteristicile esențiale ale planului de urbanism general.

(4) Prevederile prezentului articol se detaliază prin ordin al ministrului responsabil cu domeniul urbanismului.

<p>Art. 62 Planul urbanistic zonal</p> <p>(7) Planul urbanistic zonal aprobat devine parte integrantă a Planul urbanistic general și este valabil până la aprobarea unei alte documentații de urbanism de rang egal sau superior.</p> <p>Art. 74 Aprobarea și efectele planului urbanistic zonal</p> <p>(1) Planul urbanistic zonal se aprobă prin hotărârea consiliului local.</p> <p>(2) Reglementările urbanistice devin norme obligatorii pentru emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru toate imobilele.</p> <p>(3) După aprobarea prin hotărâre a consiliul local, programul de investiții și planul de acțiune aferent implementării planului urbanistic zonal devin obligatorii pentru toate persoanele fizice și juridice.</p> <p>Prevederile planului urbanistic zonal sunt aplicabile până la actualizarea sau modificarea acestora printr-o altă documentație de urbanism de rang superior sau egal.</p>	<p>Art. 62 Planul urbanistic zonal</p> <p>(7) Planul urbanistic zonal aprobat devine parte integrantă a Planul urbanistic general și este valabil până la aprobarea unei alte documentații de urbanism de rang egal sau superior, dacă prin hotărârea de aprobare a planului urbanistic zonal nu se prevede un termen specific. În toate cazurile, valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții pentru care procedura de autorizare a început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora.</p> <p>Art. 74 Aprobarea și efectele planului urbanistic zonal</p> <p>(1) Planul urbanistic zonal se aprobă prin hotărârea consiliului local.</p> <p>(2) Reglementările urbanistice devin norme obligatorii pentru emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru toate imobilele incluse în zona de reglementare.</p> <p>(3) După aprobarea prin hotărâre a consiliul local, programul de investiții și planul de acțiune aferent implementării planului urbanistic zonal devin obligatorii pentru toate persoanele fizice și juridice.</p> <p>Prevederile planului urbanistic zonal sunt aplicabile până la actualizarea sau modificarea acestora printr-o altă documentație de urbanism de rang superior sau egal. Prevederile art. 62 alin. (7) rămân aplicabile.</p>	<p>Stabilirea perioadei de valabilitate a planului urbanistic zonal doar în raport cu elaborarea și aprobarea unui plan de urbanism de rang egal sau superior, fără menționarea niciunui alt element care să țină strict de proiectul investițional care face obiectului respectivului plan urbanistic zonal, poate crea dificultăți în practică în situațiile în care sunt aprobate noi planuri urbanistice zonale care se suprapun, fie și parțial, din punctul de vedere al întinderii zonei de reglementare, cu planul urbanistic zonal deja aprobat.</p> <p>De asemenea, ar trebui menținută prevederea legală actuală conform căreia valabilitatea acestor documentații se extinde de drept până la finalizarea proiectelor, pentru care procedura de autorizare a început în timpul perioadei de valabilitate.</p>
--	---	---

<p>Art. 67 Inițierea elaborării planului urbanistic zonal de către persoanele fizice sau juridice interesate</p> <p>(2) Persoanele fizice sau juridice interesate de inițierea documentației de urbanism se obligă să cedeze domeniului public suprafețele de teren corespunzătoare realizării obiectivelor de interes public necesar funcționării în bune condiții localității ca urmare a sarcinilor impuse de noua investiție inițiate de acestea.</p>	<p>Recomandăm clarificarea redactării.</p>	<p>Reglementarea contravine principiul consacrat de art. 44 alin. (2) din Constituția României.</p> <p>În cazul în care prin aceste prevederi sunt vizate obiective precum cooperarea dintre autoritățile publice și investitorii privați în contextul realizării de noi drumuri de acces sau modernizării drumurilor existente în cadrul proiectelor imobiliare promovate de investitorii privați sau a altor obiective similare, propunem includerea unor prevederi clare în acest sens, atât cu respectarea principiilor constituționale, cât și pentru a reflecta modalitățile de cooperare deja aplicate de investitori / autorități (e.g. constituirea unor drumuri private deschise circulației publice sau donarea drumului către autoritatea publică locală sau renunțarea la dreptul de proprietate din partea investitorului privat în favoarea unității administrativ teritoriale (în cazul drumurilor construite pe terenul investitorului privat, în cazul în care investitorul este de acord cu aceasta) sau încheierea de asocieri între autoritatea locală și investitorul privat pentru realizarea de către acesta din urmă a lucrărilor aferente drumului, pe costul integral al investitorului privat).</p>
<p>Art. 68 Avizul de oportunitate</p> <p>(3) Avizul de oportunitate nu este necesar pentru documentațiile de urbanism inițiate de către autoritățile administrației publice, informațiile care se stabilesc în acesta fiind obligatorii a fi preluate în referatele de aprobare interne și în certificatele de urbanism emise în scopul elaborării planurilor urbanistice zonale.</p>	<p>Recomandăm revizuirea redactării.</p>	<p>Redactarea trebuie revizuită deoarece conține două idei distincte: pe de o parte, se precizează cazurile în care nu este necesară emiterea avizului de oportunitate (reglementare prevăzută deja de art. 62 alin. (3)), iar cea de-a doua reglementare privește conținutul avizului de oportunitate. Recomandăm eliminarea primei părți din norma propusă (deja reglementată de art. 62 alin. (3)). În plus, reglementarea conform căreia informațiile conținute în avizul de oportunitate trebuie preluate în „certificatele de urbanism emise în scopul elaborării planurilor urbanistice” generează confuzie în ceea ce privește etapa în care se emite avizul de oportunitate; din reglementarea</p>

<p>(8) Avizul de oportunitate sau respingerea solicitării de emitere constând în comunicarea solicitărilor Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism a motivelor respingerii, a clarificărilor/completărilor sau modificărilor soluției prezentate, după caz, se emite în baza unei solicitări scrise înaintate de către solicitant către structura de specialitate condusă de către arhitectul-șef, în termen de 30 zile calendaristice de la analizarea documentației în cadrul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism.</p> <p>(10) Modificarea indicatorilor urbanistici cu respectarea limitei prevăzute la alin. (10) este permisă o singură dată, indiferent de inițiatorul planului urbanistic zonal.</p>	<p>Recomandăm completarea redactării.</p> <p>Recomandăm revizuirea și modificarea reglementării.</p>	<p>propusă, rezultă că se emite anterior certificatului de urbanism pentru elaborarea PUZ.</p> <p>Pentru a se asigura aplicarea eficientă a normei propuse, recomandăm reglementarea și a unui termen maxim în care solicitarea de emitere a avizului de oportunitate să fie analizată (inclusă pe ordinea de zi) a comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism.</p> <p>Norma propusă nu este corelată cu niciun text – nu sunt prevăzute limite a indicatorilor urbanistici; eroare de numerotare (referire greșită la alin. 10).</p> <p>Redactarea este incompletă și poate genera confuzie, încălcând astfel normele de tehnică legislativă, întrucât este neclar ce transferuri ale dreptului de proprietate sunt avute în vedere; formularea generală pare să se refere la orice transferuri ale dreptului de proprietate, aspect care nu poate face obiectul reglementării prin PUZ (PUZ care poate avea ca obiect inclusiv</p>
---	--	---

<p>(11) Modificarea indicatorilor urbanistici prevăzuți în Planul urbanistic general prin intermediul planului urbanistic zonal conform prevederilor alin. (10) și (11) este supusă taxelor locale stabilite și percepute în condițiile legii.</p> <p>(12) Trecerea din extravilan în intravilan prin intermediul planului urbanistic zonal și proiectele de dezvoltare imobiliară realizate în intravilan sunt supuse taxelor locale de echipare stabilite și percepute în condițiile prezentului cod.</p> <p>(13) Fondurile constituite la nivelul unităților administrativ-teritoriale prin perceperea taxelor de echipare prevăzute la alin. (12) vor fi utilizate în vederea finanțării lucrărilor necesare realizării infrastructurii de transport, a rețelelor tehnico-edilitare, a infrastructurii educaționale, sociale, de sănătate, culturale, necesare zonei vizate de planul urbanistic zonal.</p>	<p>Recomandăm modificarea reglementării.</p> <p>Recomandam eliminarea sau clarificarea reglementării.</p>	<p>proprietati detinute de alte persoane decat initiatorul PUZ-ului). Presupunem că intenția a fost aceea de a identifica terenurile pe care urmează să fie efectuate lucrări de utilitate publică și de interes public; o astfel de precizare trebuie inclusă explicit. Subliniem faptul că, în cazul în care ipoteza reglementării este aceea a identificării terenurilor proprietate privată pe care urmează să fie executate lucrări de utilitate publică, imobilele respective pot fi transferate exclusiv prin expropriere, cu excepția cazului în care proprietarul este de acord cu alta modalitate de transfer, și devin parte a <u>domeniului public, nu al domeniului privat</u> (referirea la domeniul privat trebuie înlăturată).</p> <p>Proiectul nu cuprinde prevederi privind taxele locale / taxele locale de echipare vizate de art. 68 alin. (11) – (14).</p>
---	---	--

<p>(14) Autoritățile administrației publice locale pot negocia cu persoana juridică sau fizică care a inițiat planul urbanistic zonal în scopul modificării indicatorilor urbanistici și pot semna contracte referitoare la finanțarea din fonduri private a lucrările prevăzute la alin. (13) sau la cedarea unor cote de teren, fiind scutite, în acest caz, de la plata taxelor locale de echipare prevăzute la alin. (12).</p> <p>Art. 72 – Studiul privind circulația terenurilor</p> <p>(1) Studiul privind circulația terenurilor are ca rezultat planșa privind circulația terenurilor și obiective de utilitate publică ce reprezintă parte integrantă din planul urbanistic zonal și conține, cel puțin, următoarele elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) identificarea suprafețelor imobilelor ce vor face obiectul transferului drepturilor de proprietate; b) evidențierea topografică a imobilelor ce vor fi transferate în proprietatea publică – domeniul public sau privat al unității administrativ-teritoriale. 		
<p>Art. 74 Aprobarea și efectele planului urbanistic zonal</p>	<p>Propunem completarea normei.</p>	<p>Pentru a evita blocajele apărute în practică și pentru a da eficiență normei, recomandăm reglementarea unui termen în care documentația de urbanism să fie inclusă pe ordinea de zi a ședințelor Consiliului Local, în vederea adoptării unei decizii.</p>
<p>Art. 96 Evaluarea strategică de mediu</p> <p>(3) Se supun evaluării strategice de mediu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) elaborarea și actualizarea planurilor de amenajarea teritoriului județean b) elaborarea și actualizarea planurilor urbanistice generale 	<p>Propunem revizuirea normei.</p>	<p>Recomandăm re-analizarea soluției legislative, deoarece limitează scopul evaluării planurilor și programelor (de exemplu, prin exceptarea modificărilor simplificate de la procedura de evaluare), astfel cum este definit de Directiva 2001/42/CE privind evaluarea strategică de mediu. Mai mult, reglementarea este incompletă, nefiind menționată modificarea planurilor de amenajare și a documentațiilor de urbanism.</p>

<p>c) elaborarea și actualizarea planurilor urbanistice zonale.</p>		
<p>Art. 97 Evitarea duplicării evaluării impactului asupra mediului</p> <p>(1) Evaluarea strategică de mediu pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism elaborate la nivel regional, județean sau local, care sunt parte integrantă din documentațiile elaborate la nivel național, regional, județean sau local, după caz, care au făcut deja obiectul evaluării strategice de mediu, va ține cont de rezultatele acestei evaluări în scopul evitării duplicării.</p>	<p>Recomandăm eliminarea prevederii.</p>	<p>Recomandăm eliminarea prevederii, deoarece creează paralelism legislativ (a se vedea art. 20 alin. (4) din H.G. 1076/2004), contravenind astfel normelor de tehnică legislativă.</p>
<p>Art. 104 Durata de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism</p> <p>Pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și pentru documentațiile de urbanism nu se stabilește o durată limitată de valabilitate, acestea fiind valabile până la aprobarea unei noi documentații de rang egal sau superior modificatoare.</p>		<p>Considerăm oportună prevederea unor termene-limită de actualizare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (planul urbanistic general), în scopul responsabilizării autorităților cu atribuții în domeniu și asigurării unei dezvoltări urbane integrate și armonizate cu tendințele de dezvoltare.</p>
<p>Art.108 Autoritatea competentă în domeniul amenajării teritoriului, și urbanismului</p> <p>(3) Ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor poate solicita autorităților administrației publice locale să elaboreze sau să modifice documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism, în</p>	<p>Recomandam eliminarea sintagmei subliniate.</p>	<p>Recomandăm reanalizarea utilizării sintagmei „pentru respectarea intereselor generale ale statului” – concept care nu este definit în legislație. Astfel, norma devine lipsită de predictibilitate.</p>

<p>vederea aprofundării, detalierii sau aplicării unor prevederi cuprinse în programele strategice sectoriale ale Guvernului, precum și pentru respectarea intereselor generale ale statului.</p>		
<p>Art. 130 Observatorul Teritorial Național</p> <p>(3) Platforma națională de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii, structurata în</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Geo-portalul național de urbanism; b) Ghișeul unic național de autorizare a construcțiilor. <p>Art. 131 Platforma națională de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii</p> <p>(3) Platforma națională de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii este formată din două componente:</p> <p>(4) Actualizarea informațiilor și operarea Platforma națională de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii se asigură de către autoritățile administrației publice locale în colaborare cu ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor</p> <p>(5) Platforma națională de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii asigură interoperabilitatea prin intermediul serviciilor de date cu Infrastructura națională pentru informații geospațiale, Registrul Național al Construcțiilor și orice alte sisteme informatice dezvoltate de către autoritățile și instituțiile publice cu competențe în domenii relevante pentru amenajarea teritoriului și urbanism.</p>		<p>Art. 130 și art. 131 sunt necorelate în privința componentelor Platformei naționale de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii, iar conținutul art. 131 pare a fi incomplet.</p> <p>Se propune armonizarea articolelor relevante.</p>

