

ANUNT IMPORTANT!

Avand in vedere intrarea in vigoare a Legii nr. 169 din 10.08.2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, va aducem la cunostinta urmatoarele extrase din prezenta lege, spre informare:

ARTICOLUL 259 - Autorizația de construire

(1) Autorizația de construire clădiri este actul administrativ cu caracter individual emis de către autoritățile administrației publice competente care permite executarea lucrărilor de construire.

(2) Autorizația de construire se emite pentru următoarele categorii de lucrări de construire:

a) lucrări de realizare a clădirilor noi;

b) lucrări de intervenție asupra clădirilor existente;

c) lucrări de amenajări.

(3) În sensul prezentului cod, prin *lucrări de intervenție asupra clădirilor existente* se înțelege lucrări de consolidare, reparare, protejare, restaurare, conservare, modernizare, reabilitare, reabilitare termică, creștere a performanței energetice, modificare, extindere, schimbare de destinație, desființare parțială, reconstruire a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora.

(4) În sensul prezentului cod, prin *lucrări de amenajări* se înțelege acele lucrări care afectează modul de utilizare a solului, amenajări civile, amenajări și îmbunătățiri funciare, realizarea de construcții provizorii/temporare de tipul: campinguri, containere, tabere de vară sau corturi evenimente, amenajarea de spații verzi plantate, amenajarea de spații publice, cercetarea/prospectarea terenurilor, foraje, excavări, cercetări pentru zăcămintele naturale și organizarea execuției lucrărilor.

(5) Autorizația de construire se emite doar dacă lucrările proiectate de colective tehnice de specialitate și verificate de verificatori de proiecte atestați pentru cerințele fundamentale aplicabile se încadrează în reglementările de urbanism în vigoare, cu excepțiile prevăzute de prezentul cod și cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și acordurile emise potrivit legii, precum și prin reglementările tehnice în vigoare, corespunzătoare tipului de construcție ce urmează a fi realizat.

(6) Autorizația de construire se emite în mod obligatoriu pentru toate tipurile de lucrări de construire prevăzute la alin. (2), cu excepția lucrărilor de construire pentru care legea permite executarea lucrărilor de construire în baza procedurii simplificate a notificării sau în lipsa oricărei formalități.

(7) Autorizația de construire se poate emite pentru mai multe imobile identificate prin mai multe numere cadastrale, simultan.

(8) În măsura în care lucrările de construcții vizează realizarea mai multor obiective de investiții pe același teren, la cererea expresă a solicitantului, se poate emite câte o autorizație de construire pentru fiecare obiectiv de investiții, în baza aceluiași certificat de urbanism obținut pentru terenul aferent, cu condiția delimitării acestor obiective în documentația tehnică.

(9) Prin excepție de la prevederile alin. (7), autorizația de construire se poate emite pentru mai multe imobile, fără obligația identificării prin număr cadastral, pentru lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și pentru lucrări de gospodărire a apelor.

ARTICOLUL 274 - Autorizarea lucrărilor de construire la imobilele monument istoric și în cadrul zonelor construite protejate

1) Emiterea autorizației de construire pentru lucrările care se execută la toate categoriile de monumente istorice stabilite potrivit Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform Listei monumentelor istorice actualizate, inclusiv la anexele acestora identificate în același imobil — teren și/sau construcții, în zona de protecție a monumentelor istorice și în zone construite protejate, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, se realizează cu avizul obligatoriu al Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, după caz.

(2) În cazul construcțiilor noi amplasate în zone construite protejate sau în zone de protecție a monumentelor istorice, avizul prevăzut la alin. (1) se emite în baza unei documentații specifice care prezintă impactul noii clădiri asupra resursei culturale din vecinătatea imobilului și efectul vizual asupra monumentelor istorice posibil afectate, relații de vizibilitate și cu vizibilitate, potrivit legii speciale.

(3) Ministerul Culturii sau serviciile publice deconcentrate ale acestuia au dreptul de a respinge emiterea avizului sau de a condiționa emiterea acestuia de modificarea soluției propuse și refacerea PAC în cazul în care dimensiunile propuse, arhitectura, aspectul exterior sau amplasarea construcției noi este de natură să altereze caracterul zonei, al peisajului, resursa culturală materializată în zonă, perspectivele valoroase sau interesele legitime ale vecinătăților.

(4) Prin excepție de la alin. (1)-(3) pentru lucrările ingineresti noi care sunt autorizate de către ministerul responsabil în domeniul transporturilor, anterior autorizării se va emite un aviz de principiu inițial, urmând ca avizul final să fie obținut până la momentul începerii lucrărilor.

(5) Avizul Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia se emite și pentru lucrările de intervenții asupra construcțiilor existente, lucrările de realizare amenajări, precum și pentru lucrările de desființare, potrivit legii.

(6) Lucrările prevăzute a se realiza fără nicio formalitate sunt permise în zone construite protejate numai atunci când regulamentul local de urbanism dispune astfel.

(7) Nerespectarea prevederilor alin. (6) conduce la aplicarea de sancțiuni contravenționale în conformitate cu prevederile art. 367 și desființarea construcției de către autoritatea administrației publice competente, în condițiile legii.

