CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL
Str. Dimitrie D. Gerota nr. 7-9, sector 2, Bucureşti, cod poştal: 020027
Telefoane: 021.310.23.56, 021.316.31.34 Fax: 021.316.31.31
021.310.23.57, 021.316.31.33
Cod fiscal: 10464660 E-mail: ces@ces.ro www.ces.ro

Membru fondator al Asociației Internaționale a Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare (AICESIS)
Membru al Uniunii Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare Francofone (UCESIF)

„Consiliul Economic și Social este organ consultativ al Parlamentului și al Guvernului în domeniile de specialitate stabilite prin legea sa organică de înființare, organizare și funcționare." *(Art. 141 din Constituția României revizuită)*

Nr. 7262/04.11.2026

AVIZ

referitor la propunerea legislativă pentru modificarea și completarea Legii nr.169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (b576/19.10.2026)

În temeiul art. 2 alin. (1) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și art. 11 lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare, Consiliul Economic și Social a fost sesizat cu privire la avizarea *propunerii legislative pentru modificarea și completarea Legii nr.169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (b576/19.10.2026).*

CONSILIUL ECONOMIC ŞI SOCIAL

În temeiul art. 5 lit. a) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ședința din data de 4.11.2026, desfășurată online, conform prevederilor art. 30 alin. (1) din Regulamentul de organizare și funcționare, avizează **FAVORABIL** prezentul proiect de act normativ, cu **propunerile de modificare** prevăzute în anexă și cu următoarele **observații:**

- definiția *„dreptului de execuție a lucrărilor de construcții"* din Anexa nr. 1 și noul art. 573 alin. (4) ar crea exact tipul de blocaj pe care inițiativa urmărește să îl elimine. Prima ar împiedica autorizarea lucrărilor executate de chiriași, iar a doua ar condiționa de un PUZ (Planul Urbanistic Zonal) orice investiție din UAT-urile care nu își actualizează PUG-ul (Planul Urbanistic General) până la 25 august 2029. Propunem patru completări punctuale, care întregesc soluțiile inițiativei fără a le

schimba sensul. Acestea privesc termenul de prescripție contravențională, regimul tranzitoriu al autorizațiilor, definiția POT și efectele anulării documentațiilor de urbanism asupra autorizațiilor emise.

- considerăm necesară formularea unor observații și propuneri punctuale cu privire la anumite articole ale proiectului, după cum urmează:
  1. Cu privire la definiția *„dreptului de execuție a lucrărilor de construcții”* din art. I, pct. 12 din propunerea legislativă, propunem eliminarea restricției potrivit căreia autorizația de construire în baza unui contract de comodat sau locațiune se poate emite *„numai pentru construcții cu caracter provizoriu”.* Restricția contrazice art. 245 alin. (4) din Cod și ar împiedica autorizarea lucrărilor executate de chiriași. Este necesară asigurarea coerenței și corelării cadrului normativ aplicabil, astfel încât să fie evitate interpretările restrictive sau contradictorii care ar putea limita exercitarea drepturilor deținătorilor unui drept de creanță, menținând totodată garanțiile necesare pentru protejarea integrității și controlului asupra imobilelor.
  2. Cu privire la art. I, pct. 12 din propunerea legislativă, art.573 alin. (4), propunem ca regula *„numai pe bază de PUZ”* să se aplice doar unităților administrativ-teritoriale care nu au avut niciodată un PUG (Planul Urbanistic General) aprobat. Ea nu trebuie să se aplice UAT-urilor ale căror PUG-uri ar înceta să fie valabile după 25 august 2029, potrivit art. 573 alin. (2). În forma propusă, alin. (4) ar condiționa orice investiție din aceste UAT-uri, inclusiv lucrările la clădirile existente, de elaborarea unui PUZ. Este necesară asigurarea continuității regimului de urbanism și a predictibilității procesului investițional, prin evitarea blocării nejustificate a lucrărilor asupra construcțiilor existente ca urmare a întârzierilor administrative în actualizarea documentațiilor de urbanism, precum și prin menținerea unui tratament coerent și proporțional al situațiilor în care lipsește un plan urbanistic general valabil.
  3. Referitor la art I, pct. 9 din propunerea legislativă, art. 357 alin. (5^1), propunem un termen de prescripție de 3 ani în locul celui de 5 ani, aplicabil tuturor contravențiilor prevăzute de art. 357. Termenul de 3 ani era cel prevăzut de art. 31 din Legea nr. 50/1991. Mai mult, art. 582^1 propus de Inițiativă aplică legea în vigoare la data faptei. Rezultă astfel două termene diferite pentru aceeași faptă, în funcție de momentul terminării lucrărilor. Pentru coerență, trimiterea din art. 357 alin. (7) la „alin. (5)” trebuie înlocuită cu trimiterea la „alin. (5^1)”. De asemenea, este necesară corelarea cu Inițiativa B541/2026, care propune abrogarea art. 357.