<p>Art. 207. Categoriile de operațiuni urbanistice</p> <p>(3) Parcelarea imobilelor din extravilan se poate realiza în vederea facilitării desfășurării activităților agricole, silvice, de îmbunătățiri funciare și altor activități caracteristice pentru extravilan, conform reglementărilor în vigoare.</p>	<p>(3) Parcelarea imobilelor din extravilan se poate realiza în vederea facilitării desfășurării activităților agricole, silvice, de îmbunătățiri funciare și altor activități sau obiective de investiție caracteristice pentru extravilan, conform reglementărilor în vigoare, precum și în alte situații prevăzute de dispozițiile legale în vigoare.</p>	<p>Completarea este necesară, în contextul în care situațiile în care se poate parcela un imobil situat în extravilan nu ar trebui să fie prevăzute în mod limitativ, această operațiune putând să fie realizată și în alte scopuri (e.g. ieșire din indiviziune / partaj voluntar, partaj succesoral, partaj judiciar, sau obiective de investiție ce pot fi amplasate în extravilan conform art. 92 (2) din Legea fondului funciar nr. 18/1991).</p>
<p>Art. 208. Parcelarea</p> <p>(1) Parcelarea este operațiunea urbanistică de divizare a unui imobil în trei sau mai multe parcele, în vederea realizării de construcții noi.</p>	<p>(1) Parcelarea este operațiunea urbanistică de divizare a unui imobil în mai multe parcele în trei sau mai multe parcele, în vederea realizării de construcții noi.</p>	<p>Numărul parcelelor este irelevant, în contextul în care orice operațiune de divizarea a unui imobil presupune crearea unor loturi noi, distincte din punct de vedere cadastral / al regimului juridic aplicabil. De asemenea, apreciem că scopul în vederea căruia se realizează operațiunea de divizarea a unui imobil nu este de natura a crea o distincție între operațiunea de parcelare și operațiunea de dezmembrare a unui imobil (astfel cum aceasta este prevăzută la alin. (3) al art. 208 din Proiect), acesta neavând impact asupra modului în care se realizează operațiunea cadastrală.</p> <p>De asemenea, modificarea alin. (1) al art. 208 în vederea este necesară în vederea corelării dispozițiilor acestuia cu dispozițiile alin. (3) al art. 207, ce reglementează parcelarea imobilelor situate în extravilan în alte scopuri decât cel al realizării unor construcții noi. În acest sens, precizăm că definirea operațiunii de parcelare exclusiv prin raportare la scopul realizării unor construcții noi (potrivit art. 208, alin. (1)) nu este în concordanță cu prevederile art. 207, alin. (3), din cuprinsul cărora reiese că parcelarea se realizează și în alte scopuri decât cel al realizării unor construcții noi.</p> <p>Mai mult, utilizarea noțiunii de operațiune de parcelare, astfel cum este definită în Proiect (divizarea a unui imobil în vederea realizării unor lucrări de construire), cu privire la terenurile extravilane, nu este în concordanță cu dispozițiile Legii nr. 18/1991 privind fondul funciar, ce prevede că edificarea construcțiilor noi în extravilanul localităților este interzisă, cu excepția unor situații prevăzute în mod limitativ de această lege.</p>

<p>(3) Parcelarea se diferențiază de dezmembrarea unui teren care reprezintă o operațiune cadastrală de micșorare a întinderii unui imobil potrivit art. 879 din Noul Cod Civil, fiind posibilă și în alte scopuri decât în vederea construirii.</p>	<p>Propunem eliminarea alin. (3) al art. 208 din Proiect.</p> <p>(3) Parcelarea se diferențiază de dezmembrarea unui teren care reprezintă o operațiune cadastrală de micșorare a întinderii unui imobil potrivit art. 879 din Noul Cod Civil, fiind posibilă și în alte scopuri decât în vederea construirii.</p>	<p>Considerăm că nu trebuie făcută o distincție între noțiunile de dezmembrare și parcelare a unui imobil, acestea nefiind reglementate în mod distinct în actele normative ce reglementează această operațiune cadastrală.</p> <p>Prin art. 879 din Codul Civil nu este reglementată o categorie distinctă de operațiuni cadastrale, diferența de terminologie (între Proiect și Codul Civil) fiind generată de faptul că, în cuprinsul Codului Civil, operațiunea cadastrală este definită prin raportare la imobilul supus acestei operațiuni (din care se desparte o parte / a cărui întindere se micșorează).</p> <p>Orice operațiune de dezmembrare / parcelare presupune micșorarea întinderii terenului dezmembrat, operațiune în urma căreia rezultă imobile distincte, cu suprafețe mai mici. Astfel, micșorarea întinderii unui teren reprezintă rezultatul unei operațiuni de dezmembrare / parcelare a imobilului, ci nu o formă distinctă de operațiune cadastrală, astfel cum reiese și din actele normative ce reglementează această operațiune cadastrală.</p> <p>Utilizarea în actele normative în vigoare a unor noțiuni diferite în vederea definirii / descrierii operațiunii de divizare a unui imobil, poate genera o confuzie cu privire la natura acestei operațiuni cadastrale, astfel încât este recomandabilă unificare terminologie utilizate în actele normative relevante (Codul Civil, Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară din 09.07.2014 aprobat prin Ordin 700/2014 al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară).</p> <p>De asemenea, chiar în cuprinsul Proiectului (art. 238), sunt utilizate și noțiunile de alipire, dezlipire, în dezacord cu terminologia utilizată la art. 208.</p>
--	---	--

		Utilizând o terminologie diferită pentru același concept, reglementarea actuală nu respectă normele de tehnică legislativă.
<p>Art. 208. Parcelarea</p> <p>(4) Parcelarea se realizează cu solicitarea și emiterea prealabilă a certificatului de urbanism, indiferent de numărul parcelelor rezultate.</p>	<p>Propunem următoarea variantă (alineatul a fost renumerotat ca urmare a eliminării alin. (3) al art. 208 din Proiect):</p> <p>(3) Parcelarea unui imobil realizată în vederea realizării de construcții noi, indiferent de numărul parcelelor rezultate, se realizează cu solicitarea și emiterea prealabilă a certificatului de urbanism.</p>	
<p>Art. 208. Parcelarea</p> <p>(5) Actele juridice încheiate în vederea realizării unei operațiuni de parcelare realizată cu nerespectarea dispozițiilor prevăzute la alin. (4), sunt lovite de nulitate.</p>	<p>Propunem următoarea variantă (alineatul a fost renumerotat ca urmare a eliminării alin. (3) al art. 208 din Proiect):</p> <p>(4) Actele juridice încheiate în vederea realizării unei operațiuni de parcelare realizată cu nerespectarea dispozițiilor prevăzute la alin. (3), sunt lovite de nulitate anulabile.</p> <p>În situația în care operațiunea de parcelare se realizează în interes public, actele juridice încheiate în vederea realizării acestora cu nerespectarea dispozițiilor prevăzute la alin. (3), sunt lovite de nulitate absolută.</p>	<p>Considerăm ca în varianta propusă, nu este clar tipul sancțiunii impuse pentru nerespectarea dispozițiilor privind obligativitatea obținerii certificatului de urbanism în vederea realizării operațiunilor de parcelare; este recomandabil să fie utilizată sintagma "anulabile", pentru evitarea unor confuzii cu privire la felul nulității (a se vedea și art. 238 din Proiect, unde tipul sancțiunii este clar determinat).</p> <p>În ceea ce privește sancțiunea propusă, considerăm că aceasta are în vedere situațiile în care interesul ocrotit prin norma legală ce impune obligativitatea obținerii certificatului de urbanism este unul privat.</p> <p>În continuarea, propunem completarea dispozițiilor din Proiect, astfel încât sancțiunea să fie stabilită prin raportare la natura interesului ocrotit prin dispoziția legală ce impune obținerea certificatului de urbanism, respectiv prin raportare la subiectul de drept al cărui interes este vătămat prin lipsa certificatului de urbanism.</p>
<p>Art. 208. Parcelarea</p>	<p>Considerăm că intenția a fost aceea de a face trimitere la dispozițiile alin. (4) al art. 208 din Proiect (alineatul a fost renumerotat ca urmare a eliminării alin. (3) al art. 208 din Proiect), sens în care propunem următoarea variantă:</p>	<p>Alineatul la care se face trimitere nu corespunde.</p>

<p>(6) Prin excepție de la prevederile alin. (2), în cazul realizării de lucrări inginerești, nu este obligatorie solicitarea și emiterea certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale.</p>	<p>(5) Prin excepție de la prevederile alin. (3), în cazul realizării de lucrări inginerești, nu este obligatorie solicitarea și emiterea certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale.</p>	
<p>Art. 209. Condiții aplicabile parcelărilor</p> <p>(2) Parcelarea imobilelor se poate realiza doar în condițiile în care se asigură fiecărei parcele rezultate, racordare la rețelele tehnico-edilitare, accesul direct sau indirect la drumurile publice precum și accesul la servicii și echipamente publice.</p>	<p>Propunem eliminarea acestor condiții prealabile realizării operațiunii de parcelare.</p> <p>(2) Parcelarea imobilelor se poate realiza doar în condițiile în care se asigură fiecărei parcele rezultate, racordare la rețelele tehnico-edilitare, accesul direct sau indirect la drumurile publice precum și accesul la servicii și echipamente publice.</p>	<p>De cele mai multe ori, asigurarea accesului indirect la drumul public, precum și racordarea la rețelele tehnico-edilitare și accesul la servicii și echipamente publice presupune încheierea unor convenții ulterioare operațiunii de parcelare, cu privire la fiecare dintre imobilele rezultate în urma operațiunii de parcelare.</p> <p>Prin alin. (2) al art. 209 din Proiect, realizarea operațiunii de parcelare este astfel condiționată de încheierea anumitor convenții în vederea îndeplinirii condițiilor prevăzute în cuprinsul dispoziției legale, deși identificarea parcelelor și realizarea operațiunii de parcelare nu au fost concretizate.</p> <p>Mai mult, nu este clar în ce moment, în ce fel și de către cine se realizează verificarea îndeplinirii condițiilor menționate la alin. (2), anterior realizării operațiunii de parcelare (concretizată prin încheierea actului de dezmembrare în forma autentică).</p> <p>În particular, cu privire la accesul parcelelor la drumul publice, este de precizat și faptul că încheierea anumitor convenții în vederea asigurării accesului (i.e. convenții de constituirea a unui drept de servitute sau drept de trecere) presupune ca parcelele de teren pentru care se impune asigurarea accesului (indirect) să fie deținute de proprietari diferiți.</p>
<p>Art. 216 – 224. Restructurarea parcelarului</p>	<p>Propunem ca procedura de realizare a operațiunii de restructurare a parcelarului să fie completată / modificată sub aspectul procedurilor administrative necesare în vederea realizării acestei operațiuni și procedurilor cadastrale aferente, prin raportare la dispozițiile Codului Civil, Codului administrativ, Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de</p>	<p>Propunerea are la baza existența unor neclarități cu privire la următoarele aspecte:</p> <p>(i) modalitatea de realizare a etapei prealabile de comasare a imobilelor din zona vizată pentru restructurarea parcelarului, în situația în care pentru unele dintre aceste imobile nu a fost îndeplinită procedura de înscriere în evidențele de carte funciară și</p>

	<p>interes național, județean și local și dispozițiile legale ce reglementează realizarea operațiunilor cadastrale.</p>	<p>/ sau nu este identificat proprietarul sau regimul juridic aplicabil;</p> <p>(ii) dacă intenția legiuitorului este aceea ca operațiunea de comasare să vizeze imobile cu regim juridic distinct (proprietate privată și proprietate publică), în contextul în care dispozițiile Proiectului nu fac referire la îndeplinirea anterior comasării imobilelor a unei proceduri administrative de trecere a imobilelor din domeniul public al statului, în conformitate cu prevederile art. 361 din Codul Administrativ;</p> <p>(iii) modalitatea în care se vor realiza operațiunea de parcelare și redistribuirea imobilelor către titularii dreptului de proprietate asupra imobilelor situate în zona de restructurare, în contextul în care atât operațiunea de parcelare, cât și modalitatea de redistribuirea a parcelelor rezultate presupun acordul tuturor proprietarilor acestora;</p> <p>(iv) situația juridică a construcțiilor existente pe terenurile vizate de operațiunea de restructurare a parcelarului;</p> <p>(v) posibilitatea ca operațiunea de restructurarea a parcelarului să aibă un impact negativ asupra securității circuitului juridic civil;</p> <p>(vi) modalitatea în care vor fi acoperite costurile generate de operațiunea de restructurarea a parcelarului (inclusiv taxele notariale);</p> <p>(vii) care este procedura ce va fi urmată în situația în care proprietarii imobilelor vizate nu sunt identificați sau procedura de expropriere nu poate fi realizată.</p>
<p>Art. 225. Comasarea</p> <p>(1) Comasarea este operațiunea de alipire a două sau mai multe imobile, având ca obiect realizarea de lucrări de construcții. Parcela rezultată în urma procedurii de comasare se va supune reglementărilor urbanistice în vigoare.</p>	<p>Propunem următoarea variantă:</p> <p>(1) Comasarea este operațiunea de alipire a două sau mai multe imobile având ca obiect realizarea de lucrări de construcții. Parcela rezultată în urma procedurii de comasare se va supune reglementărilor urbanistice în vigoare.</p>	<p>Edificarea unor construcții noi pe terenul rezultat prin comasarea unor imobile nu este de esență acestei operațiuni cadastrale, aceasta neputând fi limitată la acest scop.</p> <p>Astfel cum am precizat mai sus, este necesară utilizarea unei terminologii unitare în cuprinsul Proiectului, în scopul corelării dispozițiilor art. 238 cu dispozițiile art. 225 și 226 din Proiect și pentru a respecta normele de tehnică legislativă.</p>

<p>(2) În cazul operațiunilor de comasare este obligatorie emiterea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale.</p> <p>(3) Actele juridice încheiate în vederea realizării unei operațiuni de comasare realizată cu nerespectarea dispozițiilor prevăzute la alin. (2), sunt lovite de nulitate.</p> <p>(4) Prin excepție de la prevederile alin. (2), emiterea certificatului de urbanism este facultativă în cazul comasărilor prin alipirea a 3 sau mai multe parcele, ca rezultat al acțiunilor de ieșire din indiviziune, în situația în care comasarea nu are ca obiect realizarea lucrărilor de construcții și infrastructură.</p>	<p>(2) În cazul operațiunilor de comasare a cel puțin 3 parcele, precum și a operațiunilor de comasare realizate în vederea edificării unor construcții noi, indiferent de numărul parcelelor, este obligatorie emiterea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale.</p> <p>(3) Actele juridice încheiate în vederea realizării unei operațiuni de comasare realizată cu nerespectarea dispozițiilor prevăzute la alin. (2), sunt lovite de nulitate sunt anulabile.</p> <p>În situația în operațiunea de comasare se realizează în interes public, actele juridice încheiate în vederea realizării acesteia cu nerespectarea dispozițiilor prevăzute la alin. (2), sunt lovite de nulitate absolută.</p> <p>(4) Prin excepție de la prevederile alin. (2), emiterea certificatului de urbanism este facultativă în cazul comasărilor prin alipirea a 3 sau mai multe parcele, ca rezultat al acțiunilor de ieșire din indiviziune, în situația în care comasarea nu are ca obiect realizarea lucrărilor de construcții și infrastructură cu excepția situației în care comasarea are ca obiect realizarea lucrărilor de construcții și infrastructură.</p> <p>(5) Prin excepție de la prevederile alin. (2), emiterea certificatului de urbanism este facultativă în cazul comasărilor prin alipirea a 3 sau mai multe parcele situate în extravilan, cu excepția situației în care comasarea are ca obiect realizarea lucrărilor de construcții și infrastructură.</p>	<p>Propunerea are în vedere corelarea dispozițiilor cu art. 226, alin. (1), lit. d) din Proiect, fiind necesară reglementarea cu claritate a situațiilor în care se impune emiterea prealabilă a certificatului de urbanism pentru realizarea operațiunilor cadastrale.</p> <p>Considerăm că sancțiunea trebuie să fie stabilită prin raportare la natura interesului ocrotit prin dispoziția legală ce impune obținerea certificatului de urbanism, respectiv prin raportare la subiectul de drept al cărui interes este vătămat prin lipsa certificatului de urbanism.</p> <p>Propunem această variantă pentru claritatea dispoziției legale.</p> <p>Propunem exceptarea de la obligativitatea obținerii certificatului de urbanism în cazul comasării parcelelor din extravilan pentru alte scopuri decât realizarea de construcții și infrastructură (e.g. în cazul comasării terenurilor agricole din extravilan pentru o mai bună administrare și operare a acestora).</p>
---	---	--