ARTICOLUL 294 - Notificarea autorităților administrației publice locale în cazul lucrărilor de construire care se pot realiza pe baza procedurii simplificate de notificare

(1) În vederea accelerării procedurilor de implementare a investițiilor pot fi realizate lucrări de construire pe baza unui proiect realizat de colective de arhitecți, ingineri constructori și ingineri proiectanți de instalații, precum și de alte tipuri de ingineri în raport cu specificul proiectelor, fiecare specialist elaborând proiectul doar potrivit competențelor dobândite în condițiile legii pe domeniile de studii, cu respectarea legislației privind calitatea în construcții și a studiilor absolvite, regulamentelor locale de urbanism, în baza procedurii simplificate de notificare.

(2) Lucrările de construire care pot fi executate în baza notificării transmise autorităților administrației publice locale competente să emită autorizații de construire clădiri, cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare, sunt următoarele:

a) realizarea de construcții noi în afara zonelor protejate și a zonelor de protecție a monumentelor istorice, **doar în mediul rural**, în intravilan și cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate, după cum urmează:

(i) clădiri/construcții noi exterioare locuințelor unifamiliale, astfel cum sunt garaje, terase acoperite, pergole, bucătării de vară, chioșcuri, piscine, grupuri sanitare și altele asemenea, care nu depășesc

cumulat 50 mp, inclusiv cele sub 20 mp construite cu fundație, cu caracter permanent, nedemontabile, situate în mediul rural, cu excepția localităților rurale aflate în zonele metropolitane;

(ii) o singură locuință unifamilială cu acces și lot propriu, parter sau demisol și parter, fără subsol, cu o suprafață desfășurată maximă de 150 mp, **în intravilanul din mediul rural**, cu respectarea regulamentului de urbanism aplicabil, exclusiv pentru locuințele realizate în baza unor proiecte-tip puse la dispoziție de autoritățile publice centrale sau locale, rezultate în urma unor concursuri de soluții organizate conform metodologiei elaborate de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației în parteneriat cu Ordinul Arhitecților din România sau pe baza unor proiecte individuale întocmite de către colective tehnice de specialitate, formate din arhitecți cu drept de semnătură și ingineri proiectanți de structuri și proiectanți de instalații, cu respectarea Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, elaborat de Ordinul Arhitecților din România, avizate de arhitectul-șef de județ;

b) realizarea de intervenții asupra construcțiilor existente în afara zonelor construite protejate și a zonelor de protecție a monumentelor istorice, după cum urmează:

(i) construirea de împrejurimi noi prin desființarea celor existente numai în conformitate cu reglementările urbanistice aplicabile;

(ii) înlocuirea acoperișului existent în aceeași formă sau prin reconfigurare și înălțare cu maxim 0,50 m și numai dacă înălțimea la streșină și coamă se încadrează în înălțimea maximum admisă prin regulamentul de urbanism aplicabil;

(iii) lucrări de amenajare mansardă în poduri existente, inclusiv asigurarea circulațiilor verticale în locuințe unifamiliale, fără modificări aduse asupra volumetriei de ansamblu a clădirii, numai dacă nu sunt necesare măsuri de consolidare a clădirii;

(iv) renovarea și extinderea bucătăriei, renovarea și extinderea băii, închiderea în mod unitar a logiilor și balcoanelor în apartamente locuințe colective;

(v) modificări de compartimentare/remodelări ale pereților interiori nestructurali sau exteriori, dacă nu se modifică dimensiunea casei pentru locuințe unifamiliale;

(vi) remodelări fațade, numai dacă acestea nu au rol structural portant;

(vii) lucrări de reabilitare energetică unitară a anvelopei și/sau a acoperișului — dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă — la clădiri de locuit individuale cu maxim 3 niveluri;

(viii) modificări de compartimentare interioară, nestructurală, demontabilă, realizată din materiale ușoare, numai dacă nu sunt/este afectate/afectată lungimea și/sau gabaritul căilor de evacuare ori funcționarea instalațiilor cu rol în asigurarea securității la incendiu ori gradul de rezistență/nivelul de stabilitate la foc al construcției;

(ix) schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/desființare pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire/desființare și numai cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru funcțiuni comerciale sau de birouri, cu acces public;

(x) extinderi sau schimbări de destinație ale unor încăperi aparținând clădirilor existente în vederea amenajării de grupuri sanitare sau camere tehnice cu suprafețe de maximum 25 mp;

(xi) lucrări de întreținere periodică și reparații curente la infrastructura de rețele edilitare și la instalațiile aferente.

(3) Pot fi executate lucrări de construire în 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, numai pentru următoarele categorii de lucrări de construire realizate la construcții amplasate în zona de protecție a monumentelor sau în zone construite protejate, care nu sunt monumente istorice clasate sau care sunt în curs de clasare, ori dacă acestea nu reprezintă construcții cu valoare arhitecturală sau istorică, stabilite prin documentații de urbanism:

a) lucrări de reparații și/sau întreținere la construcții existente, care nu afectează volumul, forma clădirii și decorația fațadelor și care nu reprezintă extinderi, demolări sau modificări structurale;

(i) lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor, cu avizul autorității administrației publice centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural sau al serviciilor deconcentrate ale acesteia, după caz;

(ii) lucrări de reparații minore la finisaje exterioare, cu condiția să se păstreze materialul, culoarea și textura finisajului;

(iii) lucrări de uniformizare a culorii și texturii finisajelor exterioare, în cazul în care aspectul a fost deteriorat prin mai multe intervenții de reparații;

(iv) reparații/înlocuiri de tâmplărie exterioară, cu condiția să se păstreze materialul, forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;

b) lucrări de reparații interioare la tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, precum și înlocuiri de tâmplărie interioară, cu păstrarea dimensiunii golurilor;

c) lucrări de reparații și înlocuiri la pardoseli;

d) reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare;

e) reparații și înlocuiri ale sobelor de încălzit și ale coșurilor de fum aferente, păstrându-se forma, dimensiunile și materialele acestora;

f) reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

g) modificări de compartimentări nestructurale, demontabile, realizate din materiale ușoare și care nu modifică concepția spațială interioară;

h) schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/desființare pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire/desființare, cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate;

i) lucrări de intervenții în scopul implementării măsurilor necesare conform legislației prevenirii și stingerii incendiilor în vigoare, respectiv executarea instalațiilor specifice prevenirii și stingerii incendiilor, în vederea obținerii autorizației de Securitate la incendiu.