4. Referitor la pct. 1-4 din propunerea legislativă, textul propus pentru art. 582 alin. (1)–(4) este identic cu cel în vigoare, cu excepția unei corecturi gramaticale. Codul nu reglementează însă cererile de autorizare aflate în curs și nici autorizațiile emise în temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ceea ce generează deja practici divergente.
5. Referitor la pct. 10–11 din propunerea legislativă, mecanismul propus asigură continuitatea emiterii de noi acte, dar nu reglementează valabilitatea autorizațiilor deja emise în baza documentației anulate.

- totodată, cu privire la modificarea art. 257 alin. (9), utilizarea exclusivă a criteriului regimului de înălțime al clădirilor învecinate pentru justificarea exceptării de la elaborarea documentațiilor urbanistice poate genera interpretări neunitare și situații în care dezvoltarea imobiliară afectează drepturile proprietarilor vecini, condițiile de locuire și calitatea mediului construit. Se recomandă completarea dispoziției cu obligația respectării indicatorilor urbanistici aplicabili, a retragerilor față de limitele de proprietate, a cerințelor privind însorirea, siguranța construcțiilor, accesibilitatea și protecția mediului, precum și a celorlalte condiții stabilite de legislația specială;
- cu privire la modificarea art. 361 alin. (4) și introducerea alin. (4^1), aplicarea automată a documentațiilor urbanistice anterioare trebuie însoțită de garanții privind legalitatea și actualitatea reglementărilor reactivate, astfel încât să fie respectate efectele hotărârilor judecătorești definitive, cerințele de protecție a mediului, siguranța construcțiilor și drepturile persoanelor afectate. Se recomandă precizarea expresă că aplicarea documentațiilor urbanistice anterioare este posibilă numai în măsura în care acestea sunt compatibile cu legislația în vigoare, cu hotărârea judecătorească de anulare și cu reglementările imperative privind protecția interesului public;
- aplicarea temporară a Regulamentului general de urbanism, în lipsa unui plan urbanistic general anterior, trebuie însoțită de obligația autorităților administrației publice locale de a iniția și finaliza, într-un termen determinat, procedurile pentru aprobarea unei noi documentații de urbanism, cu respectarea cerințelor de transparență decizională și participare publică;
- cu privire la introducerea art. 357 alin. (5^1), instituirea unui termen de prescripție de 5 ani, prin derogare de la regimul general prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 2/2001, reprezintă o extindere semnificativă a perioadei în care poate fi angajată răspunderea contravențională. Deși specificul activităților de construire poate justifica un regim sancționator distinct, termenul propus trebuie fundamentat prin raportare la gravitatea faptelor, posibilitatea obiectivă de constatare a acestora și

necesitatea asigurării securității raporturilor juridice. Se recomandă reevaluarea duratei termenului special de prescripție și justificarea diferențiată a acestuia, în raport cu natura și gravitatea contravențiilor. De asemenea, este necesară menținerea expresă a aplicării legii contravenționale mai favorabile, în conformitate cu art. 15 alin. (2) din Constituția României;

- cu privire la modificarea art. 581 alin. (3), un regim derogatoriu trebuie să respecte principiul proporționalității și să permită diferențierea tratamentului sancționator în funcție de natura faptei și de consecințele acesteia. Se recomandă reanalizarea derogării propuse prin raportare la art. 28 alin. (1) și (1^1) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2001, având în vedere regimul special instituit în anul 2026 pentru contravențiile din domeniul autorizării executării lucrărilor de construcții și urbanismului. Eventuala excludere a mecanismului de plată redusă a amenzii trebuie justificată distinct, în funcție de gravitatea faptelor și de obiectivul urmărit;
- cu privire la modificarea art. 582 alin. (4), aplicarea reglementărilor existente la data emiterii certificatului de urbanism trebuie corelată cu natura juridică a acestuia și cu cerințele imperative de ordine publică aplicabile la momentul autorizării lucrărilor. Se recomandă precizarea expresă că dispozițiile tranzitorii nu înlătură obligația respectării normelor imperative privind siguranța construcțiilor, protecția mediului, sănătatea publică și protecția patrimoniului cultural aplicabile în condițiile legislației speciale;
- recomandăm corectarea formulării de la pct. 8 al art. I, unde se face referire la introducerea unui *„alineat nou, e)”* după lit. d) a art. 352, întrucât structura normativă avută în vedere este aceea a unei litere, precum și verificarea și uniformizarea trimiterilor legislative și a numerotării dispozițiilor modificate sau completate.