	<p>Suplimentar, propunem a se clarifica dacă exceptarea de la obligația de a solicita emiterea certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale se justifică doar în cazul realizării unor operațiuni de parcelare în vederea realizării de lucrări inginerești, în contextul în care nu există o dispoziție legală similară cu privire la operațiunile de comasare realizate în vederea realizării de lucrări inginerești.</p>	<p>În cazul operațiunii de parcelare, legiuitorul a prevăzut în mod expres faptul că, în cazul realizării de lucrări inginerești, nu este obligatorie solicitarea și emiterea certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale (art. 208, alin. (6) din Proiect), iar din dispozițiile legale nu reiese în mod expres care este rațiunea pentru care s-a stabilit această excepție.</p>
<p>Art. 226. Contravenții la regimul operațiunilor urbanistice</p> <p>(1) Constituie contravenții la regimul parcelării și comasării, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să fie considerate infracțiuni, următoarele fapte:</p> <p>a) realizarea operațiunii de parcelare fără obținerea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale;</p> <p>b) realizarea operațiunii de comasare prin alipirea a cel puțin 3 parcele, sau care, indiferent de numărul parcelelor alipite, au ca obiect realizarea de lucrări de construcții fără obținerea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale;</p> <p>c) intabularea imobilelor rezultate în urma operațiunii de parcelare realizată fără</p>	<p>Propunem următoarea variantă:</p> <p>(1) Constituie contravenții la regimul parcelării și comasării, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să fie considerate infracțiuni, următoarele fapte:</p> <p>a) realizarea operațiunii de parcelare fără obținerea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale, în acele cazuri în care exista obligativitatea obținerii acestuia, în conformitate cu prevederile art. 208, alin. (3) din prezentul cod;</p> <p>b) realizarea operațiunii de comasare fără obținerea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale, în acele cazuri în care exista obligativitatea obținerii acestuia, în conformitate cu prevederile art. 225 alin (2) din prezentul cod;</p> <p>c) înscrierea în cartea funciară a imobilelor rezultate în urma operațiunii de parcelare realizată fără obținerea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale, în</p>	<p>Recomandăm utilizarea unei terminologii unitare în cuprinsul Proiectului, în vederea corelării dispozițiilor art. 238 cu dispozițiile art. 225 și art. 226 din Proiect.</p> <p>Trimiterea la art. 208, alin. (3) are în vedere propunerea de modificare a acestui articol conform pct. 2 de mai sus.</p> <p>Propunem această variantă pentru claritatea dispoziției legale.</p> <p>Modificarea este propusă în contextul în care:</p> <p>(i) dispozițiile art. 255 alin. (4) din Proiect prevăd că emiterea certificatului de urbanism este facultativă în cazul comasărilor prin alipirea a 3 sau mai multe parcele, ca rezultat al acțiunilor de ieșire din indiviziune;</p> <p>(ii) emiterea certificatului de urbanism nu este obligatorie în situația comasării a doua parcele, fără scopul realizării de lucrări de construcții.</p> <p>Trimiterea la art. 208, alin. (3) are în vedere propunerea de modificare a acestui articol conform pct. 2 de mai sus.</p>

<p>obținerea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale;</p> <p>d) intabularea imobilelor rezultate ca urmare a operațiunii de comasare prin alipirea a cel puțin 3 parcele, sau care, indiferent de numărul parcelelor alipite, au ca obiect realizarea de lucrări de construcții, fără obținerea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale;</p> <p>(2) Contravențiile prevăzute la alin. (1) săvârșite de persoanele fizice sau juridice se sancționează cu amendă de la 50.000 la 100.000 lei.</p>	<p>acele cazuri în care exista obligativitatea obținerii acestuia, în conformitate cu prevederile art. 208, alin (3) din prezentul cod;</p> <p>d) înscrierea în cartea funciară a imobilelor rezultate ca urmare a operațiunii de comasare realizată fără obținerea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale, în acele cazuri în care exista obligativitatea obținerii acestuia, în conformitate cu prevederile art. 225 alin. (2) din prezentul cod.</p> <p>În contextul în care realizarea operațiunilor urbanistice de parcelare și comasare în condițiile menționate mai sus și înscrierea în cartea funciară a imobilelor rezultate ca urmare a acestor operațiuni sunt prevăzute ca și contravenții distincte în cuprinsul alin. (1), iar dispozițiile alin. (2) prevăd sancționarea cu amendă a contravențiilor prevăzute la alin (1), propunem aplicarea unei singure sancțiuni pentru realizarea operațiunii urbanistice și înscrierea în cartea funciară a imobilelor rezultate în urma acesteia.</p>	<p>Modificarea este propusă în contextul în care:</p> <p>(i) dispozițiile art. 255 alin. (4) din Proiect prevăd că emiterea certificatului de urbanism este facultativă în cazul comasărilor prin alipirea a 3 sau mai multe parcele, ca rezultat al acțiunilor de ieșire din indiviziune;</p> <p>(ii) emiterea certificatului de urbanism nu este obligatorie în situația comasării a doua parcele, fără scopul realizării de lucrări de construcții.</p> <p>Sanctiunea stabilită este excesivă, în contextul în care se aplică sancțiuni distincte pentru etapele și formalități aferente aceleiași operațiuni cadastrale.</p>
<p>Art. 227 Dreptul de realizare a lucrărilor de construire/desființare</p> <p>Dreptul de realizare a lucrărilor de construire/desființare se acordă prin intermediul autorizației de construire/desființare, potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate potrivit legii, în afara situațiilor expres prevăzute de lege.</p>	<p>Art. 227 Dreptul de realizare a lucrărilor de construcții</p> <p>Dreptul de realizare a lucrărilor de construcții se acordă prin intermediul autorizației de construire/desființare, potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate potrivit legii, în afara situațiilor expres prevăzute de lege.</p> <p><u>Anexa nr. 1 Lucrări de construcții</u></p>	<p>În forma propusă, proiectul de cod operează atât cu noțiunea de lucrări de construcții (incluzând operațiunile de construire și demolare) cât și cu sintagma "<i>lucrări de construire/desființare</i>", acestea fiind utilizate necorelat (e.g. art. 231 alin. 4).</p> <p>Se propune unificarea terminologică la nivelul întregului cod, astfel încât să se opereze cu noțiuni definite și corelate:</p> <p>(i) fie utilizarea sistematică a noțiunii "<i>lucrări de construcții</i>" (astfel cum este exemplificat la forma propusă), care se refera atât la lucrări de construire cat si la lucrări de desființare;</p>

<p><u>Anexa nr. 1 Lucrări de construcții</u></p> <p>Operațiunile specifice prin care se realizează construcții și prin care se desființează construcții.</p>	<p>Operațiunile specifice prin care se realizează lucrări de construire și lucrări de desființare.</p>	<p>(ii) fie eliminarea noțiunii "<i>lucrări de construcții</i>" din Anexa nr. 1 și menținerea și armonizarea prevederilor referitoare la "<i>lucrări de construire/desființare</i>".</p>
<p>Art. 228 Autorizarea realizării lucrărilor de construire/desființare</p> <p>(2) Autorizația de desființare constituie actul administrativ, cu caracter individual, care permite executarea lucrărilor de demolare, dezafectare ori dezmembrare, parțială sau totală, a construcțiilor și instalațiilor aferente construcțiilor, a instalațiilor și utilajelor tehnologice, inclusiv elementele de construcții de susținere a acestora, închiderea de cariere și exploatare de suprafață și subterane, precum și a oricăror amenajări, în baza unui proiect tehnic de execuție.</p> <p><u>Anexa nr. 1 Desființare</u></p> <p>Operație de desfacere sau distrugere parțială sau totală a unei construcții sau a unui grup de construcții urmând dezafectării acestora, în vederea inițierii unor lucrări de intervenție pentru renovare/ refuncționalizare sau în vederea eliberării complete a terenului pentru o altă folosință.</p>	<p>Art. 228 Autorizarea realizării lucrărilor de construire/desființare</p> <p>(2) Autorizația de desființare constituie actul administrativ, cu caracter individual, care permite executarea lucrărilor de demolare, dezafectare ori dezmembrare, parțială sau totală, a construcțiilor și instalațiilor aferente construcțiilor, a instalațiilor și utilajelor tehnologice, inclusiv elementele de construcții de susținere a acestora, închiderea de cariere și exploatare de suprafață și subterane, precum și a oricăror amenajări, desființare, astfel cum sunt definite în Anexa nr. 1, în baza unui proiect tehnic de execuție</p> <p><u>Anexa nr. 1 Lucrări de desființare</u></p> <p>Lucrări care presupun operații de demolare, desfacere, dezmembrare sau distrugere parțială sau totală a unei construcții sau a unui grup de construcții și instalațiilor aferente construcțiilor, a instalațiilor și utilajelor tehnologice, inclusiv elementele de construcții de susținere a acestora, închiderea de cariere și exploatare de suprafață și subterane, urmând dezafectării acestora, în vederea inițierii unor lucrări de intervenție pentru renovare/ refuncționalizare sau în vederea eliberării complete a terenului pentru o altă folosință.</p>	<p>Întrucât definiția autorizației de desființare din art. 228 nu este corelată cu definiția operațiunii de desființare din Anexa nr. 1, se propune corelarea acestora prin introducerea în Anexa nr. 1 a definiției <i>lucrărilor de desființare</i>.</p>
<p>Art. 228 Autorizarea realizării lucrărilor de construire/desființare</p> <p>(3) Executarea lucrărilor de construire/desființare este permisă numai pe baza</p>	<p>Art. 228 Autorizarea realizării lucrărilor de construire/desființare</p> <p>(3) Executarea lucrărilor de construire/desființare este permisă numai pe baza</p>	<p>Conform art. 350, lucrările de construire se clasifică în:</p> <p>a) lucrări de realizare a construcțiilor noi;</p> <p>b) lucrări de amenajări;</p>

<p>emiterii, în condițiile legii, a cel puțin uneia dintre următoarele autorizații:</p> <p>a) autorizația de construire pentru: lucrările de realizare de clădiri, construcții ingineresti sau amenajări exterioare noi, lucrările de intervenție asupra clădirilor sau lucrărilor ingineresti existente, respectiv lucrările de construire amenajări care afectează modul de utilizare a solului;</p> <p>b) autorizația de desființare pentru lucrările de desființare de clădiri, construcții ingineresti sau amenajări exterioare.</p>	<p>emiterii, în condițiile legii, a cel puțin uneia dintre următoarele autorizații:</p> <p>a) autorizația de construire pentru: lucrările de realizarea a construcțiilor noi, lucrările de amenajări, lucrările de intervenții asupra construcțiilor existente;</p> <p>b) autorizația de desființare pentru lucrările de desființare de clădiri, lucrări ingineresti sau amenajări exterioare.</p>	<p>c) intervenții asupra construcțiilor existente.</p> <p>De asemenea, conform art. 348, în funcție de tipul de utilizare construcțiile se clasifică în:</p> <p>a) clădiri;</p> <p>b) amenajări;</p> <p>c) lucrări ingineresti.</p> <p>Mai mult, art. 241, alin. (2) prevede faptul ca autorizația de construire se emite pentru următoarele categorii de lucrări de construire:</p> <p>a) lucrări de realizare a clădirilor noi;</p> <p>b) lucrări de intervenție asupra clădirilor existente;</p> <p>c) lucrări de amenajări.</p> <p>Astfel, se impune armonizarea și corelarea prevederilor referitoare la categoriile de lucrări supuse autorizării.</p> <p>Pentru rațiunile expuse la pct. I.1 de mai sus, se poate avea în vedere și includerea definiției lucrărilor de construire. Astfel, în cazul în care atât lucrările de construire cât și lucrările de desființare vor fi definite, se va putea utiliza definiția acestora, fără a fi necesară enumerarea categoriilor de lucrări la care acestea se referă.</p>
<p>Art. 228. Autorizarea realizării lucrărilor de construire/desființare</p> <p>(5) Executarea lucrărilor de construire/desființare autorizate potrivit dispozițiilor alin. (1) și a lucrărilor de construire/desființare care se pot executa potrivit dispozițiilor prevăzute la alin. (2), poate fi începută și se realizează numai pe baza proiectului tehnic de execuție elaborat în</p>	<p>Art. 228. Autorizarea realizării lucrărilor de construire/desființare</p> <p>(5) Executarea lucrărilor de construire/ desființare autorizate potrivit dispozițiilor alin. (1) și a lucrărilor de construire/desființare care se pot executa potrivit dispozițiilor prevăzute la alin. (2), poate fi începută și se realizează numai pe baza proiectului tehnic de execuție elaborat în condițiile legii, cu excepția situațiilor prevăzute de prezentul cod.</p>	<p>Întrucât articolul face referire expresă la ambele tipuri de lucrări, respectiv de construire și de desființare, se recomandă eliminarea termenilor indicați pentru coerența exprimării.</p>

<p>condițiile legii, cu excepția situațiilor prevăzute de prezentul cod.</p>		
<p>Art. 228 Autorizarea realizării lucrărilor de construire/desființare</p> <p>(6) Pentru autorizațiile prevăzute la alin. (2) se pot emite, în condițiile legii, autorizații de modificare.</p>	<p>Art. 228 Autorizarea realizării lucrărilor de construire/desființare</p> <p>(6) Pentru autorizațiile prevăzute la alin. (1) și (2) se pot emite, în condițiile legii, autorizații de modificare.</p>	
<p>Art. 229. Lucrările de construcții supuse autorizării</p> <p>(1) Autorizațiile prevăzute la art. 269 se emit de către autoritățile administrației publice centrale sau locale, după caz, conform unei proceduri diferențiate pentru următoarele tipuri de construcții: [...].</p>	<p>(1) Autorizațiile prevăzute la art. 228 se emit de către autoritățile administrației publice centrale sau locale, după caz, conform unei proceduri diferențiate pentru următoarele tipuri de construcții: [...]</p>	<p>Articolul 269 la care se face trimitere în cuprinsul alin. (1) nu reglementează categoriile de autorizații ce pot fi emise în vederea executării lucrărilor de construire / desființare.</p> <p>Categoriile de autorizații de construire ce pot fi emise în scopul de mai sus sunt prevăzute la art. 228 din Proiect.</p>
<p>Art. 230 Emiterea autorizațiilor pentru lucrări de construire/desființare</p> <p>(1) Autorizațiile prevăzute la art. 269 se emit la solicitarea titularului sau titularilor unui drept real principal ori la solicitarea unui împuternicit al acestuia sau al acestora, după caz.</p> <p>(2) Autorizațiile prevăzute la art. 269 se pot emite și la solicitarea titularilor unui drept de creanță, în cazul în care prin lege sau contract, se acordă explicit titularului dreptului de creanță, dreptul de a realiza lucrări de construcții.</p>	<p>(1) Autorizațiile prevăzute la art. 228 se emit la solicitarea titularului sau titularilor unui drept real principal ori la solicitarea unui împuternicit al acestuia sau al acestora, după caz.</p> <p>(2) Autorizațiile prevăzute la art. 228 se pot emite și la solicitarea titularilor unui drept de creanță, pentru edificarea unor construcții cu caracter provizoriu, cu condiția ca prin lege sau contract, să se acorde explicit titularului dreptului de creanță, dreptul de a realiza lucrări de construcții în vederea edificării unor astfel de construcții.</p>	<p>Articolul 269 la care se face trimitere în cuprinsul alin. (1) și (2) nu reglementează categoriile de autorizații ce pot fi emise pentru lucrări de construire / desființare.</p> <p>Categoriile de autorizații de construire ce pot fi emise în scopul de mai sus sunt prevăzute la art. 228 din proiect.</p> <p>La art (2), odată cu edificarea unei construcții pe un teren, beneficiarul dobândește un drept real asupra terenului, schimbându-se astfel regimul titlului asupra terenului, și implicit, raporturile cu proprietarul.</p> <p>Astfel, se propune fie eliminarea acestei dispoziții și menținerea cadrului legal existent în ceea ce privește calitatea solicitantului autorizațiilor de construire/desființare, fie clarificarea regimului acestor drepturi de creanță care urmează să confere titularilor, prin construire și intabulare a construcției rezultate, prerogativele unor drepturi reale, pentru care legea prevede un alt regim juridic.</p>

