



Noul Cod al Urbanismului: promisiunea reformei sau iluzia schimbării?



Georgiana Bălan,
Coordonator al Practicii
de Drept Imobiliar, D&B
David și Baias

La finalul lunii august a intrat în vigoare Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor. Actul legislativ este probabil cel mai important act normativ din domeniul construcțiilor din ultimele două decenii, corelând într-un singur act normativ legislația principală din domeniul autorizării lucrărilor de construcții și legislația privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Noul Cod promite să pună capăt unor conflicte legislative, vine cu clarificări de aplicare față de legislația anterioară și introduce instituții noi. Din perspectiva tehnicii legislative, Codul are o structură solidă și încorporează întregul proces de amenajare a teritoriului, procedura de autorizare și recepție, precum și elemente importante privind calitatea în construcții.

Așa cum era de așteptat, adoptarea noului Cod a fost întâmpinată cu entuziasmul rezervat doar pentru marile reforme. Pentru prima dată după decenii de modificări succesive și peticii legislative, România a ales să înlocuiască întregul edificiu normativ construit în jurul Legii nr. 50/1991 și al Legii nr. 350/2001 cu un cod unic, menit să simplifice, digitalizeze și accelereze procesele de planificare urbană și autorizare a construcțiilor.

Într-un comunicat recent de presă al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației se arată că, "Prin noile reglementări, am pus bazele unei reforme care schimbă modul în care privim dezvoltarea localităților. [...]"

(continuare în pagina 38)

(urmăre din pagina 37)

Avem nevoie de infrastructură, mobilitate, spații verzi și servicii publice care să crească în același ritm cu localitățile unde trăim". La nivel declarativ, atât din expunerea de motive, cât și din mesajele guvernanților, promisiunea este seducătoare: mai puțină birocrație, termene mai scurte, proceduri digitalizate, responsabilități clarificate și o mai mare predictibilitate pentru investitori și cetățeni.

Iluzia apare însă în momentul în care asumăm că simpla schimbare a legii va rezolva problemele cetățeanului, care sunt mai degrabă de natură instituțională și administrativă.

Să privim mai atent situația legislației pe care Codul promite să o înlocuiască. De la data adoptării și până în prezent, Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a suferit peste 80 de modificări legislative, dintre care 28 de modificări numai din 2020 până în prezent. Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului stă puțin mai bine, cu 38 de modificări de la adoptare, dintre care doar 12 modificări din 2021 până acum. Legislația în construcții a fost de-a lungul vremii, corectată, modificată, înnoită, schimbată și republicată în repetate rânduri. Ori, unul dintre dezideratele de bază ale mediului de afaceri și ale cetățeanului este însăși

"Codul nu va rezolva peste noapte toate problemele urbanismului și construcțiilor și nici nu poate compensa, prin el însuși, deficiențele administrative acumulate în timp".

stabilitatea legislativă și predictibilitatea. Rămâne de văzut dacă noul Cod va trece proba timpului sau dacă, așa cum s-a întâmplat adesea în trecut, va fi urmat de o nouă serie de prorogări, ajustări și modificări succesive.

O altă problemă ține de modul în care noul Cod va fi aplicat în practică. România nu a suferit până acum de lipsa normelor legale, ci de dificultatea aplicării lor. Textul legislativ este rezultatul unui proces de elaborare care s-a întins pe mai bine de cinci ani, tezele prealabile fiind aprobate încă din martie 2021. Legiuitorul și-a acordat timpul necesar pentru a construi, rafina și consolida această reformă. Cu atât mai surprinzător este contrastul dintre perioada îndelungată dedicată redactării Codului și timpul extrem de redus acordat celor chemați să îl pună în aplicare. Legea nr. 169/2026 pentru aprobarea Codului a fost publicată în Monitorul Oficial la 10 august 2026, iar cea mai mare parte a dispozițiilor sale intră în vigoare la doar 15 zile de la publicare. Este greu de imaginat cum mii de funcționari publici, arhitecți-șefi, specialiști din administrație și practicieni din domeniu vor putea să se familiarizeze cu noile concepte, proceduri și responsabilități în numai câteva zile. Riscul este ca viteza intrării în vigoare să transforme o reformă menită să aducă predictibilitate într-o nouă sursă de incertitudine și blocaj, cel puțin în primele luni de aplicare. Mai mult, reducerea termenelor de emitere a unui act administrativ nu înseamnă automat că administrația va fi și capabilă să-l respecte.