4) Lucrările de amenajare care pot fi executate în baza notificării prealabile a autorităților administrației publice locale competente sunt:

a) crearea de campinguri sau tabere de vacanță din construcție ușoară pentru maximum 20 de persoane cu condiția asigurării accesului la utilitățile publice locale: apă, canalizare, electricitate, salubritate și altele;

b) mărirea capacității unui camping sau tabără de vară pentru a acomoda în plus maximum 20 de persoane cu condiția asigurării accesului la utilitățile publice locale: apă, canalizare, electricitate, salubritate și altele;

c) lucrări de modificare realizate într-un camping existent sau într-un sat de vacanță:

1. accesuri;
2. drumuri;
3. parcuri;
4. împrejurimi;
5. iluminat;
6. grupuri sanitare;

d) amenajare teren de sport fără public;

e) amenajare parc de distracții sau jocuri sportive cu caracter sezonier sau temporar pe suprafețe de cel mult 2 hectare;

f) amenajare spații publice în afara zonelor construite protejate;

g) amenajare grădini de fațadă în afara zonelor construite protejate;

h) trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, terase exterioare în cadrul zonelor construite protejate, cu condiția notificării Ministerului Culturii;

i) lucrări de plantare a perdelelor forestiere de protecție și împăduriri pe terenuri degradate pe care a existat anterior vegetație forestieră;

j) lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului, și cu avizul ministrului culturii în cazul cimitirelor înscrise pe lista monumentelor istorice sau care conțin monumente memoriale și funerare înscrise în lista monumentelor istorice sau în situri arheologice reperate;

k) rampe de acces pentru persoanele cu handicap, în conformitate cu Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare și cu normativele în vigoare.

(5) Executarea lucrărilor de construire prevăzute la alineatele (2), (3) și (4), în baza notificării, se realizează cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile privind calitatea în construcții, a legislației specifice în materie de evaluare a impactului asupra mediului și evaluare adecvată, a documentațiilor de urbanism aprobate, precum și a dispozițiilor legale aplicabile privind protecția patrimoniului cultural.

ARTICOLUL 299 - Realizarea lucrărilor de construire în lipsa oricărei formalități

(1) În cazurile expres prevăzute de lege este posibilă realizarea anumitor lucrări de construire în lipsa autorizațiilor de construire și în lipsa notificării prealabile a autorităților administrației publice locale.

(2) Lucrările de construire care pot fi executate în lipsa oricărei formalități sunt:

a) realizarea de intervenții asupra construcțiilor existente în afara zonelor construite protejate și a zonelor de protecție a monumentelor istorice, după cum urmează:

1. reparații la împrejurimi, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
2. reparații la acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma și aspectul acestora;
3. reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară;

4. reparații și înlocuiri de tâmplărie exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări;
5. reparații la tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și alte finisaje exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
6. lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări, fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă: trotuare ori scări de acces, terase exterioare;
7. reparații sau înlocuiri tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și alte finisaje interioare, precum și pardoseli interioare;
8. reparații și înlocuiri de sobe de încălzit și ale coșurilor de fum aferente;
9. reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare, precum și reparații la brânșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății;
10. montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități;
11. lucrări de intervenții în scopul implementării măsurilor necesare conform legislației prevenirii și stingerii incendiilor în vigoare, respectiv executarea instalațiilor specifice prevenirii și stingerii incendiilor, în vederea obținerii autorizației de Securitate la incendiu;
12. instalarea, modificarea sau înlocuirea punctelor de acces pe suport radio cu arie de acoperire restrânsă care respect caracteristicile fizice și tehnice stabilite prin Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2020/1.070 al Comisiei din data de 20 iulie 2020 de specificare a caracteristicilor punctelor de acces pe suport radio cu arie de acoperire restrânsă în temeiul art. 57 alin. (2) din Directiva (UE) 2018/1.972 a Parlamentului European și a Consiliului de instituire a Codului european al comunicațiilor electronice, inclusiv realizarea brânșamentelor la rețeaua de energie electrică și conectarea punctului de acces la o rețea publică de comunicații electronice;
13. montarea pe clădiri, anexe gospodărești și pe sol a sistemelor fotovoltaice pentru producerea energiei electrice de către proprietarii imobilelor prosumatori, așa cum sunt ei definiți la art. 3 pct. 95 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, și/sau a panourilor solare pentru încălzirea sau prepararea apei calde pentru consumul propriu, cu înștiințarea prealabilă a autorităților administrației publice locale și cu respectarea legislației în vigoare. Sistemele fotovoltaice și/sau panourile solare vor fi susținute de o structură formată din elemente constructive capabile să asigure stabilitatea întregului ansamblu și să preia încărcările rezultate din greutatea proprie a acestora și a panourilor, precum și cele rezultate din acțiunea vântului și a depunerilor de zăpadă;
14. lucrări de întreținere/mentenanță periodice și reparații curente, potrivit reglementărilor tehnice aplicabile pentru infrastructura de transport și instalațiile aferente, potrivit duratei normate de exploatare la infrastructura de transport și la instalațiile aferente, după caz;
15. amplasarea pe domeniul public sau privat al unei unități administrativ-teritoriale de cabine de protecție balistică și sisteme fixe sau mobile de blocare a pătrunderilor în forță, precum și a oricăror alte sisteme de protecție și pază, în vecinătatea imobilelor cu caracter special aflate în proprietatea/administrarea instituțiilor cu atribuții în domeniul apărării, ordinii publice și siguranței naționale, cu informarea în prealabil a autorităților administrației publice locale;
16. instalarea sistemelor automate pentru colectarea/livrarea trimiterilor poștale, pentru servicii de curierat, cu amprentă la sol de maximum 6 mp, care sunt amplasate cu sau fără platforme cu fundații ce necesită excavare, pe terenuri proprietate privată, fără racorduri și/sau brânșamente la utilități urbane,