		Prevederile art. 239 (2) urmează a fi corelate cu prevederile art. 230 (2).
<p>Art. 231. Procesul autorizării lucrărilor de construire/desființare</p> <p>(2) În situația în care autorizarea lucrărilor de construire impune o modificare a reglementărilor urbanistice aprobate, procedura de autorizare se suspendă după emiterea certificatului de urbanism și până la aprobarea reglementărilor urbanistice care permit construirea în condițiile solicitate, caz în care procedura poate fi continuată în baza aceluiași certificat de urbanism, completat cu actul de aprobare a planului de urbanism și avizele și acordurile necesare etapei de autorizare a lucrărilor solicitate.</p>		Consideram oportuna introducerea unui termen maxim pentru care se poate suspenda procedura de autorizare care sa tina cont de termenele de modificare/aprobare a reglementarilor urbanistice. De asemenea, prevederea in discuție trebuie corelata cu prevederile art. 239 referitoare la valabilitatea certificatului de urbanism.
<p>Art. 232. Dispoziții cu caracter general privind autorizarea lucrărilor de construire/desființare</p> <p>(3) Odată cu autorizarea executării lucrărilor de bază, solicitantul autorizației de construire poate solicita și autorizarea lucrărilor de organizare a execuției.</p> <p>(4) Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției se poate solicita în mod separat și de către antreprenorul în construcții, în baza contractului de execuție lucrări aferente investiției de bază.</p>	<p>Art. 232 Dispoziții cu caracter general privind autorizarea lucrărilor de construire/desființare (lucrărilor de construcții – a se vedea propunerea de la punctul I.1 de mai sus)</p> <p>(3) Odată cu autorizarea executării lucrărilor de bază, solicitantul autorizației de construire poate solicita și autorizarea lucrărilor de organizare de șantier.</p> <p>(4) Autorizarea lucrărilor de organizare de șantier se poate solicita în mod separat și de către antreprenorul în construcții, în baza contractului de execuție lucrări aferente investiției de bază.</p>	<p>Conform art. 350, alin. (3), lucrările de organizare de șantier reprezintă o categorie a lucrărilor de amenajări, prin urmare se impune folosirea terminologiei "lucrări de organizare de șantier".</p> <p>De asemenea, se impune definirea „lucrărilor de bază” ca reprezentând lucrările de construcții pentru care s-a obținut autorizația specifică.</p>

<p>Art. 235. Certificatul de urbanism</p> <p>(1) În funcție de scopul solicitării, Certificatul de urbanism se clasifică în:</p> <p>a) certificat de urbanism pentru informare;</p> <p>b) certificat de urbanism pentru operațiuni cadastrale;</p> <p>c) certificat de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri;</p> <p>d) certificat de urbanism pentru construire/desființare de lucrări ingineresti.</p>	<p>Propunem includerea în clasificarea certificatelor de urbanism a certificatului de urbanism pentru construire/desființare amenajări.</p> <p>(3) În funcție de scopul solicitării, Certificatul de urbanism se clasifică în:</p> <p>[..]</p> <p>c) certificat de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări;</p> <p>[..]</p>	
<p>Art. 235. Certificatul de urbanism</p> <p>(1) Certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritatea administrației publice locale asigură informarea solicitantului cu privire la reglementările, permisiunile și restricțiile în vigoare stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și prin actele normative incidente.</p> <p>(2) Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire sau desființare.</p> <p>(3) În funcție de scopul solicitării, Certificatul de urbanism se clasifică în:</p> <p>a) certificat de urbanism pentru informare;</p> <p>b) certificat de urbanism pentru operațiuni cadastrale;</p> <p>c) certificat de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri;</p>	<p>Art. 235 Certificatul de urbanism</p> <p>(1) Certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritatea administrației publice locale asigură informarea solicitantului cu privire la reglementările, permisiunile și restricțiile în vigoare stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și prin actele normative incidente.</p> <p>(2) Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire sau desființare.</p> <p>(3) În funcție de scopul solicitării, Certificatul de urbanism se clasifică în:</p> <p>a) certificat de urbanism pentru informare;</p> <p>b) certificat de urbanism pentru operațiuni cadastrale;</p> <p>c) certificat de urbanism pentru faza studiului de fezabilitate.</p>	<p>Consideram ca este necesara reglementarea unui nou tip de certificat de urbanism – certificatul de urbanism pentru faza studiului de fezabilitate - si care sa aibă un conținut mai flexibil, adaptat stadiului incipient inerent al unui proiect de investiții aflat la faza de fezabilitate când, prin definiție, nu exista elaborat un proiect tehnic.</p> <p>Un model de reglementare in acest sens ar putea fi reglementarea certificatului de urbanism pentru lucrări ingineresti din art. 240 din Codul amenajării teritoriului, urbanismului si construcțiilor sau actuala reglementare din art. 6 alin. (6) litera b) din Legea 50/1991 privind certificatul de urbanism in vederea adjudecării proiectării lucrărilor in faza "studiu de fezabilitate" care, din păcate, nu este dezvoltat ca si conținut prin legislație secundara si nefolosit pe scara larga de către autorități.</p> <p>De asemenea, nu este clar ce tip de certificat de urbanism va fi solicitat în scopul realizării lucrărilor de amenajări, după cum sunt reglementate la art. 350, alin. (3) din Proiect. Existența unor dispoziții neclare, care pot genera confuzie sau</p>

<p>d) certificat de urbanism pentru construire/desființare de lucrări ingineresti.</p>	<p>d) certificat de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări;</p> <p>e) certificat de urbanism pentru construire/desființare de lucrări ingineresti.</p>	<p>impredictibilitate, este de natură să încalce normele de tehnică legislativă și contravine principiului constituțional al legalității.</p> <p>Explicație:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. HG 907/2016 prevede expres printre documentele necesare pentru aprobarea studiului de fezabilitate avizele si acordurile solicitate prin certificatul de urbanism pentru construire (a se vedea in acest sens art. 7 alin (2) litera (c) coroborat cu pct. 6.1 din Anexa 4). 2. Art. 239 alin (11) din Codul amenajării teritoriului, urbanismului si construcțiilor prevede expres in conținutul certificatului de urbanism pentru construire obținerea avizelor/acordurilor, inclusiv a celor care se obțin pe baza proiectului tehnic, care nu exista la faza studiului de fezabilitate (sau la orice faza anterioara). 3. Pentru obținerea unora dintre aceste avize /acorduri, de multe ori, se solicita de către autoritățile relevante memorii si schițe la un nivel de detaliu care nu va exista decât la faza proiectului tehnic (câteva exemple din practica: avizul de gospodărire a apelor, avizul DSP, avizul PSI etc.) 4. Aceasta situație are relevanta practica pentru proiectele de tip PPP/concesiune de lucrări, design & build si, in general, pentru orice alt tip de investiție care presupune realizarea proiectului tehnic (i) la o etapa ulterioara; (ii) de către o alta entitate decât elaboratorul studiului de fezabilitate; si (iii) modificarea soluției tehnice propuse/îmbunătățirea designului intre faza studiului de fezabilitate si faza de proiectare detaliata. 5. Modificarea expresa a HG 907/2016 (de altfel contemplata de capitolul final al Codului) in sensul eliminării cerinței certificatului de urbanism pentru construire nu ar ajuta la rezolvarea acestei probleme atâta timp cat legislația primara (actuala Lege 50/1991 si normele de aplicare aferente, respectiv viitorul Cod) nu reglementează expres in loc un alt tip de certificat de urbanism, cu conținut adaptat la studiul de fezabilitate al proiectului. Pe de
--	--	--

		<p>alta parte, un anumit nivel de avizare este util chiar si de la stadiul studiului de fezabilitate (de exemplu, avizele legate de utilități, cele care reflecta absenta monumentelor istorice sau existenta unor contaminări pe teren, respectiv a site-urile arheologice), de aceea este necesara o reglementare clara si expresa a conținutului unui astfel de certificat.</p> <p>6. De asemenea, reglementarea separată a certificatului de urbanism pentru lucrări inginerești de la litera (d) nu ajută în cazul lucrărilor sub forma unor "clădiri" pentru care se aplica art. 239 si nu art. 240 din Cod.</p>
<p>Art. 236. Certificatul de urbanism pentru informare</p> <p>10) Prin extras de carte funciară actualizat la zi se înțelege extrasul de carte funciară care cuprinde toate înscrierile înregistrate cu privire la imobil la data înaintării cererii de emitere a certificatului de urbanism, indiferent de data la care extrasul de carte funciară a fost emis.</p>		<p>Noțiunea de „extras de carte funciară actualizat la zi„ este neclară.</p>
<p>Art. 238. Certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale</p> <p>(1) Certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale este actul administrativ cu caracter individual prin care autoritatea administrației publice locale face cunoscute condițiile necesare realizării operațiunilor de dezlipire, alipire sau de înscriere a unor servituți de trecere în raport cu regimul tehnic stabilit prin documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism aprobate.</p>		<p>Subliniem diferența de natură juridică între certificatul de urbanism emis în scop informativ și certificatul de urbanism emis pentru alte scopuri. Considerăm că este necesară o explicație în cuprinsul expunerii de motive.</p> <p>Este recomandabilă utilizarea unei terminologii unitare în cuprinsul Proiectului, respectiv corelarea dispozițiilor art. 238 cu dispozițiile art. 207 - 210, art. 225 și art. 226 din Proiect.</p>

<p>(3) Operațiunile prevăzute la alin. (1) și actele juridice aferente acestora, efectuate în lipsa certificatului de urbanism sau cu nerespectarea condițiilor impuse prin acesta, sunt lovite de nulitate absolută.</p>	<p>(3) Operațiunile prevăzute la alin. (1) și actele juridice aferente acestora, efectuate în lipsa certificatului de urbanism sau cu nerespectarea condițiilor impuse prin acesta, sunt anulabile. Prin excepție, în situația în care operațiunile prevăzute la alin. (1), efectuate în lipsa certificatului de urbanism sau cu nerespectarea condițiilor impuse prin acesta, se realizează în interes public, operațiunilor și actele juridice aferente acestora sunt lovite de nulitatea absolută.</p>	<p>Considerăm că sancțiunea trebuie să fie stabilită prin raportare la natura interesului ocrotit prin dispoziția legală ce impune obținerea certificatului de urbanism, respectiv prin raportare la subiectul de drept al cărui interes este vătămat prin lipsa certificatului de urbanism / nerespectarea condițiilor impuse de certificatul de urbanism.</p>
<p>Art. 238 Certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale</p> <p>(2) Certificatul de urbanism pentru operațiunile cadastrale prevăzute la alin. (1) se emite la cererea titularului dreptului de proprietate asupra imobilului sau unui împuternicit al acestuia.</p>	<p>Art. 238 Certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale</p> <p>(2) Certificatul de urbanism pentru operațiunile cadastrale prevăzute la alin. (1) se emite la cererea titularului unui drept real principal asupra imobilului sau unui împuternicit al acestuia.</p>	<p>Întrucât Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor prevede ca certificatul de urbanism pentru construire/desființare se poate emite la cererea titularului unui drept real principal, nu vedem niciun impediment pentru ca certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale să nu poată fi emis la cererea titularului unui drept real principal, având în vedere efectele operațiunii cadastrale prin raportare la prerogativele care se transfera titularilor de drepturi reale.</p> <p>Mai mult, având în vedere că certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale se eliberează și la constituirea servituților de trecere, cu atât mai mult se impune extinderea sferei solicitanților acestui tip de certificat.</p>
<p>Art 239. Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări</p> <p>(1) Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări este actul administrativ prin care autoritatea administrației publice locale face cunoscute condițiile necesare realizării unui obiectiv de investiții, respectiv condițiile aplicabile construirii,</p>	<p>Art. 239. Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări</p> <p>(1) Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări este actul administrativ prin care autoritatea administrației publice locale face cunoscute condițiile necesare realizării unui obiectiv de investiții, respectiv condițiile aplicabile construirii, desființării sau regularizării unei construcții.</p>	<p>Se propune eliminarea din text a sintagmei: "modificării unei construcții în curs", întrucât autorizația de modificare nu presupune emiterea, în prealabil, a unui certificat de urbanism.</p> <p>Art. 278. Autorizația de modificare</p> <p>(4) În situația în care în urma verificării încadrării modificării de temă în limitele punctului de vedere sau actului administrativ emis de către autoritatea publică competentă pentru protecția mediului, dacă este cazul, precum și avizelor și acordurilor emise</p>

<p>desființării, modificării unui construcții în curs sau regularizării unei construcții.</p> <p>(2) Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări pentru se emite la cererea titularului unui drept real principal asupra imobilului sau titularului unui drept de creanță, care a primit acordul explicit al titularului unui drept real asupra imobilului, sau la cererea unui împuternicit al acestora.</p>	<p>(2) Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări se emite la cererea titularului unui drept real principal asupra imobilului sau titularului unui drept de creanță, care a primit acordul explicit al titularului unui drept real asupra imobilului, în condițiile art. 230, alin. (2) din prezentul cod, sau la cererea unui împuternicit al acestora.</p>	<p>în vederea emiterii autorizației de construire, se constată încadrarea modificărilor de temă în limitele actelor, avizelor și acordurilor menționate anterior, inclusiv a reglementărilor urbanistice aplicabile, autoritatea administrației publice competente emite autorizația de modificare.</p> <p>(5) În vederea emiterii autorizației de modificare, titularul autorizației de construire depune un proiect de autorizare a construirii actualizat, în care vor fi reprezentate modificările de temă propuse.</p> <p>(6) În situația în care modificările de temă nu se încadrează în limitele actelor, avizelor și acordurilor prevăzute la alin. (4), sau ale reglementărilor urbanistice aplicabile, procedura de autorizare a lucrărilor de construire se reia în condițiile prezentului cod, nefiind posibilă emiterea autorizației de modificare.</p> <p>Din prevederile art. 278 nu rezulta ca este necesara obținerea unui nou certificat de urbanism pentru emiterea unei autorizații de modificare. In cazul in care obținerea certificatului de urbanism se impune doar in situația menționată la alineatul (6) al articolului 278, atunci prevederile art. 239, alin. (1) ar trebui modificate in sensul eliminării prevederilor referitoare la ipoteza obținerii certificatului de urbanism in cazul "<i>modificării unei construcții in curs</i>".</p> <p>Considerăm că se impune completarea articolului, astfel încât să existe concordanță între dispozițiile ce reglementează titularii cererilor de emiterie a autorizațiilor de construire pentru construcții provizorii (conform propunerii de modificare a art. 230, alin. (2) din Proiect, de la pct. 8) și titularii cererilor de emiterie a certificatelor de urbanism aferente.</p>
--	--	---