Președinte,
Sterică FUDULEA

Propuneri de modificare aferente

propunerii legislative pentru modificarea și completarea Legii nr.169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (b576/19.10.2026)

Nr. crt.	*Text inițial*	*Text propus*	*Motivare*
1.	***Anexa nr. 1, pct. 15*** Dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii, din partea autorității competente autorizația de construire/desființare: 1. dreptul real principal: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzufruct, superficie, servitute 2. drept de creanță dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune. **Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locațiune se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept. Prin excepție, în baza unui contract de închiriere încheiat în condițiile legislației specifice din domeniul petrolului și gazelor naturale, de către titularii de licențe/permise/autorizații cu proprietarii terenurilor din perimetrul de exploatare, se poate autoriza**	Dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii, din partea autorității competente autorizația de construire/desființare: 1. dreptul real principal: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzufruct, superficie, servitute 2. drept de creanță dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune **pentru lucrările și în condițiile prevăzute la art. 245 alin. (4).**	Textul preia definiția din Anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, însă CATUC (Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor) a lărgit deja regimul. Art. 245 alin. (4) lit. a) permite, în temeiul unui drept de creanță, construcții temporare, reparații la construcții permanente și compartimentări interioare nestructurale. Definiția propusă ar reduce aceste lucrări la construcțiile provizorii. O definiție din anexă care contrazice textul articolului creează exact echivocul pe care expunerea de motive își propune să îl elimine. În practică, autoritățile emitente vor aplica varianta restrictivă și vor respinge cererile chiriașilor. Excepția pentru petrol și gaze naturale este deja reglementată, în termeni aproape identici, la art. 245 alin. (4) lit. b). Trimiterea la art. 245 alin. (4) evită existența a două texte paralele care pot evolua diferit.

	inclusiv executarea lucrărilor de construcții necesare pentru derularea operațiunilor de explorare/prospectare geologică și exploatare a petrolului și gazelor naturale, altele decât construcțiile cu caracter provizoriu, dacă respectivele contracte cuprind explicit acordul proprietarilor pentru executarea lucrărilor de construcții pe aceste terenuri, respectiv în baza unui acord pentru construcțiile care afectează temporar terenul și cu acordul expres al deținătorului de drept pentru executarea lucrărilor de construcții necesare extinderii, întreținerii sistemelor de apă și apă uzată, aducțiuni, având explicit acordul/declarația din partea deținătorului de drept pentru executarea lucrărilor de construcții pe aceste terenuri.		Abitația este adăugată pentru corespondența cu art. 245 alin. (3) lit. b), în forma propusă de Inițiativă.
2.	Art. 245 (4) Prin excepție de la prevederile alin. (3), în temeiul unui drept de creanță se pot executa: a) lucrări de construire/desființare a construcțiilor temporare, reparații la construcții permanente și compartimentări interioare, nestructurale, demontabile, cu acordul proprietarului;	***La art. 245 alin. (4), litera a) se modifică după cum urmează:*** Art. 245 (4) Prin excepție de la prevederile alin. (3), în temeiul unui drept de creanță se pot executa: a) lucrări de construire/desființare a construcțiilor temporare, reparații la construcții permanente și , compartimentări interioare, nestructurale, demontabile, **precum și lucrări de amenajare și de intervenție în spațiile care fac obiectul unui contract de locațiune, care nu afectează structura de rezistență și fațadele exterioare ale clădirii**, cu acordul proprietarului;	Chiriașii din clădirile comerciale și de birouri execută constant amenajări ale spațiilor închiriate: instalații, mezanine interioare, vitrine. Fără completările propuse, proprietarul trebuie să fie titularul autorizației și să răspundă pentru lucrări pe care nu le execută. Acordul proprietarului și excluderea intervențiilor la structură și fațade păstrează controlul asupra clădirii.