cu excepția energiei electrice și care nu determină congestionarea sau blocarea traficului pietonal și/sau rutier, cu informarea în prealabil a autorităților administrației publice locale;

b) lucrările de amenajare care pot fi executate în lipsa oricărei formalități de autorizare sunt:

1. lucrări de întreținere sau reparație curente realizate într-un camping existent sau într-un sat de vacanță;
2. amenajare grădini de fațadă în afara zonelor construite protejate;
3. bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății;
4. ziduri de sprijin ori scări de acces la parter, în interiorul proprietății, terase exterioare demontabile și pergole în interiorul proprietății în afara zonelor construite protejate;
5. lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului;
6. fâșie plantată în conformitate cu prevederile art. 4 lit. d) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
7. lucrări de supraînălțare a trecerilor pentru pietoni, elemente de semnalistică și marcaje rutiere, în baza avizului Comisiei de circulație, acordului brigăzii rutiere și al administratorului drumului, obținute în prealabil;

c) construcții noi tip anexă, exterioare locuințelor unifamiliale, edificate în mediul rural, astfel cum sunt: terase acoperite, pergole, bucătării de vară, chioșcuri, magazine, grupuri sanitare și altele asemenea, care nu depășesc cumulativ 20 mp, înălțime 2,5 m, construite fără fundație, cu caracter provizoriu, demontabile, construite pe structură de lemn sau metalică și cu respectarea regulilor din planul urbanistic general și al regulamentului local de urbanism ale localității și a Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) În cazul lucrărilor de construire realizate în lipsa oricărei formalități, respectarea reglementărilor urbanistice și a reglementărilor tehnice privind calitatea în construcții aplicabile, a legislației privind protecția mediului și a patrimoniului natural și construit precum și a altor acte normative din domeniile sectoriale este obligatorie.

(4) Răspunderea pentru nerespectarea prevederilor alin. (3) aparține beneficiarului lucrării în solidar cu proiectanții și executanții.

(5) Realizarea recepției la terminarea lucrărilor de construire realizate în lipsa oricărei formalități este obligatorie și se realizează potrivit contractului încheiat între beneficiar și antreprenor/constructor și se înscrie, împreună cu proiectul de execuție, în cartea tehnică a construcției și în Registrul Național al Construcțiilor.

(6) În cazul obiectivelor diplomatice și al organismelor internaționale, astfel cum sunt definite la art. 5 alin. (42) din Legea nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, în exercitarea atribuțiilor, au dreptul de a amplasa pe domeniul public sau privat al unei unități administrativ-teritoriale cabine de protecție balistică și sisteme fixe sau mobile de blocare a pătrunderilor în forță, precum și orice alte sisteme de protecție și pază, fără a fi necesară emiterea autorizațiilor prevăzute de lege.

(7) Anterior amplasării unui dispozitiv dintre cele prevăzute la alin. (6), instituția din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională informează autoritatea administrației publice locale cu privire la acest aspect.

(8) Autoritățile administrației publice locale asigură gratuit utilitățile, precum și spațiile necesare pentru amplasarea cabinelor sau altor dispozitive de asigurare a pazei și intervenției antiteroriste/contrateroriste, instituirea zonei de protecție a obiectivului și delimitarea acesteia.

(9) Prin excepție de la prevederile art. 286, executarea lucrărilor de foraje geotehnice, puțuri deschise/de vizitare, alte investigații geotehnice, necesare pentru elaborarea studiilor geotehnice parte integrantă a studiilor de fezabilitate, a proiectului tehnic de execuție, a detaliilor 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.

(10) Pentru realizarea investigațiilor geotehnice pentru obiective de infrastructură, indiferent de etapa de proiectare pentru care se execută, proprietarii de terenuri sunt obligați să permită accesul pe proprietate operatorilor economici care execută respectivele investigații, având dreptul la despăgubiri pentru eventualele deteriorări dovedite ale terenului, care vor fi plătite de către operatorii economici respectivi, cu asigurarea sumelor de către beneficiarii proiectelor de infrastructură.