În ceea ce privește digitalizarea prevăzută de cod, aceasta nu înseamnă implementarea imediată și fără dificultăți a unei infrastructuri digitale funcționale, a personalului instruit sau a interoperabilității între instituții.

Codul promite operaționalizarea

(continuare în pagina 39)



(urmare din pagina 38)

Ghișeului unic național, cu implementare etapizată pe o perioadă de 5 ani de la data publicării Codului. Prin comparație, aplicația ghiseul.ro a fost înființată în 2011, cu aceleași speranțe de reducere a birocrăției și de a face cetățenilor viața mai ușoară. Trecând prin mai multe etape de dezvoltare, la mai bine de 15 ani de la înființare, platforma este în continuare nefuncțională pentru 650 de primării. Luând exemplul unei platforme cu utilitate cvasi universală pentru cetățeni, suntem circumspecți cu privire la adoptarea integrală a platformelor promise de noul cod în termenul de 5 ani.

Nu în ultimul rând, aplicarea Codului va depinde în mod esențial de actualizarea legislației secundare. Actul normativ prevede că, în termen de 120 de zile de la publicarea sa în Monitorul Oficial, toate autoritățile și entitățile emittente de avize, acorduri și autorizații în proceduri de urbanism sau de autorizare a construcțiilor trebuie să își adapteze normele și procedurile la noul cadru legislativ. Termenul este ambițios. Pentru a înțelege provocarea, este suficient să amintim cazul Legii nr. 246/2020, care a introdus obligația obținerii unui certificat privind calitatea

"Codul promite operaționalizarea Ghișeului unic național, cu implementare etapizată pe o perioadă de 5 ani de la data publicării Codului. Prin comparație, aplicația ghiseul.ro a fost înființată în 2011, cu aceleași speranțe de reducere a birocrăției și de a face cetățenilor viața mai ușoară. Trecând prin mai multe etape de dezvoltare, la mai bine de 15 ani de la înființare, platforma este în continuare nefuncțională pentru 650 de primării".

solului și prevedea adoptarea normelor metodologice în termen de 12 luni. La șase ani distanță, normele nu au fost încă aprobate, iar obligația legală rămâne imposibil de aplicat în practică. Nu este imposibil ca termenul de 120 de zile să fie respectat, însă este cel puțin dificil ca până la sfârșitul anului întreaga legislație secundară să fie armonizată și operațională.

În pofida tuturor neajunsurilor menționate mai sus și a multor altora nementionate, ar fi greșit să privim noul Cod exclusiv prin prisma dificultăților pe care le ridică. Dincolo de provocările inerente oricărei reforme de asemenea amploare, Codul reprezintă un pas important înainte și un efort real de sistematizare a unui domeniu care, timp de decenii, a fost marcat de fragmentare legislativă și

modificări mai mult sau mai puțin utile. Codul nu va rezolva peste noapte toate problemele urbanismului și construcțiilor și nici nu poate compensa, prin el însuși, deficiențele administrative acumulate în timp. Poate însă aduce acel grad de ordine, coerență și structură de care domeniul avea nevoie de multă vreme. Dacă va fi însoțit de o implementare riguroasă, de legislație secundară funcțională și de instituții capabile să îi aplice principiile, noul Cod are șansa de a deveni mai mult decât o simplă reformă legislativă: poate deveni fundamentul unei culturi administrative mai predictibile și mai eficiente.