3.	***La articolul 573, după alineatul (3) se introduce un nou alineat, alin. (4), cu următorul cuprins:*** (4) **În absența Planului urbanistic general în vigoare**, se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism, cu excepțiile prevăzute de prezenta lege, precum și de alte acte normative în vigoare.	(4) **În unitățile administrativ-teritoriale pentru care nu a fost aprobat un plan urbanistic general, până la aprobarea acestuia** se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism, cu excepțiile prevăzute de prezenta lege, precum și de alte acte normative în vigoare. **Prevederile prezentului alineat nu se aplică lucrărilor de intervenție asupra construcțiilor existente care nu modifică indicatorii urbanistici aprobați.**	Excluderea lucrărilor la construcțiile existente care nu modifică indicatorii urbanistici evită blocarea modernizărilor, consolidărilor și amenajărilor interioare, pentru care un PUZ (Plan urbanistic Zonal) nu are obiect.
4.	Art. 573 (2) Planurile urbanistice generale aflate în vigoare la data intrării în vigoare a prezentului cod, inclusiv cele a căror valabilitate a fost prelungită în condițiile legii, își mențin valabilitatea până la aprobarea documentațiilor de actualizare prevăzute de prezentul cod, dar nu mai târziu de termenul prevăzut la alin. (1), fără a fi necesară emiterea unor noi acte de prelungire.	***În corelare, art. 573 alin. (2) se completează cu o nouă teză:*** (2) Planurile urbanistice generale aflate în vigoare la data intrării în vigoare a prezentului cod, inclusiv cele a căror valabilitate a fost prelungită în condițiile legii, își mențin valabilitatea până la aprobarea documentațiilor de actualizare prevăzute de prezentul cod, dar nu mai târziu de termenul prevăzut la alin. (1), fără a fi necesară emiterea unor noi acte de prelungire. **Nerespectarea termenului prevăzut la alin. (1) atrage exclusiv sancțiunea prevăzută la alin. (3) și nu afectează emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/ desființare în baza planurilor urbanistice generale, a planurilor**	Potrivit art. 573 alin. (2), PUG-urile mai vechi de 7 ani își păstrează valabilitatea cel mai târziu până la 25 august 2029. Coroborat cu alin. (4), orice UAT care nu actualizează PUG-ul în termen ar rămâne fără PUG în vigoare, iar orice investiție, inclusiv extinderea sau modernizarea unei clădiri existente, ar necesita un PUZ. Sancțiunea pentru neactualizarea PUG este stabilită de art. 573 alin. (3) în sarcina autorității publice. În forma propusă, ea ar fi suportată în fapt de proprietari și investitori, care nu au niciun control asupra procedurii de actualizare. Art. 573 alin. (2) contrazice art. 109, potrivit căruia documentațiile de urbanism nu au durată limitată de

		urbanistice zonale și a proiectelor urbanistice de detaliu în vigoare.	valabilitate. Experiența Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul arată că termenele de valabilitate ale PUG au trebuit prelungite în mod repetat prin acte normative. Propunerea legislativă reglementează deja, la art. 361 alin. (4¹), o soluție mai echilibrată pentru UAT-urile fără PUG anterior: aplicarea Regulamentului general de urbanism în limita intravilanului existent. Ar fi incoerent ca absența PUG din cauza nelegalității să fie tratată mai favorabil decât absența PUG din cauza întârzierii administrative.
5.	***La articolul 357, după alineatul (5) se introduce un alineat nou, 5¹ care va avea următorul cuprins:*** (5¹) Prin derogare de la prevederile art. 13 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare, dreptul de a aplica **sancțiunile amenzii contravenționale prevăzute la alin. (4)** se prescrie în termen de **5 ani** de la data săvârșirii faptei.	(5¹) Prin derogare de la prevederile art. 13 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare, dreptul de a **constata contravențiile** și de a aplica sancțiunile în prezentul articol se prescrie în termen de **3 ani** de la data săvârșirii faptei.	Termenul de 3 ani era cel prevăzut de art. 31 din Legea nr. 50/1991. Mai mult, art. 582¹ propus de propunerea legislativă aplică legea în vigoare la data faptei. Rezultă astfel două termene diferite pentru aceeași faptă, în funcție de momentul terminării lucrărilor. Pentru coerență, trimiterea din art. 357 alin. (7) la „alin. (5)” trebuie înlocuită cu trimiterea la „alin. (5¹)”. De asemenea, este necesară corelarea cu propunerea legislativă B541/2026, care propune abrogarea art. 357.
6.	*Art. 582* Proceduri demarate anterior intrării în vigoare a prezentului cod (1)...(6)	***La art. 582 se introduc trei noi alineate, (7), (8) și (9):*** **(7) Cererile de emitere a autorizațiilor de construire/desființare, precum și cererile de prelungire a valabilității acestora, înregistrate anterior intrării în vigoare a prezentului cod, se**	Codul nu reglementează însă cererile de autorizare aflate în curs și nici autorizațiile emise în temeiul Legii nr. 50/1991, ceea ce generează deja practici divergente.