(11) Executarea lucrărilor de foraje necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice și a prospecțiunilor geologice, proiectarea și deschiderea exploatărilor de gaze și petrol, a altor exploatări subacvatice, precum și a lucrărilor de construire a rețelelor submarine de transport energetic și de comunicații, în marea teritorială, zona contiguă sau zona economică exclusivă a Mării Negre, după caz, este permisă în baza actului de autoritate al autorității competente desemnate prin legea specială, care ține loc de autorizație de construire/desființare și se emite în condițiile legislației specifice din domeniul gazelor, petrolului, energiei electrice și comunicațiilor, din care fac parte ucrările, după caz.

(12) Construcțiile noi tip anexă, construite în conformitate cu art. 299 alin. (2) lit. c) vor fi declarate, în baza unei declarații pe propria răspundere, și vor fi impozitate în conformitate cu Legea nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare. Fiind construcții temporare, radierea anexelor edificate astfel din evidențele primăriei se va face, de asemenea, în baza declarației pe propria răspundere a proprietarului.

ARTICOLUL 300 - Realizarea lucrărilor de construire pe baza avizului de amplasare

Se pot executa fără autorizație de construire, pe baza unui aviz de amplasare emis de autoritatea competentă cu autorizarea lucrărilor de construire, fără congestionarea sau blocarea traficului rutier și/sau pietonal, cu racordare și/sau bransare la rețeaua de alimentare cu energie electrică și/sau apă și canal, în funcție de caz:

- a) rastele pentru biciclete, trotinete și puncte/stații de încărcare pentru autovehicule electrice/hibride;
- b) punct fix de măsurare și punct de măsurare indicativ a calității aerului, cu dotări aferente, conform Legii nr. 104/2011, cu modificările ulterioare;
- c) puncte/sisteme automate pentru pre colectarea și gestionarea deșeurilor reciclabile, recipiente pentru pre colectarea deșeurilor, inclusiv platforme și dotări tehnicoedilitare aferente;
- d) elemente de semnalizare rutieră, plăcuțe de nomenclatură/identificare stradală și sisteme de monitorizare video a traficului rutier și a siguranței publice;
- e) toalete ecologice mobile și dotările aferente;
- f) lucrări pentru amplasarea de tonete și pupitre acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor, sisteme automate pentru colectarea/livrarea trimiterilor poștale, pentru servicii de curierat, precum și rulote și aggregate automate de vânzare care sunt amplasate direct pe sol, fără fundații și platforme, în suprafață de maximum 12 mp și care nu determină

congestionarea sau blocarea traficului pietonal pe trotuar, fără racorduri și/sau bransamente la utilități urbane, cu excepția energiei electrice;

g) mobilier necesar practicării comerțului de întâmpinare, în baza unui regulament aprobat de consiliul local al unității administrativ-teritoriale sau al sectorului municipiului București;

h) amenajări temporare în aer liber pentru activitățile de spectacole, întruniri, concerte, proiecții de filme, târguri, expoziții, jocuri de artificii sau spectacole pirotehnice, circuri, alimentație publică, patinoare, parcuri de distracții;

i) stație automată fixă de monitorizare a nivelului de zgomot ambiant.

ARTICOLUL 301 - Autorizația de regularizare

(1) În situația în care au fost realizate lucrări cu nerespectarea autorizației de construire sau în absența acesteia, titularul lucrării are obligația de a solicita emiterea unei autorizații de regularizare autorității administrației publice competente să emită și autorizația de construire.

(2) 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 construită desfășurată de maximum 150 mp, care nu sunt monumente istorice și sunt situate în afara zonelor de protecție ale monumentelor istorice sau a zonelor construite protejate, pentru anexe ale locuințelor, anexe gospodărești sau anexe ale exploatațiilor agricole în suprafață construită desfășurată de maximum 150 mp, și pentru lucrări de închidere a balcoanelor fără extinderea pe domeniul public.

(3) Autorizația de regularizare se emite de către autoritatea publică prevăzută la alin. (1), numai dacă sunt îndeplinite în mod cumulativ condițiile impuse de legislația specială privind protecția mediului, cerințele fundamentale aplicabile construcțiilor prevăzute la art. 386, cerințele specifice imobilelor cu caracter special aparținând instituțiilor din SNAOPSN și au fost respectate reglementările urbanistice aplicabile.

(4) Condițiile privind impactul asupra mediului se verifică de către autoritățile competente cu protecția mediului și se referă la îndeplinirea următoarelor cerințe:

a) lucrările realizate respectă actul administrativ emis de către autoritatea publică competentă pentru protecția mediului;

b) autoritatea publică competentă pentru protecția mediului a emis clasarea notificării privind evaluarea impactului asupra mediului, iar lucrările realizate nu conduc la modificarea clasării;

c) lucrările realizate nu intră sub incidența Legii nr. 292/2018, cu modificările ulterioare, a art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, și a art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

(5) În situația în care condițiile prevăzute la alin. (3) și (4) nu sunt îndeplinite în mod cumulativ, autoritatea publică locală aplică prevederile legale privind desființarea lucrărilor realizate.

(6) În situația în care există soluții tehnice pentru îndeplinirea cumulativă a alin. (3) și (4), autoritatea publică locală poate impune obținerea unei autorizații de construire sau desființare parțială, după caz.

(7) Prin excepție de la alin. (2), pentru o perioadă de maximum 1 an de la intrarea în vigoare a prezentei legi, autorizația de regularizare se poate solicita și pentru alte categorii de construcții decât cele menționate la alin. (2), realizate cu nerespectarea autorizației de construire sau în lipsa acesteia, cu condiția încadrării lucrărilor în prevederile reglementărilor de urbanism aprobate la

data emiterii autorizației de regularizare a cerințelor fundamentale privind calitatea în construcții și a îndeplinirii obligațiilor fiscale și a aplicării măsurilor contravenționale.