<p>(7) În vederea emiterii certificatului de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări, solicitantul anexează cererii de emiterie, următoarele:</p> <p>a) pentru construcții noi și lucrări de amenajare, precum și pentru extinderi în plan orizontal ale construcțiilor existente - extrasul de carte funciară actualizat la zi cu imobilul înscris în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară. Pentru alte intervenții la construcții existente se acceptă și extras de carte funciară actualizat sau plan de încadrare în zonă cu imobilul localizat în cazul imobilului care nu este înscris în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară;</p> <p>10) Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări conține, pe lângă elementele prevăzute la art. 190, următoarele:</p>	<p>10) Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări conține, pe lângă elementele prevăzute la art. 237, următoarele: [...]</p>	<p>Nu este clară diferența dintre cele două noțiuni utilizate în cuprinsul alin. (7), lit. a): extrasul de carte funciară actualizat la zi și extras de carte funciară actualizat.</p> <p>Definirea noțiunilor menționate mai sus este utilă în cazul tuturor dispozițiilor legale din Proiect ce reglementează documentația ce va fi anexată cererilor de emiterie a actelor administrative.</p> <p>La art. 190 din Proiect, nu sunt reglementate elementele cuprinse în certificatul de urbanism.</p>
<p>Art 245. Acordul vecinilor</p> <p>(2) Acordul vecinilor se exprimă prin act încheiat în formă autentică și este obligatoriu pentru clădirile noi, intervențiile asupra clădirilor existente, amenajările și desființarea clădirilor, amplasate adiacent clădirilor existente sau în vecinătate exclusiv în situația în care sunt necesare măsuri de intervenție pentru punerea în siguranță a clădirilor existente, conform concluziilor expertizei tehnice sau a raportului de expertiză tehnică preliminară privind influența asupra vecinătăților, după caz.</p>	<p>Propunem modificarea și completarea alin. (2), după cum urmează:</p> <p>(2) Acordul vecinilor / asociației de proprietari se exprimă prin act încheiat în formă autentică și este obligatoriu pentru clădirile noi, intervențiile asupra clădirilor existente, amenajările și desființarea clădirilor, amplasate adiacent clădirilor existente sau în imediata lor vecinătate, exclusiv în situația în care sunt necesare măsuri de intervenție pentru punerea în siguranță a clădirilor existente, conform concluziilor expertizei tehnice sau a raportului de expertiză tehnică preliminară privind influența asupra vecinătăților, după caz.</p>	<p>Propunerea de modificare are în vedere situația în care se execută lucrări în vederea edificării unor clădiri noi, intervenții asupra clădirilor existente, amenajări și lucrări de desființarea a clădirilor, amplasate adiacent sau în imediata vecinătate a clădirilor cu destinație de condominiu.</p>

<p>(6) În lipsa unui răspuns la cererea de exprimare a acordului transmisă prin modalitățile prevăzute la alin. (3) într-un termen de 30 de zile de la recepționarea cererii de exprimare a acordului și de la afișarea notificării, oricare dintre acestea a intervenit ultima, acordul vecinului se consideră a fi exprimat în mod tacit.</p>	<p>În cazul intervențiilor asupra construcțiilor cu destinație de condominiu, schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, prezente în proiectul inițial al imobilului, se face cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 96/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.</p> <p>Propunem eliminarea acestui alin. (6).</p>	<p>Propunem eliminarea acestui alin. (6) având în vedere afectarea grava a dreptului de proprietate ce poate rezulta din aplicarea sa. De asemenea, notăm că în practică, există un risc semnificativ ca solicitarea să nu fie efectiv recepționată de proprietarul vecin în timp util (e.g. nu locuiește la adresa respectivă, lipsește temporar de la adresa). Solicitantul autorizației de construire are la dispoziție acțiunea prevăzută de alin. (5) pentru suplinirea acordului vecinilor.</p>
<p>Art. 246. Conținutul documentației în vederea emiterii autorizației de construire</p> <p>(1) Documentația depusă în vederea emiterii autorizației de construire cuprinde cel puțin următoarele:</p> <p>b) extrasul de plan cadastral actualizat și extrasul de carte funciară actualizată, în cazul în care legea nu dispune altfel, sau, după caz, actele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt</p>	<p>b) extrasul de plan cadastral actualizat și extrasul de carte funciară actualizată, în cazul în care legea nu dispune altfel, și, după caz, actele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept real care permite construirea deținut de către solicitant</p>	<p>Modificarea este necesară în contextul dispozițiilor art. 230 din Proiect ce prevăd că autorizațiile de construire / desființare pot fi emise și la solicitarea titularilor unui drept de creanță / altor persoane decât titularii de drepturi reale asupra imobilelor.</p>

<p>drept real care permite construirea deținut de către solicitant;</p>	<p>sau actele care atestă deținerea unui alt drept în baza căruia titularul acestuia poate solicita emiterea unei autorizații de construire, în condițiile prevăzute de prezentul cod.</p>	
<p>Art. 247. Cererea în vederea emiterii autorizației de construire</p> <p>(1) Cererea în vederea emiterii autorizației de construire cuprinde:</p> <p>b) menționarea dreptului real în baza căruia se realizează solicitarea;</p>	<p>Propunem următoarea variantă:</p> <p>(1) Cererea în vederea emiterii autorizației de construire cuprinde:</p> <p>c) menționarea dreptului real / altui drept în baza căruia se poate realiza solicitarea;</p>	<p>Modificarea este necesară în contextul dispozițiilor art. 230 din Proiect ce prevăd că autorizațiile de construire / desființare pot fi emise și la solicitarea titularilor unui drept de creanță / altor persoane decât titularii de drepturi reale asupra imobilelor.</p>
<p>Art. 250. Avizele și acordurile necesare emiterii autorizației de construire</p> <p>(4) Avizele menționate în cadrul alin. (2) lit. b) se obțin pe baza proiectului tehnic de execuție, în mod diferențiat în conformitate cu procedurile prevăzute în legi speciale, fie la solicitarea autorizației de construire, pentru construcții încadrate în clasele de consecințe CC3 și CC4, astfel cum sunt definite de prezentul cod, fie la anunțul la începerea lucrărilor de execuție pentru construcțiile încadrate în clasa de consecințe CC2, fie la terminarea lucrărilor pentru lucrări de intervenții cu impact redus, astfel cum sunt definite art. 374.</p>		<p>Articolul la care se face trimitere nu reglementează / definește lucrările de intervenții cu impact redus.</p> <p>Se va face trimiterea în mod corespunzător, la dispozițiile legale ce reglementează lucrările de intervenții cu impact redus / se vor defini lucrările cu impact redus în cuprinsul alin. (4), fără a face trimitere la alte dispoziții legale.</p>
<p>Art. 251. Proceduri speciale privind emiterea anumitor categorii de avize și acorduri</p> <p>(3) Emiterea avizului Comisiei Tehnice de Circulație nu este necesară pentru locuințele unifamiliale, semicolective/colective mici sau alte investiții situate pe străzi de categoria II și</p>		<p>Nu există o reglementare sau definiție a investițiilor din categoria II și III în cuprinsul Proiectului și anexele aferente acestuia.</p> <p>Recomandăm definirea acestora și, dacă se impune, detalierea investițiilor ce intră în aceste categorii.</p>

<p>III și care nu sunt în zona de intersecție cu sens giratoriu sau la o distanță mai mică de 25 de metri de o intersecție sau trecere de pietoni și care nu generează trafic rutier excedentar, respectiv un număr mai mic de 5 autovehicule mici pe zi și fără autovehicule de tip transport greu.</p>		<p>În situația în care cele două categorii enunțate coincid cu cele menționate la art. 349, alin. (5) din Proiect, se va preciza în mod expres acest aspect, prin trimitere la dispoziția legală relevantă.</p>
<p>Art. 252. Procedura aplicabilă emiterii/obținerii avizelor și acordurilor necesare emiterii autorizației de construire</p> <p>(2) Solicitantul autorizației de construire are obligația obținerii următoarelor avize și acorduri necesare emiterii autorizației de construire, după caz:</p> <p>a) avizele și acordurile prevăzute la art. 282 alin. (2);</p> <p>(6) Avizele și acordurile care se emit independent de C.A.U se emit în termen de 10 zile de la solicitare. În cazul în care acestea nu se emit în termen, acestea se consideră emise și procedura de autorizare poate să își continue cursul pe baza dovezii depunerii cererii de aviz.</p>	<p>Se impune modificarea articolului la care se face trimitere în cuprinsul alin (2), lit. a), prin indicarea corectă a dispoziției legale ce prevăd avizele necesare emiterii autorizației de construire; cel mai probabil intenția a fost aceea de a face trimitere la avizele menționate la art. 250, alin. (2) din Proiect.</p> <p>(2) Solicitantul autorizației de construire are obligația obținerii următoarelor avize și acorduri necesare emiterii autorizației de construire, după caz:</p> <p>a) avizele și acordurile prevăzute la art. 250 alin. (2);</p> <p>(6) Avizele și acordurile care se emit independent de C.A.U se emit în termen de 10 zile lucrătoare de la solicitare. Cu excepția acordului menționat la alin. 5, lit. h), în cazul în care avizele și acordurile nu se emit în termen, acestea se consideră emise și procedura de autorizare poate să își continue cursul pe baza dovezii depunerii cererii de aviz.</p> <p>În situația în care intenția legiuitorului a fost aceea de a supune avizele procedurii de aprobare tacită reglementate de Ordonanța de urgență nr. 27/2003</p>	<p>Se face trimitere la o dispoziție legală ce reglementează alt aspect.</p> <p>Modificarea este generată de faptul că exprimarea tacită a acordului prevăzut la lit. h) a art. 252 se realizează conform dispozițiilor art. 245, alin. (8) din Proiect.</p>

	privind procedura aprobării tacite, apreciem că, în vederea simplificării formalităților de aprobare tacită, este indicată trimiterea în cuprinsul alin. (6) al art. 252 din Proiect la dispozițiile legale ce reglementează procedura aprobării tacite.	
<p>Art. 256. Consultarea autorității administrației publice emitente a autorizației de construire</p> <p>(5) Stabilirea termenului se realizează în conformitate cu dispozițiile prevăzute la art. 254.</p> <p>(8) Prevederile art. 254 alin. (4) – (5) rămân aplicabile.</p>	<p>Propunem următoarea variantă:</p> <p>(5) Stabilirea termenului se realizează în conformitate cu dispozițiile prevăzute la art. 255.</p> <p>(8) Prevederile art. 255 alin. (4) – (5) rămân aplicabile.</p>	<p>Alineatele la care se face trimitere nu corespund.</p>
<p>Art. 257. Emiterea autorizației de construire</p> <p>(6) În situația necompletării documentației în termenul stabilit potrivit art. 289 sau art. 290, documentația depusă în vederea emiterii autorizației de construire, se restituie solicitantului în format scris și prin intermediul poștei electronice sau a ghișeului unic național.</p>	<p>Propunem următoarea variantă:</p> <p>(6) În situația necompletării documentației în termenul stabilit potrivit art. 255 sau art. 256, documentația depusă în vederea emiterii autorizației de construire, se restituie solicitantului în format scris și prin intermediul poștei electronice sau a ghișeului unic național.</p>	<p>Dispozițiile legale la care se face trimitere nu reglementează termene de completare a documentației în vederea emiterii autorizației de construire.</p>
<p>Art. 259. Autorizarea lucrărilor de construire la imobilele monument istoric și în cadrul zonelor construite protejate</p> <p>(7) Nerespectarea prevederilor alin. (6) conduce la aplicarea de sancțiuni contravenționale conformitate cu prevederile art. 649 și desființarea construcției de către autoritatea administrației publice competente, în condițiile legii.</p>		<p>Dispozițiile legale la care se face trimitere (art. 649 din Proiect) nu există.</p> <p>Se impune modificarea articolului la care se face trimitere în cuprinsul alin (7), prin indicarea corectă a dispoziției legale în baza căreia se aplică sancțiunile contravenționale.</p>

<p>Art. 265. Finalizarea executării lucrărilor de construire</p> <p>(3) Recepția la terminarea lucrărilor se face cu respectarea regulamentului de recepție, cu participarea obligatorie a reprezentantului emitentului autorizației de construire.</p>	<p>(3) Recepția la terminarea lucrărilor se face cu respectarea Regulamentului privind recepția construcțiilor aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 273/1994, cu modificările și completările ulterioare, cu participarea obligatorie a reprezentantului emitentului autorizației de construire.</p> <p>Propunem completarea articolului cu alin. (6), după cum urmează:</p> <p>(6) Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.</p>	<p>Potrivit dispozițiilor tranzitorii și finale din proiect, Regulamentul privind recepția construcțiilor aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 273/1994, cu modificările și completările ulterioare, urmează să fie actualizat în termen de 90 de zile de la data intrării în vigoare a Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.</p> <p>Varianta este propusă în vederea corelării dispozițiilor proiectului cu:</p> <p>(i) dispozițiile art. 37 alin. (1) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, potrivit căroră: <i>“Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și a celorlalte dispoziții legale în materie și a unei documentații cadastrale.”</i></p> <p>(ii) dispozițiile art. 96, lit. i) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară din 09.07.2014, potrivit căroră: <i>“Documentația cadastrală de înscriere a unei construcții definitive pe un teren înscris în cartea funciară conține: [...] i) certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, întocmit conform anexei nr. 1.52 la prezentul regulament.”</i></p>
--	---	---

<p>Art. 271. Autorizația de construire pentru lucrări amenajări</p> <p>(5) În cazul solicitării de modificare a soluției, aceasta se stabilește împreună cu solicitantul și proiectantul în cadrul sesiunii de consultare la care aceștia sunt convocați de către autoritatea administrației publice competente, conform prevederilor prevăzute la art. 288.</p>	<p>Propunem următoarea variantă:</p> <p>(5) În cazul solicitării de modificare a soluției, aceasta se stabilește împreună cu solicitantul și proiectantul în cadrul sesiunii de consultare la care aceștia sunt convocați de către autoritatea administrației publice competente, conform prevederilor prevăzute la art. 256 din prezentul cod.</p>	<p>Articolul la care se face trimitere nu reglementează procedura de consultare a autorității administrației publice competente a autorizației de construire, aceasta fiind reglementată de dispozițiile art. 256 din Proiect.</p>
<p>Art. 277. Documentația înaintată în vederea emiterii autorizației de construire pentru lucrărilor de amenajări</p> <p>Documentația înaintată în vederea emiterii autorizației de construire pentru lucrări de amenajări cuprinde cel puțin următoarele:</p> <p>[...]</p> <p>c) extrasul de plan cadastral actualizat și extrasul de carte funciară de informare nu mai vechi de 90 de zile, în cazul în care legea nu dispune altfel, sau, după caz, actele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept real imobiliar care permite construirea deținut de către solicitant;</p>	<p>Propunem următoarea variantă:</p> <p>c) extrasul de plan cadastral actualizat și extrasul de carte funciară de informare nu mai vechi de 90 de zile, în cazul în care legea nu dispune altfel, și, după caz, actele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept real imobiliar care permite construirea deținut de către solicitant sau actele care atestă deținerea unui alt drept în baza căruia titularul acestuia poate solicita emiteria unei autorizații de construire, în condițiile prevăzute de prezentul cod.</p>	<p>Modificarea este necesară în contextul dispozițiile art. 230 din Proiect ce prevăd că autorizațiile de construire / desființare pot fi emise și la solicitarea titularilor unui drept de creanță / altor persoane decât titularii de drepturi reale asupra imobilelor.</p>
<p>Art. 273. Cererea în vederea emiterii autorizației de construire pentru lucrări de amenajări</p>	<p>Propunem următoarea variantă:</p>	<p>Modificarea este necesară în contextul dispozițiile art. 230 din Proiect ce prevăd că autorizațiile de construire / desființare pot fi emise și la solicitarea titularilor unui drept de creanță / altor persoane decât titularii de drepturi reale asupra imobilelor.</p>