		soluționează potrivit legii în vigoare la data înregistrării. **(8) Autorizațiile de construire/desființare emise anterior intrării în vigoare a prezentului cod își păstrează valabilitatea și duratele de execuție stabilite prin acestea. Prelungirea valabilității, modificarea, regularizarea și recepția lucrărilor autorizate se realizează, la alegerea titularului, potrivit legii în vigoare la data emiterii autorizației sau potrivit prezentului cod.** **(9) Pentru proiectele pentru care cererea de emitere a certificatului de urbanism pentru construire a fost înregistrată anterior intrării în vigoare a prezentei legi, procentul de ocupare a terenului se calculează, la alegerea solicitantului, potrivit definiției în vigoare la data înregistrării cererii sau potrivit prezentului cod.**	Norma este necesară pentru proiectele aflate în procedură între 25 august 2026 și data adoptării corecturii.
7.	***La anexa nr. 1 DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI, definiția termenului procent de ocupare a terenului „POT” se modifică și va avea următorul cuprins:*** Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită a clădirii și suprafața parcelei, exprimată procentual. La determinarea procentului de ocupare a terenului, suprafața construită luată în calcul reprezintă proiecția pe sol a volumului construcției, respectiv amprenta edificată la nivelul solului, și, după caz, proiecția pe sol a elementelor construite care depășesc această amprentă, inclusiv etajele în consolă,	Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită a clădirii și suprafața parcelei, exprimată procentual. La determinarea procentului de ocupare a terenului, suprafața construită luată în calcul reprezintă proiecția pe sol a volumului construcției, respectiv amprenta edificată la nivelul solului, și, după caz, proiecția pe sol a elementelor construite care depășesc această amprentă, inclusiv etajele în consolă,	Altfel, parcările cu panouri fotovoltaice ar consuma POT (Procent de ocupare a terenului), deși Codul urmărește încurajarea energiei regenerabile.

	balcoanele și alte elemente constructive permanente, cu excepția următoarelor: (...) 5. suprafețele mobilierului urban, ale pergolelor, copertinelor în consolă, rastelurilor de biciclete, împrejmuirilor; (...)	balcoanele și alte elemente constructive permanente, cu excepția următoarelor: (...) 5. suprafețele mobilierului urban, ale pergolelor, copertinelor în consolă, **precum și ale structurilor ușoare de tip copertină pe stâlpi, neînchise perimetral, destinate exclusiv umbririi vehiculelor și/sau susținerii panourilor fotovoltaice în parcările la sol,** rastelurilor de biciclete, împrejmuirilor; (...)	
8.	*Art. 361* Controlul instanţei de contencios administrativ asupra actelor administrative cu caracter normativ (1)...(6) (7) În situaţia anulării unui PUZ sau PUD, devin aplicabile direct prevederile PUG în vigoare sau prevederile PUZ pentru zona construită protejată în vigoare.	***La art. 361 se introduce un nou alineat, (8).*** **(8) Anularea PUG, PUZ sau PUD nu afectează valabilitatea autorizațiilor de construire emise în baza acestora înainte de rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești. Lucrările autorizate pot fi începute și finalizate potrivit reglementărilor urbanistice care au stat la baza autorizării. Dispozițiile prezentului alineat nu se aplică în cazul în care titularul autorizației a cunoscut sau a contribuit la cauza de nelegalitate a documentației de urbanism.**	Codul nu reglementează însă cererile de autorizare aflate în curs și nici autorizațiile emise în temeiul Legii nr. 50/1991, ceea ce generează deja practici divergente.