(8) În situația prevăzută la alin. (7), valoarea cotelor aferente controlului de stat în amenajarea teritoriului urbanism și construcții este de zece ori valoarea cotelor care ar fi fost datorate dacă lucrările ar fi fost legal executate, iar taxa de certificat de urbanism și de autorizare a construirii datorată este de zece ori valoarea taxei stabilite prin Legea nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Verificarea respectării cerințelor fundamentale de calitate în construcții se face pe bază de expertize tehnice întocmite de experți tehnici în construcții atestați pentru fiecare domenii și specialități, respectiv: rezistență mecanică și stabilitate, securitate la incendiu, igienă, sănătate și mediu înconjurător, siguranță și accesibilitate în exploatare, protecție împotriva zgomotului și economie de energie și izolare termică, iar verificarea respectării reglementărilor urbanistice se face de către structura de specialitate de la nivelul autorităților administrației publice locale sau, în lipsa personalului calificat, de către specialiști cu drept de semnătură în domeniul urbanismului angajați de solicitant.

(10) În vederea emiterii autorizației de regularizare, autoritatea publică locală poate solicita efectuarea unor lucrări e aducere la conformitate cu reglementările urbanistice și/sau a reglementărilor tehnice privind calitatea în construcții.

(11) Pentru clădirile executate cu nerespectarea autorizației de construire sau fără respectarea procedurilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construire, care nu au fost încă regularizate potrivit prevederilor prezentului articol până la data intrării în vigoare a prezentului cod, valoarea impozitului pe clădiri se majorează cu 100%, de la data constatării situației de construire neautorizată de către autoritatea publică locală competentă, până la obținerea autorizației de regularizare sau desființarea lucrărilor realizate fără autorizație, conform dispozițiilor legale. Plata impozitului nu produce efecte privind regularizarea construcției din punctul de vedere al obligațiilor impuse de legislația privind urbanismul și calitatea în construcții și nu înlătură aplicarea sancțiunilor privind disciplina în construcții.

(12) După împlinirea termenului prevăzut la alin. (7), autoritățile administrației publice locale pot proceda la desființarea lucrărilor neautorizate cu recuperarea cheltuielilor sau, după caz, au obligația de a solicita instanței competente desființarea construcțiilor realizate cu nerespectarea autorizației de construire sau fără respectarea procedurilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construire, care nu au obținut autorizația de regularizare.

(13) Cererea de chemare în judecată se formulează de către primar, în numele unității administrativ-teritoriale, în termen de 30 de zile de la data expirării termenului prevăzut la alin. (7), pe baza procesului-verbal de constatare întocmit de compartimentul de specialitate din cadrul primăriei sau de Inspectoratul de Stat în Construcții.

(14) Instanța de judecată soluționează cauza cu citarea proprietarului și a autorității administrației publice locale, dispunând, după caz, desființarea totală sau parțială a construcției neautorizate ori măsuri de aducere la starea anterioară.

(15) Hotărârea judecătorească de desființare constituie titlu executoriu și se comunică de îndată organelor de executare ale autorității administrației publice locale, care vor proceda la desființarea construcției pe cheltuiala contravenientului, în baza unei proceduri simplificate.

ARTICOLUL 302 - Autorizația de desființare

(1) Autorizația de desființare se emite în aceleași condiții ca și autorizația de construire, conform dispozițiilor art. 259, având în vedere particularitățile și excepțiile impuse de specificul lucrărilor de desființare.

(2) În situația în care în locul construcțiilor desființate solicitantul autorizației de desființare dorește realizarea unei construcții noi, autoritatea administrației publice locale competente emite o singură autorizație de construire în care se indică și aprobă atât desființarea construcției vechi, cât și realizarea construcției noi.

(3) În situația prevăzută la alin. (2) se percepe doar taxa pentru eliberarea autorizației de construire pentru construcția nouă.

(4) Conținutul-cadru al proiectului pentru autorizareadesființării construcțiilor este prevăzut în anexa nr. 5.

(5) Desființarea anexelor gospodărești sau a construcțiilor exterioare locuințelor unifamiliale, amplasate în afara zonelor construite protejate se realizează în baza procedurii simplificate a notificării, în condițiile legii.

(6) Desființarea construcțiilor cu caracter special se exceptează de la prevederile prezentului cod și se realizează de către instituțiile din SNAOPSN în baza unei proceduri comune, stabilită împreună cu autoritatea publică central competentă în domeniul reglementării autorizării construcțiilor.

ARTICOLUL 356 - Infrațiuni la regimul autorizării

(1) Constituie infrațiuni și se pedepsesc cu închisoare de la 3 luni la un an sau cu amendă, conform Legii nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, următoarele fapte:

a) executarea fără autorizație de construire, de desființare ori cu nerespectarea prevederilor acestora a lucrărilor de construire sau desființare la toate categoriile de monumente istorice stabilite potrivit legii speciale, conform Listei monumentelor istorice actualizate, inclusiv la anexele acestora identificate în același imobil — teren și/sau construcții, în zona de protecție a monumentelor istorice și în zone construite protejate, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, precum și în zonele cu caracter special prevăzute la art. 184 din prezentul cod;

b) continuarea executării lucrărilor după dispunerea opririi acestora de către organele de control competente, potrivit legii, precum și ruperea sigiliilor sau a semnelor distinctive legal aplicate potrivit art. 353 alin. (6) lit. b);

c) fapta persoanei de a întocmi, semna sau verifica, după caz, studii de fezabilitate, documentații de avizare a lucrărilor de intervenție, documentații tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și proiecte tehnice și documentații de execuție pentru alte specialități decât cele certificate prin diplomă universitară sau prin atestat tehnicoprofesional, conform prevederilor legale.