<p>(1) Cererea în vederea emiterii autorizației de construire pentru lucrări de amenajări cuprinde următoarele informații: [...] b) menționarea dreptului real în baza căruia se realizează solicitarea;</p>	<p>b) menționarea dreptului real / altor drepturi în baza căruia / cărora se realizează solicitarea;</p>	
<p>Art. 279. Notificarea autorităților administrației publice locale în cazul lucrărilor de construire care nu necesită autorizare</p> <p>(1) Lucrările de construire pentru care, conform dispozițiilor prezentului cod, nu este obligatorie emiterea autorizației de construire, se pot executa în baza notificării transmise autorităților administrației publice locale competente potrivit legii să emită autorizații de construire clădiri.</p> <p>(3) Lucrările de construire la imobilele clasate monument istoric sau aflate în procedură de clasare și la imobilele cu valoare arhitecturală sau istorică stabilită prin documentații de urbanism aprobate, se pot executa fără autorizație de construire, pe baza notificării prealabile a autorității administrației publice locale și a serviciului deconcentrat al autorității centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural și în baza acordului scris al acestui serviciu deconcentrat care conține condițiile și termenele de executare ale lucrărilor a serviciului deconcentrat al autorității centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural.</p>	<p>Art. 279. Notificarea autorităților administrației publice locale în cazul lucrărilor de construire care nu necesită autorizare</p> <p>(1) Lucrările de construire pentru care, conform dispozițiilor prezentului cod, nu este obligatorie emiterea autorizației de construire, se pot executa în baza notificării transmise autorităților administrației publice locale competente potrivit legii să emită autorizații de construire.</p> <p>(3) Lucrările de construire la imobilele clasate monument istoric sau aflate în procedură de clasare și la imobilele cu valoare arhitecturală sau istorică stabilită prin documentații de urbanism aprobate, prevăzute la alin. (4) din prezentul articol, se pot executa fără autorizație de construire, pe baza notificării prealabile a autorității administrației publice locale și a serviciului deconcentrat al autorității centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural și în baza acordului scris al acestui serviciu deconcentrat care conține condițiile și termenele de executare ale lucrărilor.</p>	<p>Trimiterea la autoritățile administrației publice locale competente potrivit legii să emită autorizații de construire clădiri din ultima parte a art. 279 (1) este necorelată cu următoarele prevederi ale aceluiași articol, care se referă și la alte tipuri de construcții, nu doar la clădiri (a se vedea art. 279 alin. (2) litera (a) pct. 3 sau art. 279 alin. (2) litera (b) pct. 11).</p> <p>Modificarea vizează remedierea unei erori materiale din cuprinsul alin. (3), precum și limitarea dispozițiilor legale la categoriile de lucrări prevăzute în mod limitativ de Proiect cu privire la imobilele clasate monument istoric sau aflate în procedură de clasare și la imobilele cu valoare arhitecturală sau istorică stabilită prin documentații de urbanism aprobate.</p>
<p>Art. 280 Procedura de transmitere a notificării</p>	<p>Art. 280 Procedura de transmitere a notificării</p>	<p>Propunem eliminarea sintagmei "titularul unui drept de construire" întrucât nu are corespondent în cuprinsul Codului și</p>

<p>(2) Notificarea se completează și transmite de către titularul unui drept de construire asupra imobilului.</p>	<p>(2) Notificarea se completează și transmite de către titularul unui drept real principal asupra imobilului sau de către beneficiarul investiției, după caz.</p>	<p>înlocuirea, pentru unitate de rațiune și exprimare, cu sintagma "titularul unui drept real principal" și/sau cu "beneficiarul investiției" care este și răspunzător pentru respectarea reglementărilor urbanistice și normelor tehnice aplicabile la realizarea lucrărilor de construire în procedura simplificată. Mai mult, propunerea de modificare este corelată și cu prevederile Art. 405 din Cod.</p>
<p>Art. 280 Procedura de transmitere a notificării</p> <p>(9) Petițiile cu privire la solicitarea de încadrare a lucrărilor de construire/intervenție/amenajare într-un anumit regim de autorizare nu reprezintă notificări în sensul prezentei secțiuni.</p>	<p>Art. 280 Procedura de transmitere a notificării</p> <p>(9) Petițiile cu privire la solicitarea de încadrare a lucrărilor de construire/intervenție/amenajare într-un anumit regim de autorizare nu reprezintă notificări în sensul prezentei secțiuni și urmează a fi soluționate potrivit dreptului comun.</p>	<p>Se propune clarificarea regimului legal al petițiilor având ca obiect solicitarea de încadrare a lucrărilor de construire/intervenție/amenajare într-un anumit regim de autorizare.</p>
<p>Art. 281. Acordul autorității administrației publice locale competente</p> <p>(1) După analizarea notificării transmise potrivit art. 279, autoritățile administrației publice locale competente decid, după caz:</p> <p>[...]</p>		<p>Dispozițiile legale la care se face trimitere nu reglementează procedura de transmitere a notificării (se va corecta trimiterea) – art. 280</p>
<p>Art. 281 Acordul autorității administrației publice locale competente</p> <p>După analizarea notificării transmise potrivit art. 279, autoritățile administrației publice locale competente decid, după caz:</p> <p>a) aprobarea tacită, după 15 de zile lucrătoare de la înregistrarea notificării;</p> <p>b) informarea expeditorului notificării cu privire la necesitatea unor clarificări tehnice sau la completarea cu alte documente obligatorii</p>	<p>Art. 281 Acordul autorității administrației publice locale competente</p> <p>După analizarea notificării transmise potrivit art. 280, autoritățile administrației publice locale competente decid, după caz, și informează în consecință expeditorul notificării în funcție de opțiunea acestuia exprimată prin notificare:</p> <p>a) aprobarea, în termen de maxim 15 zile lucrătoare de la înregistrarea notificării;</p> <p>b) informarea expeditorului notificării cu privire la necesitatea unor clarificări tehnice sau la completarea cu alte documente obligatorii</p>	<p>Dispozițiile legale la care se face trimitere (art. 279) nu reglementează procedura de transmitere a notificării (se va corecta trimiterea) – art. 280</p> <p>Pentru evitarea situațiilor în care se poate crea confuzie cu privire la solicitările autorității publice locale și eventuale întârzieri în comunicare, se propune eliminarea procedurii de aprobare tacită și înlocuirea acesteia cu notificarea aprobării către expeditorul notificării, cu atât mai mult cu cât toate notificările și proiectele aferente se consemnează în Registrul Național al Construcțiilor.</p>

<p>potrivit legii, în termen de maxim 15 de zile lucrătoare de la înregistrarea notificării;</p> <p>informarea expeditorului notificării cu privire la necesitatea solicitării și emiterii unei autorizații de construire sau a unui alt tip de autorizație conform prezentului cod, pentru realizarea lucrărilor notificate, în termen de maxim 15 zile lucrătoare de la data înregistrării notificării sau de la înregistrarea clarificărilor solicitate la punctul b).</p>	<p>potrivit legii, în termen de maxim 15 zile lucrătoare de la înregistrarea notificării;</p> <p>informarea expeditorului notificării cu privire la necesitatea solicitării și emiterii unei autorizații de construire sau a unui alt tip de autorizație conform prezentului cod, pentru realizarea lucrărilor notificate, în termen de maxim 15 zile lucrătoare de la data înregistrării notificării sau de la înregistrarea clarificărilor solicitate la punctul b).</p>	
<p>Art. 283. Realizarea și finalizarea lucrărilor de construire în baza notificării</p> <p>(1) Executarea lucrărilor de construire notificate începe numai după împlinirea termenului prevăzut la art. 279.</p>	<p>Propunem următoarea variantă:</p> <p>(1) Executarea lucrărilor de construire notificate începe numai după împlinirea termenului prevăzut la art. 281, alin. (1), lit. a).</p>	<p>Articolul la care se face trimitere nu reglementează termenul după împlinirea căruia poate începe executarea lucrărilor notificate.</p>
<p>Art. 284. Realizarea lucrărilor de construire în lipsa oricăror formalități</p> <p>(2) Lucrările de construire care pot fi executate în lipsa oricărei formalități sunt:</p> <p>a) realizarea de intervenții asupra construcțiilor existente în afara zonelor construite protejate și a zonelor de protecție a monumentelor istorice, după cum urmează:</p> <p>[...]</p> <p>6. lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări, fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, astfel:</p> <p>[...]</p>	<p>Nu este clar dacă lucrările menționate în cuprinsul acestor dispozițiilor legale se pot realiza în lipsa</p>	<p>La art. 279, alin. (2), lit. b), pct. 7 din Proiect, aceste lucrări sunt prevăzute în categoria lucrărilor ce pot fi realizate în baza</p>

<p>ii) lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 2 niveluri. [...]</p> <p>b) lucrările de amenajare care pot fi executate în lipsa oricărei formalități sunt:</p> <p>1. crearea de campinguri sau tabere de vacanță din construcție ușoară pentru maximum 20 persoane; [...]</p> <p>7. lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului;</p>	<p>oricărei formalități sau în baza procedurii simplificate a notificării.</p> <p>Nu este clar dacă lucrările menționate în cuprinsul acestor dispozițiilor legale se pot realiza în lipsa oricărei formalități sau în baza procedurii simplificate a notificării.</p> <p>Nu este clar dacă lucrările menționate în cuprinsul acestor dispozițiilor legale se pot realiza în lipsa oricărei formalități sau în baza procedurii simplificate a notificării.</p>	<p>procedurii simplificate a notificării, ci nu în lipsa oricărei formalități</p> <p>La art. 279, alin. (5), lit. a), aceste lucrări sunt prevăzute în categoria lucrărilor ce pot fi realizate în baza procedurii simplificate a notificării, iar nu în lipsa oricărei formalități</p> <p>La art. 279, alin. (5), lit. l), aceste lucrări sunt prevăzute în categoria lucrărilor ce pot fi realizate în baza procedurii simplificate a notificării, iar nu în lipsa oricărei formalități</p>
<p>Art. 286. Autorizația de regularizare</p> <p>(5) Autorizația de regularizare se poate emite doar pentru clădirile cu funcțiunea de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime parter/parter și etaj cu o suprafață de maximum 100 mp, situate în afara zonelor de protecție ale monumentelor istorice sau a zonelor construite protejate, pentru anexe gospodărești în suprafață de maxim 100 mp și</p>	<p>Propunem modificarea / eliminarea acestei dispoziții legale, astfel încât să sfera construcțiilor / clădirilor pentru care se poate emite autorizația de regularizare să fie extinsă.</p>	<p>Propunerea are în vedere posibilitatea emiterii autorizației de construire și pentru alte clădiri decât cele menționate la alin. (5), cu condiția ca acestea să respecte condițiile prevăzute la alin. (2) și (3) ale art. 286 din Proiect.</p> <p>Astfel, în funcție de situația concretă și cu condiția respectării condițiilor menționate mai sus și executării măsurilor dispuse pentru încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației, apreciem</p>

<p>pentru lucrări de închidere a balcoanelor fără extinderea pe domeniul public.</p>		<p>că autorizația de regularizare poate fi emisă și pentru alte clădiri decât cele menționate la alin. (5) al art. 286 din Proiect.</p>
<p>Art. 297. Transferul autorizațiilor</p> <p>(1) Transferul autorizației în situația schimbării titularului acesteia pe parcursul executării lucrărilor, se realizează de drept. Noul titular preia toate drepturile și obligațiile ce decurg din cadrul autorizației.</p> <p>(2) Certificatul de urbanism, avizele și acordurile obținute în cadrul procedurii de emitere a autorizației, în situația schimbării titularului, înainte de emiterea autorizației se realizează de drept, cu preluarea de către noul titular a tuturor drepturilor și obligațiilor ce decurg din avizele și acordurile obținute.</p>	<p>Propunem completarea acestui articol cu alin. (3) și (4), după cum urmează:</p> <p>(1) Transferul autorizației în situația schimbării titularului acesteia pe parcursul executării lucrărilor, se realizează de drept. Noul titular preia toate drepturile și obligațiile ce decurg din cadrul autorizației.</p> <p>(2) Certificatul de urbanism, avizele și acordurile obținute în cadrul procedurii de emitere a autorizației, în situația schimbării titularului, înainte de emiterea autorizației se realizează de drept, cu preluarea de către noul titular a tuturor drepturilor și obligațiilor ce decurg din avizele și acordurile obținute.</p> <p>(3) Transferul autorizației în condițiile alin. (1) se realizează fie ca urmare a transferului dreptului de proprietate asupra construcției în curs de edificare și constituirea unui drept de suprafață în favoarea dobânditorului construcției / altui drept ce fundamentează dreptul de a construi, fie ca urmare a transmiterii dreptului real imobiliar / altui drept care fundamentează dreptul de a construi, împreună cu dreptul de proprietate asupra construcției începute sau transmiterii dreptului real imobiliar / altui drept care fundamentează dreptul de a construi (dacă nu au fost încă începute lucrările de construire).</p> <p>(4) Transferul certificatului de urbanism, avizelor și acordurile obținute în cadrul procedurii de emitere a autorizației se realizează în situația schimbării titularului dreptului real imobiliar/ dreptului de creanță care fundamentează</p>	<p>Chiar dacă transferul drepturilor și obligațiilor ce decurg din autorizația de construire se produce automat, acest transfer nu constituie o operațiune de sine stătătoare, ci reprezintă un efect al transferului unor drepturi asupra terenului și / sau construcției edificate pe teren.</p>

	dreptul de a construi, înainte de emiterea autorizației.	
<p>Art. 309. Termenele de emitere a avizelor și acordurilor pentru infrastructura de transport de interes național</p> <p>(5) În situația în care entitățile competente pentru emiterea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism nu solicită modificări și completări și nici nu emit avizele în termenele prevăzute la alin. (1) sau (3), documentația depusă de către beneficiarul lucrării este considerată ca fiind completă și nu mai pot fi solicitate completări sau modificări iar autoritățile au obligația de a emite avizele și acordurile în termen de 5 zile calendaristice de la data epuizării termenului.</p> <p>(6) În situația în care nici după cele 5 zile calendaristice prevăzute la alin (4) nu au fost emise avizele sau acordurile, acestea se consideră emise iar procedura de autorizare a construirii poate continua pe baza dovezii înregistrării documentației la autoritatea emitentă de avize/acorduri.</p>		<p>În situația în care intenția legiuitorului a fost aceea ca avizele și acordurile pentru infrastructura de transport de interes național să fie supuse procedurii de aprobare tacită reglementate de Ordonanța de urgență nr. 27/2003 privind procedura aprobării tacite, apreciem că, în vederea simplificării formalităților de aprobare tacită, este indicată trimiterea în cuprinsul alin. (6) al art. 309 la dispozițiile legale ce reglementează procedura aprobării tacite.</p> <p>Se vor avea în vedere și observațiile cu privire la alin. (5), (6) și (7) ale art. 310 din Proiect.</p>
<p>Art. 310. Emiterea autorizației de construire/desființare pentru lucrările de infrastructură de transport</p> <p>(2) La cererea beneficiarului sau dezvoltatorului proiectului de infrastructură de transport de interes național se pot emite autorizații de construire pe loturi/desființare, secțiuni, sectoare sau obiecte de lucrări, condiționat de depunerea documentațiilor tehnice complete însoțite de punctul de vedere/actul</p>	<p>Propunem următoarea variantă:</p> <p>(2) La cererea beneficiarului sau dezvoltatorului proiectului de infrastructură de transport de interes național se pot emite autorizații de construire/desființare, pe loturi, secțiuni, sectoare sau obiecte de lucrări, condiționat de depunerea documentațiilor tehnice complete însoțite de punctul de vedere/actul administrativ al autorității publice competente pentru protecția mediului, avizele/acordurile</p>	<p>Modificarea vizează remediarea unei erori materiale din cuprinsul alin. (2).</p>

