



Noul Cod al Urbanismului: trei schimbări care pot încuraja investițiile imobiliare



Andreea Păcăleanu și Lucian Martimof
Echipa de avocați Pop Briciu Crai

La 5 august 2026 a fost promulgat, prin Decretul nr. 720/2026, Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, devenit Legea nr. 169/2026. Noul Cod reprezintă una dintre cele mai importante reforme legislative din ultimii ani pentru sectorul imobiliar și urmărește să simplifice cadrul aplicabil în domeniul urbanismului și autorizării construcțiilor. Pentru dezvoltatori, miza noii reglementări este una concretă: ar trebui să genereze mai multă siguranță pentru proiecte, termene administrative mai predictibile și mecanisme care pot reduce costurile generate de întârzieri și blocaje birocratice.

Dintre numeroasele reguli introduse, vom prezenta trei, care, în opinia noastră, pot avea un impact semnificativ asupra

(continuare în pagina 41)

(urmare din pagina 40)

investițiilor din sectorul imobiliar: (i) posibilitatea anulării parțiale a unei documentații de urbanism, (ii) consolidarea mecanismului avizării tacite și (iii) emiterea autorizațiilor de construire în regim de urgență.

1. Reglementarea expresă a posibilității anulării doar în parte a unei documentații de urbanism - o problemă punctuală nu ar mai trebui să compromită automat întregul proiect

Una dintre cele mai importante modificări privește efectele nulității unei documentații de urbanism, precum un PUZ. Potrivit art. 146 alin. (1) din noul Cod, dacă viciul de nelegalitate afectează numai o parte din reglementările documentației, nulitatea va fi parțială. Aceasta va fi constatată de instanța de contencios administrativ, iar restul documentației nu ar trebui să fie afectat în mod automat.

Această abordare poate diminua unul dintre riscurile cu care s-au confruntat proiectele imobiliare: anularea integrală a unei documentații de urbanism din cauza unui viciu de nelegalitate care afectează numai o parte a reglementărilor sale.

Să presupunem, de exemplu, că un PUZ reglementează dezvoltarea unui ansamblu mixt format din locuințe, spații comerciale și o clădire de birouri. Ulterior, instanța constată că reglementarea privind regimul de înălțime al clădirii de birouri este nelegală. Dacă viciul de nelega-

litate afectează numai această parte a documentației, instanța ar putea constata nulitatea reglementării referitoare la clădirea de birouri, fără ca reglementările aplicabile componentelor rezidențială și comercială să fie afectate în mod automat. Efectele concrete vor depinde însă de natura și întinderea viciului analizat de instanță.

Pentru investitor, diferența este esențială: în locul compromiterii întregii investiții, riscul poate fi limitat la componenta în care a fost identificată problema.

Nulitatea parțială nu garantează însă că orice proiect va putea continua în cazul constatării unor nereguli. Instanța de contencios administrativ va analiza, în concret, natura și întinderea viciului de nelegalitate și va stabili dacă acesta afectează numai o parte a reglementărilor sau documentația urbanistică în ansamblu. Noul cod menține o abordare strictă față de documentațiile de urbanism inițiate sau aprobate pentru intrarea în legalitate a unor construcții realizate fără autorizație ori cu nerespectarea acesteia, în afara excepțiilor prevăzute expres de lege. Prin urmare, noul mecanism poate proteja investițiile realizate cu respectarea legii împotriva unor efecte disproporționate, fără a înlătura răspunderea pentru eventualele încălcări ale cerințelor legale.

2. Avizarea tacită: mai puține blocaje în aprobarea documentațiilor de urbanism

Avizarea tacită nu reprezintă o noutate absolută. Înaintea adoptării Codului, OUG nr. 31/2025 introdusese deja acest

mechanism atât pentru autorizarea construcțiilor, cât și pentru aprobarea documentațiilor de urbanism. Noul Cod preia și consolidează aceste reguli într-un cadru unitar, menit să reducă situațiile în care proiectele sunt blocate din cauza lipsei unui răspuns din partea entităților avizatoare.

Potrivit noului Cod, dacă entitățile avizatoare, care nu au reprezentanți în comisia de avizare integrată, nu solicită clarificări, modificări sau completări și nu emit avizul ori o adresă de respingere în termenul legal, documentația se consideră completă și corectă, iar avizul se consideră acordat tacit. Comisia de avizare integrată este o structură colegială organizată la nivel național sau local, după caz, care reunește reprezentanții entităților avizatoare pentru analizarea coordonată a documentațiilor. Beneficiarul poate continua procedura pe baza dovezii depunerii documentației și a unei declarații pe propria răspundere privind lipsa unui răspuns în termen. Astfel, un dezvoltator care a depus documentația pentru avizarea unui PUZ nu ar mai trebui să își mențină proiectul blocat pe termen nedeterminat exclusiv din cauza pasivității unei entități avizatoare.

Mecanismul nu se aplică însă în toate situațiile. Sunt exceptate anumite instituții din sistemul național de apărare, ordine publică și securitate națională, iar avizul de inițiere și avizul arhitectului-șef nu pot fi considerate emise tacit.