(2) Oprirea executării lucrărilor poate fi dispusă și deprocuror, în cursul urmăririi penale.

ARTICOLUL 357 - Contravenții la regimul autorizării

(1) Constituie contravenții, dacă nu au fost săvârșite în altfel de condiții încât, potrivit legii penale, să fie considerate infrațiuni, următoarele fapte:

a) executarea în lipsa notificării prealabile ori cu nerespectarea proiectului notificat a lucrărilor de construire, de intervenție, de amenajare sau desființare;

b) executarea fără autorizație de construire, de desființare, de regularizare sau de modificare ori cu nerespectarea prevederilor acestora a lucrărilor de construire, de intervenție, de amenajare sau desființare;

- c) aprobarea furnizării de utilități urbane, ca urmare a executării lucrărilor de branșamente și racorduri la rețele pentru construcții realizate cu nerespectarea prevederilor legale;
- d) neaducerea la îndeplinire a obligației de notificare prealabilă a autorităților publice cu privire la începerea executării lucrărilor de construire, de intervenții sau lucrărilor de amenajări pentru care nu este necesară emiterea autorizației de construire/desființare în condițiile legii;
- e) menținerea construcțiilor, lucrărilor și amenajărilor cu caracter provizoriu după expirarea termenului pentru care au fost autorizate, în situația în care afectează domeniul public, ori adaptarea în alte scopuri față de cele prevăzute în autorizație;
- f) neaducerea terenului la starea inițială de către constructor, după terminarea lucrărilor, precum și nerealizarea lucrărilor de curățare, amenajare ori degajare, după caz, a amplasamentului și/sau a terenurilor adiacente ocupate temporar pe durata execuției, odată cu încheierea lucrărilor de bază, atunci când acest lucru este necesar conform prevederilor legale sau ale autorizației emise;
- g) neîndeplinirea obligației de repunere în starea anterioară a terenurilor care au făcut obiectul contractelor de închiriere de către titularii de licențe/permise/autorizații;
- h) neafișarea panoului de identificare a investiției;
- i) împiedicarea ori sustragerea de la efectuarea controlului, prin interzicerea accesului organelor de control abilitate sau prin neprezentarea documentelor și a actelor solicitate în copie conformă cu originalul;
- j) neanunțarea datei începerii lucrărilor de construcții autorizate la autoritățile administrației publice care au emis autorizațiile, precum și la I.S.C.;
- k) emiterea autorizațiilor de construire, desființare, regularizare sau modificare cu nerespectarea condițiilor prevăzute în partea V;
- l) neemiterea sau emiterea cu depășirea termenului legal a certificatului de urbanism, autorizației de construire, desființare, modificare sau regularizare ori restituirea fără temei legal a unei documentații pentru obținerea certificatului de urbanism sau pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/desființare;
- m) solicitarea prin certificatul de urbanism a unor avize sau acorduri care nu au temei tehnic și/sau legal în raport cu obiectul proiectului;
- n) nerespectarea termenului privind emiterea avizelor și acordurilor ce se emit prin intermediul Comisiei de acord unic conform art. 269 alin. (3);
- o) neorganizarea și neexercitarea controlului privind disciplina în autorizarea sau executarea lucrărilor de construcții de către compartimentele funcționale abilitate din cadrul paratului propriu al consiliilor județene și al unităților administrativ-teritoriale, precum și neurmărirea modului de îndeplinire a celor dispuse de I.S.C.;
- p) neîndeplinirea, la termenul stabilit, a măsurilor dispuse de Inspectoratul de Stat în Construcții — I.S.C. sau de arhitectul-șef al județului și de organele de control din cadrul structurii de specialitate conduse de către arhitectul-șef, la controlul anterior;
- q) emiterea actelor administrative fără solicitarea și obținerea avizului structurii de specialitate a consiliului județean în condițiile prevăzute de art. 121 alin. (2) lit. g);
- r) începerea executării lucrărilor de construire sau desființare de orice fel în absența proiectului tehnic de execuție elaborat și verificat în condițiile legii;

s) emiterea autorizației de construire/desființare:

1. în lipsa unui drept care să confere dreptul de a solicita autorizația de construire/desființare potrivit art. 248;

2. în lipsa sau cu nerespectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii;