<p>administrativ al autorității publice competente pentru protecția mediului, avizele/acordurile prevăzute de certificatul de urbanism sau de avizele/acordurile de principiu/avizele de amplasament favorabile condiționate aferente, după caz.</p> <p>(4) În termen de 5 zile lucrătoare de la data depunerii documentației necesară eliberării autorizației de construire de către beneficiarul lucrărilor, cu menționarea tuturor elementelor necesare în vederea completării/modificării acesteia, în interiorul termenului prevăzut la alin. (1).</p> <p>(5) În situația în care autoritățile competente pentru emiterea autorizației de construire nu emit autorizațiile de construire în termenul prevăzut la alin.(1), documentația depusă de către beneficiarul lucrării este asimilată ca fiind completă.</p> <p>(6) În cazul prevăzut la alin.(5), autoritățile competente pentru emiterea autorizației de construire au obligația de a emite autorizațiile de construire în termen de 5 zile calendaristice de la epuizarea termenului prevăzut la alin. (1).</p>	<p>prevăzute de certificatul de urbanism sau de avizele/acordurile de principiu/avizele de amplasament favorabile condiționate aferente, după caz.</p> <p>(4) În situația în care în urma analizei documentației depuse în vederea eliberării autorizației de construire, autoritatea administrației publice competente constată că documentația este incompletă, necesită clarificări tehnice sau modificări, notifică în scris solicitantului, în termen de 5 zile lucrătoare de la data depunerii documentației necesară eliberării autorizației de construire de către beneficiarul lucrărilor, cu menționarea tuturor elementelor necesare în vederea completării/modificării acesteia, în interiorul termenului prevăzut la alin. (1).</p> <p>Cu privire la lucrările de construire reglementate la art. 310 din Proiect (lucrări de infrastructură de transport de interes național), considerăm că este recomandabil ca solicitantul autorizației de construire să se adreseze instanței de contencios administrativ în condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, în situația în care autoritatea competentă pentru emiterea autorizației de construire nu emite acest act în termenul prevăzut la alin.(1).</p>	<p>Prevederile alin. (4) nu sunt complete, fiind necesară completarea acestora cu ipoteza în care autoritatea publică emitentă constată că documentația necesară eliberării autorizației de construire este incompletă, necesită clarificări tehnice sau modificări.</p> <p>Dată fiind natura lucrărilor de construire reglementate la art. 310 din Proiect (lucrări de infrastructură de transport de interes național), complexitatea documentației ce stă la baza emiterii autorizației de construire, precum și faptul că legalitatea lucrărilor executate în lipsa unei autorizații de construire (chiar și aprobate tacit) poate fi mult mai ușor contestată, apreciem că aplicarea procedurii de aprobare tacită prevăzută la alin. (5), (6) și (7) ale art. 310 din Proiect în cazul acestui tip de lucrări este discutabilă.</p>
--	--	---

<p>(7) În conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 27/2003 privind procedura aprobării tacite, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 486/2003, cu modificările și completările ulterioare, autorizațiile de construire a căror emitere intră în competența Ministerului Transporturilor și Infrastructurii se consideră acordate dacă acestea nu au fost emise în termenul prevăzut la alin. (1). În cazul aprobării tacite a autorizației de construire, Ministerul Transporturilor și Infrastructurii este obligat să emită documentul oficial în termen de 5 zile lucrătoare de la data aprobării tacite.</p>		<p>Considerăm că aplicarea unei astfel de proceduri necesită o reglementare detaliată, prin raportare la natura lucrărilor ce urmează să fie executate și documentația ce există la dosarul depus pentru emiterea autorizației de construire, precum și cu privire la realizarea publicității lucrărilor de construire.</p> <p>În ceea ce privește formalitățile ce trebuie să fie îndeplinite pentru începerea executării lucrărilor în cazul aprobării tacite a autorizației de construire, menționăm că, potrivit dispozițiilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 27/2003 privind procedura aprobării tacite, este necesară obținerea unui document oficial prin care se permite executarea lucrărilor, sens în care solicitantul se poate adresa autorității în cauză sau direct instanței judecătorești.</p> <p>În contextul în care autoritatea în cauză menționată mai sus este chiar autoritatea publică ce nu și-a îndeplinit obligația de a emite autorizația de construire în termenul stabilit de dispozițiile legale în vigoare, este puțin probabil ca solicitantul să poată obține în timp util documentul oficial necesar în vederea demarării lucrărilor de construire, astfel încât acesta va fi nevoit să se adreseze instanței de judecată competente pentru obținerea acestui document, executarea lucrărilor fiind astfel blocată.</p> <p>În contextul în care pentru proiectele de infrastructură de transport de interes național, emiterea autorizației de construire / desființare aferente infrastructurii de transport de interes național se face de către autoritatea administrației publice centrale competente în domeniul transporturilor – Ministerul Transporturilor și Infrastructurii -, toate autorizațiile de construire / desființare pentru lucrările menționate mai sus vor fi emise de această autoritate.</p>
--	--	--

<p>(8) Pentru proiectele de infrastructură de transport de interes național, în situația în care nu sunt emise autorizațiile de construire, în condițiile alin. (15), de către autoritățile competente, altele decât Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, autorizația de construire se emite de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, în condițiile prevăzute de prezentul articol.</p>	<p>Propunem eliminarea alin. (8) din cuprinsul dispoziției legale.</p> <p>(8) — Pentru proiectele de infrastructură de transport de interes național, în situația în care nu sunt emise autorizațiile de construire, în condițiile alin. (15), de către autoritățile competente, altele decât Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, autorizația de construire se emite de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, în condițiile prevăzute de prezentul articol.</p>	
<p>Art. 328. Executarea lucrărilor pentru elaborarea studiilor geotehnice</p> <p>(1) Prin derogare de la prevederile art. 269, executarea lucrărilor de foraje geotehnice, puțuri deschise/de vizitare, alte investigații geotehnice, necesare pentru elaborarea studiilor geotehnice parte integrantă a studiilor de fezabilitate, proiectului tehnic de execuție, detalii de execuție, pentru proiectarea, modernizarea, construcția lucrărilor de investiții sau de infrastructură de utilitate publică sau privată, este permisă fără obținerea autorizației de construire și/sau a vreunui aviz de mediu ori a actului de autoritate al autorității competente desemnate prin legea specială.</p>		<p>Dispozițiile legale la care se face trimitere (art. 269 din Proiect) nu reglementează aspectele la care se face referire în cuprinsul acestora.</p>
<p>Art. 331. Controlul exercitat de către Inspectoratul de Stat în Construcții</p> <p>(2) Inspectoratul de Stat în Construcții poate dispune oprirea executării lucrărilor de</p>	<p>(2) Inspectoratul de Stat în Construcții poate dispune oprirea executării lucrărilor de construire, intervenție, amenajare sau de</p>	<p>Modificarea vizează remedierea unei erori materiale din cuprinsul alin. (1).</p>

<p>construire, intervenție, amenajare sau de desființare, atunci când constată că acestea se realizează cu fără autorizație sau cu încălcarea prevederilor ori pe baza unor autorizații emise cu încălcarea prevederilor legale, constatate prin hotărâri judecătorești definitive.</p>	<p>desființare, atunci când constată că acestea se realizează fără autorizație sau cu încălcarea prevederilor ori pe baza unor autorizații emise cu încălcarea prevederilor legale, constatate prin hotărâri judecătorești definitive.</p>	
<p>Art. 332. Controlul exercitat de către autoritățile administrației publice locale</p> <p>(4) Neîndeplinirea atribuțiilor privind exercitarea controlului asupra modului de respectare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism, conform prevederilor alin. (1).</p>		<p>Nu este prevăzută sancțiunea aplicabilă în cazul neîndeplinirii atribuțiilor prevăzute la art. 332, alin. (1) din Proiect.</p> <p>Se va completa alin. (4) în mod corespunzător, prin menționarea sancțiunii aplicabile în cazul neîndeplinirii atribuțiilor privind exercitarea controlului asupra modului de respectare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism.</p>
<p>Art. 334. Infrafracțiuni la regimul autorizării</p> <p>(1) Constituie infracțiuni și se pedepsesc cu închisoare de la 3 luni la un an sau cu amendă de la 100.000 lei până la 150.000 lei următoarele fapte:</p> <p>a) executarea fără autorizație de construire sau de desființare, regularizare sau modificare ori cu nerespectarea prevederilor acestora a lucrărilor de construire sau desființare care urmează să fie efectuate la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege – monumente, ansambluri, situri arheologice – inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor delimitate prin documentațiile de urbanism și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită,</p>	<p>Propunem următoarea variantă:</p> <p>a) executarea fără autorizație de construire sau de desființare, regularizare sau modificare ori cu nerespectarea prevederilor acestora a lucrărilor de construire sau desființare, altele decât cele prevăzute la art. 269, alin. (3), (4) și (5) și art. 279, alin. (3) și (4) din prezentul cod, care urmează să fie efectuate la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege – monumente, ansambluri, situri arheologice – inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor delimitate prin documentațiile de urbanism și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică</p>	<p>Pentru anumite tipuri de lucrări realizate asupra monumentelor istorice prevăzute de lege – monumente, ansambluri, situri arheologice – inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, asupra construcțiilor amplasate în zone de protecție a monumentelor delimitate prin documentațiile de urbanism și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, nu este necesară emiterea unei autorizații de construire, lucrările putând fi realizate fie în baza procedurii simplificate a notificării, fie fără nicio formalitate (în funcție de tipul lucrărilor și imobilele vizate).</p> <p>Se vor avea în vedere dispozițiile art. 269, alin. (3), (4) și (5) și dispozițiile art. 279, alin. (3) și (4) din Proiect.</p>

<p>stabilite prin documentații de urbanism aprobate.</p>	<p>deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate.</p>	
<p>Art. 335. Contravenții la regimul autorizării</p> <p>(1) Constituie contravenții, dacă nu au fost săvârșite în altfel de condiții încât, potrivit legii, să fie considerate infracțiuni, următoarele fapte:</p> <p>a) executarea fără autorizație de construire, de desființare, regularizare sau modificare sau în lipsa notificării prealabile ori cu nerespectarea prevederilor acestora a lucrărilor de construire, de intervenție, realizare de amenajări sau desființare, cu excepția celor care constituie infracțiuni conform art. 366 și lucrărilor care se execută în lipsa oricărei formalități;</p> <p>(5) Dreptul de a constata contravențiile și de a aplica amenzile prevăzute la alin. (1) se prescrie în termen de 5 ani de la data săvârșirii faptei.</p> <p>(6) În cazul unei construcții ce cuprinde toate elementele structurale necesare pentru a fi considerată terminată la data constatării contravenției, termenul prevăzut la alin. (2) curge de la data terminării în fapt a construcției.</p> <p>(7) Autoritățile administrației publice competente se pot adresa instanței de judecată pentru a dispune demolarea sau regularizarea unei lucrări construite fără autorizația cerută de prezentul cod, cu nerespectarea autorizației</p>	<p>Propunem următoarea variantă:</p> <p>a) executarea fără autorizație de construire, de desființare, regularizare sau modificare sau în lipsa notificării prealabile ori cu nerespectarea prevederilor acestora a lucrărilor de construire, de intervenție, realizare de amenajări sau desființare, cu excepția celor care constituie infracțiuni conform art. 334 și lucrărilor care se execută în lipsa oricărei formalități;</p> <p>(5) Dreptul de a constata contravențiile și de a aplica amenzile prevăzute la alin. (4) se prescrie în termen de 5 ani de la data săvârșirii faptei.</p> <p>(6) În cazul unei construcții ce cuprinde toate elementele structurale necesare pentru a fi considerată terminată la data constatării contravenției, termenul prevăzut la alin. (5) curge de la data terminării în fapt a construcției.</p> <p>Propunem reformularea alin. (7).</p>	<p>Dispozițiile legale la care se face trimitere nu reglementează infracțiuni la regimul autorizării.</p> <p>Alineatele la care se face trimitere nu corespund.</p> <p>Nu reiese clar dacă intenția legiuitorului a fost aceea de a prevedea posibilitatea autorităților administrației publice competente de a se adresa instanței de judecată pentru a</p>

<p>sau, pentru amenajări, instalații și lucrări exceptate de la orice formalitate conform prezentului cod. Acțiunea civilă se prescrie într-un asemenea caz cu zece ani de la terminarea lucrării.</p>		<p>dispune demolarea amenajărilor, instalațiilor și lucrărilor exceptate de la orice formalitate conform prezentului cod.</p>
<p>Art 337. Măsuri dispuse de organele de control cu privire la construcțiile realizate cu nerespectarea prevederilor legale</p> <p>(5) În cazul nerespectării termenelor limită stabilite, măsurile dispuse de instanță, în conformitate cu prevederile alin. (2), se aduc la îndeplinire prin grija primarului, cu sprijinul organelor de poliție, cheltuielile urmând să fie suportate de către persoanele vinovate.</p> <p>(8) Persoanele care au beneficiat de subvenție pentru construirea unei locuințe și pentru care s-a dispus măsura prevăzută la alin. (1) lit. b) restituie subvențiile primite, cu plata dobânzilor legale pentru perioada în care le-au folosit.</p>	<p>Propunem următoarea variantă:</p> <p>(5) În cazul nerespectării termenelor limită stabilite, măsurile dispuse de instanță, în conformitate cu prevederile alin. (3), se aduc la îndeplinire prin grija primarului, cu sprijinul organelor de poliție, cheltuielile urmând să fie suportate de către persoanele vinovate.</p> <p>(8) Persoanele care au beneficiat de subvenție pentru construirea unei locuințe și pentru care s-a dispus măsura prevăzută la alin. (3) lit. b) restituie subvențiile primite, cu plata dobânzilor legale pentru perioada în care le-au folosit.</p>	<p>Alineatele la care se face trimitere nu corespund.</p>
<p>Art. 338. Construcțiile executate fără autorizație de construire pe imobile aparținând domeniului public sau privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale</p> <p>(1) Prin excepție de la prevederile art. 369, construcțiile executate fără autorizație de construire pe imobile aparținând domeniului public sau privat al statului, cât și construcțiile și amenajările cu caracter provizoriu executate pe imobile aparținând domeniului public sau privat al unităților administrativ-teritoriale pot fi desființate pe cale administrativă de autoritatea administrației publice de pe raza unității administrativ-teritoriale unde se află construcția, fără emiterea unei autorizații de</p>		<p>Dispozițiile legale la care se face trimitere în alin. (1) (art. 369 din Proiect) nu reglementează aspectele la care se face referire în cuprinsul acestora.</p> <p>Aplicarea unei proceduri speciale de desființare a construcțiilor edificate pe terenuri ce aparțin domeniului privat al statului/unităților-administrativ teritoriale este discutabilă ca soluție legislativă, ca regulă nefiind permisă aplicarea unui regim juridic diferit în funcție de titularul dreptului de proprietate privată.</p> <p>Mai mult, nu sunt necesare și nu pot fi justificate:</p> <p>(i) realizarea unei distincții între construcțiile și amenajările cu caracter provizoriu executate pe imobile aparținând domeniului public sau privat al unităților administrativ-teritoriale (prevăzute la alin.</p>