Pentru piața imobiliară, consolidarea mecanismului avizării tacite poate însemna termene mai predictibile și un risc mai redus ca investițiile să fie blocate prin lipsa unui răspuns administrativ. Eficiența mecanismului va depinde însă de respectarea strictă a condițiilor procedurale și de păstrarea dovezilor privind depunerea sau completarea documentației.

3. Autorizația de construire ar putea fi obținută în șapte zile lucrătoare

Noul Cod menține termenul general de maximum 30 de zile calendaristice pentru emiterea autorizației de construire, calculat de la depunerea documentației complete. Prin excepție, la solicitarea beneficiarului, autorizația se emite în regim de urgență, în termen de până la șapte zile lucrătoare, autoritatea locală având posibilitatea, dar nu obligația, de a



(continuare în pagina 42)

(urmăre din pagina 41)

percepe o taxă specială.

Pentru dezvoltatori, noua reglementare poate conduce la un calendar mai predicțibil și la o planificare mai eficientă a lucrărilor. Eficiența practică a acestui mecanism va depinde însă de capacitatea autorităților de a respecta termenul, precum și de depunerea unei documentații complete și riguros verificate din partea dezvoltatorilor, care să nu necesite completări.

Procedura accelerată există și în legislația anterioară, însă era condiționată de o solicitare justificată a beneficiarului, de plata unei taxe și de adoptarea unui regulament propriu de către consiliul local sau județean. În lipsa regulamentului, termenul redus nu putea fi utilizat efectiv, ceea ce genera diferențe de la o autoritate la alta. Noul Cod păstrează termenul de șapte zile, dar nu mai impune justificarea urgenței și permite autorităților locale să decidă dacă percepe taxa specială.

4. Când devin aplicabile noile reguli

Codul va intra în vigoare la 15 zile de la publicarea sa în Monitorul Oficial, iar aplicarea acestuia nu este condiționată de adoptarea unor norme secundare.

Pentru proiectele în curs, dispozițiile tranzitorii protejează etapele deja parcurse: procedurile de elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism începute anterior rămân, în principiu, supuse legislației aplicabile la data inițierii lor. Pentru avizele care nu au fost încă obținute, procedura va putea continua în formă simplificată, prin comisia de avizare integrată, cu luarea în considerare a avizelor deja emise, care își păstrează valabilitatea. Aceste comisii de avizare integrate trebuie organizate și operaționalizate în termen de maximum 45 de zile lucrătoare de la publicarea Codului în Monitorul Oficial. Prin urmare, continuarea procedurii în această formă simplificată va fi posibilă, în concret, de la momentul la care comisia competentă devine operațională.

De asemenea, certificatele de urbanism eliberate anterior își păstrează valabilitatea. Dispozițiile tranzitorii reglementează și situațiile în care autoritatea competentă să emită autorizația de construire se modifică între momentul eliberării certificatului de urbanism și cel al solicitării autorizației. Dacă cererea de emitere a autorizației nu a fost deja depusă la autoritatea competentă potrivit legislației ante-



rioare, autorizația va fi emisă de autoritatea care preia competența, în baza certificatului de urbanism aflat în termenul de valabilitate.

O situație particulară privește Municipiul București, unde Codul urmărește ca, începând cu 1 noiembrie 2028, unele competențe exercitate la nivelul sectoarelor să fie transferate Primarului General și structurilor sale de specialitate. Întinderea exactă a transferului necesită însă clarificare, întrucât trimiterea din art. 584 alin. (2) din Cod nu este pe deplin corelată cu dispozițiile care reglementează competențele primarilor de sector și ale structurilor lor de specialitate. Modalitatea transferului urmează să fie stabilită prin actele normative și administrative care trebuie adoptate până la 1 iulie 2027, iar cererile aflate în curs vor fi predate autorității devenite competente și soluționate fără reluarea procedurilor.

În consecință, procedurile inițiate după intrarea în vigoare a Codului vor fi guvernate de noile reguli, în timp ce, pentru proiectele deja începute, regimul aplicabil va trebui stabilit în funcție de natura procedurii și de etapa în care se află fiecare investiție.

5. Concluzii: direcție favorabilă investițiilor, cu rezultate dependente de aplicarea în practică

Noile reguli răspund unor probleme reale ale pieței: riscul anulării integrale a

documentațiilor de urbanism, durata procedurilor de autorizare și întârzierile provocate de lipsa răspunsurilor administrative.

Din perspectiva mediului de business, direcția acestor modificări pare să fie favorabilă. Nulitatea parțială poate limita efectele unei probleme punctuale, consolidarea avizării tacite poate reduce blocajele generate de lipsa răspunsurilor administrative și procedura de urgență poate reduce timpul necesar începerii lucrărilor.

În același timp, Codul nu elimină obligația dezvoltatorilor de a pregăti documentații complete și conforme și nici nu înlătură toate riscurile juridice asociate unui proiect imobiliar. Succesul reformei va depinde de aplicarea unitară a legii, de capacitatea autorităților locale, de funcționarea instrumentelor digitale și de modul în care instanțele vor interpreta noile mecanisme.

Pentru dezvoltatori, principala schimbare ar trebui să însemne apariția unui cadru care poate transforma timpul administrativ într-un element mai predicțibil. Într-o industrie în care întârzierile se traduc direct în costuri, dacă normele de mai sus își vor atinge scopul, această predicțibilitate poate deveni unul dintre cele mai valoroase efecte ale noului Cod.