3. în baza unor documentații incomplete sau elaborate în neconcordanță cu prevederile certificatului de urbanism, ale Codului civil, ale conținutului-cadru al documentației tehnice —D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, care nu conțin avizele și acordurile legale necesare sau care nu respectă prevederile acestora sau care nu sunt verificate potrivit legii;

t) nerespectarea interdicției de construire în zona țărmului, plajelor și fâșiei de teren de 50-150 m sau a interdicțiilor specifice stațiunilor turistice de pe litoral și în zona plajelor cu destinație turistică;

u) începerea lucrărilor fără a finaliza clarificarea tehnică sau a furniza documentația solicitată de către autoritatea administrației publice locale în cadrul procedurii simplificate de notificare;

v) schimbarea destinației unui imobil fără notificarea autorității publice locale cu privire la acordurile obținute de la vecini în cazul în care este necesar ca acestea să fie obținute fie prin reglementări legale, fie prin documentațiile de urbanism aprobate;

w) nerespectarea dispozițiilor și măsurilor date operatorii rețelelor de utilități privind deconectare de la rețea și încetare de îndată a furnizării utilităților de organizare de șantier;

x) respingerea emiterii avizelor/acordurilor fără justificare temeinică din punct de vedere tehnic, științific sau juridic, conform prevederilor art. 279 alin. (13) lit. b);

y) neintroducerea pe agenda ședințelor comisiilor prevăzute de legislația specifică, spre analiză, a documentațiilor de avizare aferente proiectelor de investiții în construcții, în termenul prevăzut la art. 326 alin. (1) lit. g).

(2) Constituie contravenție la regimul autorizării executarea fără autorizație de construire, desființare, modificare sau regularizare ori cu nerespectarea prevederilor acestora a lucrărilor de construire, desființare sau în lipsa notificării prealabile a lucrărilor:

a) privind căile de comunicație de orice fel, lucrările de artă, rețelele și dotările tehnico-edilitare, lucrările hidrotehnice, amenajările de albie, lucrările de îmbunătățiri funciare, lucrările de instalații de infrastructură, lucrările pentru noi capacități de producere, transport, distribuție a energiei electrice și/sau termice, precum și de reabilitare și re tehnologizare a celor existente;

b) lucrări de foraje și excavări necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice și a prospecțiunilor geologice, proiectarea și deschiderea exploatărilor de cariere și balastiere, a sondelor de gaze și petrol, precum și a altor exploatări de suprafață, subterane sau subacvatice;

c) organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau rulote.

(3) Sancțiunea amenzii poate fi aplicată atât persoanelor fizice, cât și persoanelor juridice de drept public sau privat.

(4) Contravențiile prevăzute la alin. (1) se sancționează cu amendă, după cum urmează:

a) de la 5.000 lei la 50.000 lei pentru nerespectarea prevederilor lit. a);

b) de la 50.000 lei la 1.000.000 lei pentru nerespectarea prevederilor lit. b) în raport cu gravitatea faptei și cu impactul asupra vecinătăților;

c) de la 30.000 lei la 50.000 lei pentru nerespectarea prevederilor lit. c);

- d) de la 50.000 lei la 100.000 lei pentru nerespectarea prevederilor lit. d);
- e) de la 1.000 lei la 100.000 lei, în raport cu perioada de depășire a termenului și impactul generat, pentru nerespectarea prevederilor lit. e);
- f) de la 50.000 lei la 100.000 lei pentru nerespectarea prevederilor lit. f) și g);
- g) 2.000 lei pentru nerespectarea prevederilor lit. h) și j);
- h) de la 5.000 lei la 10.000 lei pentru nerespectarea prevederilor lit. i) și s)
- i) de la 5.000 lei la 30.000 lei pentru nerespectarea prevederilor lit. k)-r) și w);
- j) de la 10.000 lei la 50.000 lei pentru nerespectarea prevederilor lit. x);
- k) de la 3.000 lei la 10.000 lei, pentru nerespectarea prevederilor lit. y).
- (5) Suplimentar față de sancțiunea prevăzută la alin (4) lit. b), în cazul nerespectării prevederilor autorizației de construire sau modificare cu privire la regimul de înălțime, se sancționează cu amendă de la 50.000 lei la 500.000 lei pentru fiecare nivel neautorizat.
- (6) Faptele prevăzute la alin. (1) lit. h), k-o), q) și s) pot fi sancționate și cu avertisment o singură dată, la prima abatere.
- (7) În cazul unei construcții ce cuprinde toate elementele structurale necesare pentru a fi considerată finalizată la data constatării contravenției, termenul prevăzut la alin. (5) curge de la data terminării în fapt a construcției.
- (8) Contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. l) și k)-o), q), s) se sancționează cu avertisment sau, după caz, cu amenda prevăzută în prezentul articol.
- (9) Contravențiile prevăzute în prezentul articol se constată și se sancționează astfel:
- a) personalul de specialitate din cadrul structurilor cu atribuții de control din cadrul Inspectoratului de Stat în Construcții — I.S.C. pentru oricare din contravenții;
- b) de către compartimentele de specialitate cu atribuții de control ale autorităților administrației publice locale ale județelor, municipiilor, sectoarelor municipiului București, orașelor și comunelor, pentru faptele săvârșite în unitatea lor administrativ-teritorială sau, după caz, în teritoriul administrativ al sectoarelor municipiului București, potrivit competențelor de emitere a autorizațiilor de construire/desființare, pentru contravențiile prevăzute la alin. (1) lit. a)-j), p) și alin. (2).
- (10) În situația prevăzută la art. 358 alin. (3), autoritățile administrației publice competente se adresează instanței de contencios administrativ pentru a dispune demolarea sau regularizarea lucrărilor realizate fără autorizație, cu nerespectarea autorizației sau cu nerespectarea procedurii prevăzute pentru amenajări, instalații și lucrări exceptate de la orice formalitate.
- (11) Dreptul de a formula acțiunea prevăzută la alin. (10) se prescrie într-un asemenea caz în termen de 10 ani de la data finalizării în fapt a lucrărilor.