<p>desființare, fără sesizarea instanțelor judecătorești și pe cheltuiala contravenientului.</p> <p>(2) Procedura prevăzută la alin. (1) se poate declanșa din oficiu de autoritatea administrației publice de pe raza unității administrativ-teritoriale unde se află construcția sau la solicitarea proprietarului ori a administratorului legal al terenului aparținând domeniului public sau privat al statului.</p> <p>(3) În cazul neîndeplinirii de către autoritatea administrației publice competente a procedurii de desființare, în termen de 15 zile calendaristice de la data solicitării prevăzute la alin. (2), proprietarul sau administratorul legal al terenului aparținând domeniului public ori privat al statului va putea trece de îndată la desființarea construcțiilor executate fără autorizație de construire.</p> <p>(4) Prin excepție de la prevederile art. 369, construcțiile executate fără autorizație de construire pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al unităților administrativ-teritoriale vor putea fi desființate pe cale administrativă de autoritatea administrației publice competente, fără sesizarea instanțelor judecătorești și pe cheltuiala contravenientului.</p>		<p>(1) din Proiect) și celelalte construcțiile executate fără autorizație de construire pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al unităților administrativ-teritoriale (prevăzute la alin. (4) din Proiect);</p> <p>(ii) realizarea unei distincții între construcțiile aparținând domeniului public sau privat al statului și construcțiile aparținând domeniului public sau privat al unităților administrativ-teritoriale.</p>
<p>Art. 339. Dreptul de a sesiza instanța de contencios administrativ</p>	<p>Propunem următoarea variantă:</p> <p>(1) Dreptul de a sesiza instanța de contencios administrativ aparține oricărei persoane în</p>	<p>Propunem această variantă pentru claritatea dispozițiilor legale ce prevăd dreptul de a sesiza instanța de contencios administrativ.</p>

<p>Dreptul de a sesiza instanța de contencios administrativ aparține oricărei persoane în conformitate cu prevederile din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.</p>	<p>conformitate cu prevederile din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.</p> <p>(2) Autorizațiile de construire, desființare, modificare și regularizare, emise cu încălcarea prevederilor legale, pot fi anulate de către instanțele de contencios administrativ, în conformitate cu prevederile din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.</p>	
<p>Art. 340 Controlul instanței de contencios administrativ asupra actelor administrative cu caracter normativ</p> <p>(3) Actele administrative prevăzute la alin. (1) nu pot fi atacate pentru aspecte de oportunitate.</p> <p>(6) În vederea prevenirii situațiilor în care s-ar bloca complet procesul de emitere a autorizațiilor de construire și de realizare a investițiilor, în situația anulării în tot de către instanța de contencios administrativ a unui plan de urbanism, reintră în vigoare de drept planul de urbanism care a fost în vigoare anterior modificării/actualizării sale prin planul urbanistic anulat.</p>	<p>Recomandăm eliminarea prevederii.</p> <p>Art. 340 Controlul instanței de contencios administrativ asupra actelor administrative cu caracter normativ</p> <p>(6) În vederea prevenirii situațiilor în care s-ar bloca complet procesul de emitere a autorizațiilor de construire și de realizare a investițiilor, în situația anulării în tot de către instanța de contencios administrativ:</p> <p>(i) a unui plan urbanistic general, reintră în vigoare de drept planul de urbanism general care a fost în vigoare anterior modificării/actualizării sale prin planul urbanistic anulat.</p> <p>(ii) a unui plan urbanistic zonal, se aplică dispozițiile din planul urbanistic general.</p>	<p>Această reglementare poate fi interpretată drept o îngădire a principiului accesului liber la justiție. Dreptul de a aprecia asupra argumentelor petenților revine exclusiv instanței de judecată; astfel cum este redactată în prezent, norma instituie un fine de neprimire și poate genera confuzie în aplicare.</p> <p>Tratamentul legal în cazul anulării documentațiilor de urbanism ar trebui diferențiat în funcție de planul urbanistic zonal/ planul urbanistic general, având în vedere obiectul diferit și regimul juridic diferit aplicabil celor două categorii de documentații de urbanism.</p>

<p>Art. 341. Suspendarea executării actelor administrative</p> <p>(1) Suspendarea executării actelor administrative se realizează potrivit art. 14 și art. 16 din Legea nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.</p>	<p>Propunem următoarea variantă:</p> <p>(1) Suspendarea executării actelor administrative se realizează potrivit art. 14 și art. 15 din Legea nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.</p>	<p>Suspendarea executării actelor administrative este reglementată la art. 14 și 15 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004.</p>
<p>Art. 345 Definiția construcțiilor</p> <p>(1) Construcțiile reprezintă rezultatul lucrărilor concepute și executate pentru îndeplinirea unor funcții economico-sociale sau ecologice ce au ca finalitate edificarea unor obiective destinate adăpostirii sau asigurării desfășurării unor activități umane.</p> <p>Anexa nr. 1 Construcții</p> <p>Construcție - Clădire, lucrare de geniu civil sau lucrare specială de construcții, respectiv orice lucrare de inginerie civilă inclusiv instalațiile și sistemele de instalații aferente, a cărei realizare constă în orice structură fixată în sau pe pământ, concepută și executată pentru îndeplinirea ori menținerea unor funcții tehnice, economice, sociale sau ecologice, indiferent de specificul, importanța, categoria și clasa de importanță, inclusiv utilajele, echipamentele și instalațiile tehnologice și funcționale aferente.</p>		<p>Întrucât definiția construcțiilor din art. 345 nu este corelată cu cea din Anexa nr. 1, se propune eliminarea uneia dintre acestea sau corelarea termenilor pentru a evita posibile confuzii.</p>
<p>Art. 454. Inspectoratul General pentru Situații de Urgență</p> <p>Inspectoratul General pentru Situații de Urgență, în calitate de organ de specialitate în domeniul apărării vieții, bunurilor și a mediului împotriva incendiilor și dezastrelor, precum și al realizării</p>		<p>Propunem reglementarea în detaliu a construcțiilor și instalațiilor aferente, respectiv a obiectivelor de investiții pentru care este obligatorie participarea Inspectoratului General pentru Situații de Urgență în cadrul comisiilor de recepție, în acord cu prevederile Regulamentului privind recepția construcțiilor aprobat</p>

<p>măsurilor de protecție civilă și gestionarea situațiilor de urgență, deține următoarele atribuții în domeniul construcțiilor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) avizare și autorizare privind securitatea la incendiu a construcțiilor și în domeniul protecției civile la realizarea adăposturilor; b) participarea în cadrul comisiilor de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente acestora și a obiectivelor de investiții care reprezintă surse mari de risc. 		<p>prin Hotărârea Guvernului nr. 273/1994, cu modificările și completările ulterioare.</p> <p>Propunem această variantă pentru claritatea dispoziției legale.</p>
<p>Art. 461. Dispoziții generale referitoare la ciclul de viață a proiectului investițional în construcții</p> <p>(7) În cazul proiectelor investiționale cu un grad de complexitate ridicat, încadrate în clase de consecințe superioare, astfel cum sunt definite la art. 372, alin. (4), cele 5 etape prevăzute la alin. (3) pot fi dezvoltate.</p>	<p>Propunem următoarea variantă:</p> <p>(7) În cazul proiectelor investiționale cu un grad de complexitate ridicat, încadrate în clase de consecințe superioare, astfel cum sunt definite la art. 349, alin. (9) și (10), cele 5 etape prevăzute la alin. (3) pot fi dezvoltate.</p>	<p>Alineatele la care se face trimitere nu corespund.</p>
<p>Art. 469. Conținutul cadru al temei strategice</p> <p>(2) În funcție de specificul proiectului investițional în construcții, studiile preliminare a căror necesitate de elaborare se identifică prin tema strategică, pot să includă:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) studii de amplasament, studii geotehnice, hidrologice și topografice, studii de hazard privind acțiunile naturale, studii de trafic și de circulație; audit de siguranță rutieră; studii de impact asupra mediului; documentații 	<p>Propunem eliminarea sintagmei „documentații P.U.D.” din cuprinsul dispozițiilor alin. (2).</p>	<p>Conform Proiectului, P.U.D. nu mai este inclus în categoria documentațiilor urbanistice.</p>

<p>de tip PUD/ PUZ și alte studii necesare în funcție de obiectivul de investiții; [...]</p>		
<p>Art. 479. Indicatorii tehnico-economici aferenți scenariului optim prezentat în studiul de fezabilitate</p> <p>(1) În vederea determinării valorii totale a obiectivului de investiții, costurile de investiție se estimează în mod distinct potrivit regulilor prevăzute la art. 532.</p> <p>(2) În situația în care, după aprobarea indicatorilor tehnico – economici, apar schimbări care determină modificarea în plus a valorilor maxime și/sau modificarea în minus a valorilor minime ale indicatorilor tehnico-economici aprobați ori depășirea marjelor de eroare prevăzute la alin. (3), este necesară refacerea corespunzătoare a documentației aprobate și reluarea procedurii de aprobare a noilor indicatori, cu excepția situațiilor de actualizare a acestora prevăzute în Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare.</p>	<p>Se va face trimiterea în mod corespunzător, la dispoziții legale ce reglementează reguli de estimare a costurilor de investiție sau marje de eroare cu privire la valorile rezultate în urma estimărilor.</p>	<p>Dispozițiile art. 532, respectiv dispozițiile alin. (3) al art. 479 din Proiect, la care se face trimitere, nu reglementează reguli de estimare a costurilor de investiție sau marje de eroare cu privire la valorile rezultate în urma estimărilor.</p>
<p>Fără corespondent în proiect / facem referire la Capitolul II – Art. 13 – 23 și 41 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții</p>	<p>Propunem inserarea în Proiect a prevederilor din întregul Capitol II – Art. 13 – 23 și Art. 41 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții ca reglementare distinctă de concesiune a terenurilor pentru construcții și ca derogare de la prevederile generale ale Art. 362 din Codul administrativ</p> <p>CAPITOLUL [...]</p>	<p>Prin abrogarea expresă a Legii 50/1991, ca urmare a adoptării CODULUI AMENAJĂRII TERITORIULUI, URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR, se va pierde definitiv procedura de concesiune a terenurilor pentru construcții, aflate în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale precum și situațiile de excepție de la procedura licitației publice reglementate în Art. 15 din Legea 50/1991 care sunt benefice proiectelor de utilitate publică, precum și în situația extinderii unor proiecte de construcții private pe terenurile aparținând</p>

	<p>Concesionarea terenurilor pentru construcții</p> <p>Art. [1]. - (1) Prin derogare de la prevederile Art. 362 din Codul administrativ, terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.</p> <p>(2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.</p> <p>(3) Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului.</p> <p>Art. [2]. -</p> <p>Nu pot face obiectul concesiunii terenurile libere de construcții aflate în administrarea consiliilor locale care constituie obiectul cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate al foștilor proprietari formulate în termenul prevăzut de Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare.</p> <p>Art. [3]. - Prin excepție de la prevederile art. [1] alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în</p>	<p>domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale. Aceste prevederi sunt importante pentru investitorii în proiecte imobiliare atât de utilitate publică cât și de utilitate privată și nu își au un corespondent în alte reglementări legale, urmând a fi pierdute definitiv prin abrogarea Legii 50/1991</p>
--	---	---

folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;

b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;

c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;

d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

Art. [4] (1) Atribuirea terenurilor în baza cererilor formulate potrivit Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările ulterioare, are prioritate față de orice altă cerere de atribuire, concesionare, vânzare ori închiriere.

(2) În vederea aplicării priorității prevăzute la alin. (1), la nivelul municipiului București atribuirea terenurilor în baza cererilor formulate potrivit Legii nr. 15/2003, republicată, cu modificările ulterioare, se face de către Consiliul General al Municipiului București dacă consiliul local al sectorului nu poate soluționa cererea potrivit art. 1 alin. (2) din Legea nr. 15/2003, republicată, cu modificările ulterioare.

(3) Dacă cererea formulată în temeiul Legii nr. 15/2003, republicată, cu modificările ulterioare, nu poate fi soluționată de autoritatea locală a unității administrativ-teritoriale unde solicitantul are domiciliul, solicitantul poate formula cerere autorităților unităților administrativ-teritoriale aflate în imediata vecinătate a celei de domiciliu.

Art. [5]. - (1) Terenurile prevăzute la art. 13, ce fac obiectul licitației, se aduc la cunoștință publică de către primarii unităților administrativ-teritoriale unde sunt situate, printr-o publicație afișată la sediul acestora și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, cu minimum 20 de zile înainte de data licitației.

(2) Publicațiile privind licitația vor cuprinde data și locul desfășurării acesteia, suprafața și destinația terenului, stabilite prin documentațiile de urbanism, precum și taxa anuală minimală de redevență.

(3) Oferta solicitanților va fi însoțită de un studiu de fezabilitate sau de fezabilitate, după caz, cuprinzând în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

(4) Licitația se efectuează, în condițiile legii, de comisiile instituite în acest scop, prin hotărâre a consiliilor locale și/sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu competențele de autorizare stabilite la art. 4. Comisiile funcționează la sediul consiliilor locale în a căror rază administrativ-teritorială sunt situate terenurile.

Art. [6] - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Art. [7]. - Terenurile prevăzute la art. [1], ce se concesionează pentru realizarea de locuințe și spații construite asociate acestora, în funcție de prevederile regulamentelor locale de urbanism, aprobate potrivit legii, vor avea următoarele suprafețe:

a) în localitățile urbane:

1. până la 450 m2 pentru un apartament într-o clădire cu parter sau parter și etaj;

2. până la 300 m2 pentru un apartament într-o clădire cu parter și etaj, cu două apartamente;

3. până la 250 m2 pentru un apartament, în cazul clădirilor cu parter și mai multe etaje, având cel mult 6 apartamente;

4. pentru clădirile cu mai mult de 6 apartamente, suprafața de teren va fi stabilită potrivit documentațiilor de urbanism;

b) în localitățile rurale, până la 1.000 m2 pentru o locuință.

Art. [8]. - Pentru realizarea unei case de vacanță se poate concesiona un teren în suprafață de până la 250 m2.

Art. [9]. - Împotriva licitației, până la momentul adjudecării, se va putea face contestație, de către orice persoană interesată, la judecătoria în a cărei rază teritorială are loc licitația. Contestația suspendă

desfășurarea licitației până la soluționarea sa definitivă.

Art. [10]. - Pe baza procesului-verbal de adjudecare a licitației sau a hotărârii consiliului local, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, pentru situațiile prevăzute la art. 15, se va încheia actul de concesiune, care se va înregistra de către concesionar în evidențele de publicitate imobiliară, în termen de 10 zile de la data adjudecării sau emiterii hotărârii.

Art. [11] - (1) Concesionarea terenurilor prevăzute la art. 13-19 se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției.

(2) Anterior concesionării terenurile vor fi înscrise în cartea funciară.

Art. [12] (1) Intravilanul localităților se stabilește prin planurile generale de urbanism - PUG -, aprobate potrivit legii.

(2) Ulterior aprobării Planului General de Urbanism - PUG - pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe bază de planuri urbanistice zonale - PUZ -, aprobate potrivit legii.

(3) Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

(6) Fac excepție de la prevederile alin. (2) terenurile aferente obiectivelor de investiție care servesc activităților agricole prevăzute la art. 92 alin. (2) lit. c) și e) și alin. (3) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. [13]. – (1) Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune ori de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.

(2) Dreptul de concesiune asupra terenului se înscrie în cartea funciară în temeiul actului juridic prin care a fost transmis dreptul de proprietate asupra construcției, chiar și în situațiile în care nu a fost emis un act administrativ cu acest obiect, iar în actul juridic de transfer al dreptului de proprietate nu s-a stipulat în mod expres transmiterea concesiunii.