CERTIFICATUL DE URBANISM

Legea 169/2026, Articolul 253 - Certificatul de urbanism

,, (1) Certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice locale asigură informarea solicitantului cu privire la reglementările, permisiunile și restricțiile în vigoare, la data emiterii acestuia, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului, documentațiile de urbanism și prin actele normative incidente, care sunt aplicabile imobilului sau imobilelor care fac obiectul solicitării. Certificatul de urbanism este act administrativ, cu excepția celui prevăzut la alin. (3) lit. a).

(2) Certificatul de urbanism se emite la cererea oricărui solicitant, care poate fi interesat în cunoașterea datelor și a reglementărilor, permisiunilor și restricțiilor cărora îi este supus respectivul bun imobil, și nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire sau desființare.

(3) În funcție de scopul solicitării, certificatul de urbanism se clasifică în:

a) certificat de urbanism pentru informare;

b) certificat de urbanism pentru operațiuni cadastrale;

c) certificat de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări;

d) certificat de urbanism pentru construire/desființare de lucrări inginerești;

e) certificat de urbanism pentru construcții cu caracter special.

(4) Certificatul de urbanism cuprinde următoarele elemente privind:

a) regimul juridic al imobilului, respectiv informații cunoscute de emitent la data solicitării, privind dreptul de proprietate asupra imobilului, alte drepturi reale și servituțile de utilitate publică care grevează asupra acestuia; situarea imobilului - teren și/sau construcțiile aferente - în intravilan sau extravilan; prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului - zone protejate, interdicții definitive sau temporare de construire, dacă acesta este înscris în lista cuprinzând monumentele istorice din România și asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempțiune a statului potrivit legii, precum și altele prevăzute de lege. Informațiile privind dreptul de proprietate și dezmembrămintele acestuia vor fi preluate din cartea funciară. În situația în care imobilul nu este înscris în evidențele de cadastru și carte funciară, iar informațiile privind dreptul de proprietate nu sunt cunoscute de către emitent, certificatul de urbanism va include o mențiune referitoare la imposibilitatea identificării titularului dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor asupra imobilului. În cazul proiectelor care necesită exproprieri se înscriu și date referitoare la imobilele destinate exproprierii;

b) regimul economic al imobilului, folosința actuală, regimul stabilit prin regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcțiuni permise sau interzise, reglementări fiscale specifice localității sau zonei, precum și regimul economic reglementat, respectiv destinația și funcțiunea ce pot fi acordate imobilului în cauză;

c) regimul tehnic al imobilului extras din regulamentul local aferent documentației de urbanism aprobate în vigoare, cu precizarea documentației de urbanism în vigoare la data emiterii, a numărului hotărârii de aprobare, unității teritoriale de referință, zonei sau subzonei funcționale, procentului de ocupare a terenului, coeficientului de utilizare a terenului, dimensiunilor minime și maxime ale

parcelelor, echipării cu utilități, edificabilului admis pe parcelă, circulațiilor și accesurilor pietonale și auto, parcajelor necesare, alinierii terenului și a construcțiilor față de străzile adiacente terenului, înălțimii minime și maxime admise; reglementările tehnico-edilitare și cele privind circulațiile, pentru modernizări, extinderi ale infrastructurii de transport și a rețelei edilitare, privind traseele, profilele transversale, dimensiuni și parametri, precum și alte reglementări stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare;

d) informațiile cunoscute de autoritățile administrației publice locale privind traseele, amplasarea, calitatea și capacitatea rețelelor edilitare din zona imobilului și, în anexă, extras din sistemul GIS cu rețelele edilitare;

e) plan de încadrare în documentația de urbanism aplicabilă.

(5) Certificatul de urbanism cuprinde în mod obligatoriu scopul pentru care acesta este emis, însă poate fi emis și pentru mai multe scopuri simultan.

(6) Certificatul de urbanism poate fi emis pentru unul sau mai multe imobile.

(7) Certificatul de urbanism se emite de către autoritățile administrației publice locale care, potrivit competențelor stabilite prin prezentul cod, emit autorizațiile de construire/desființare, cu excepția certificatelor de urbanism pentru construcții cu caracter special, care se emit de instituțiile din SNAOPSN, în baza certificatului de urbanism pentru informare, emis de autoritățile administrației publice locale.

(8) Prin excepție de la prevederile alin. (7), autoritățile administrației publice locale emit certificate de urbanism potrivit competențelor stabilite prin prezentul cod, pentru proiectele aferente infrastructurii de transport de interes național unde autorizațiile de construire se emit de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, prin direcția de specialitate, cu respectarea prevederilor legale în domeniul autorizării construcțiilor, și pentru proiectele de interes comun pentru care autorizațiile de construire se emit de către Ministerul Energiei.

(9) Certificatele de urbanism prevăzute la alin. (3) lit. b)-d) emise fără elementele de conținut prevăzute de lege sunt lovite de nulitate. Nulitatea se constată de instanța de contencios administrativ competentă, în condițiile legii.

(10) Emiterea certificatului de urbanism de către autoritățile administrației publice locale este supusă prevederilor art. 474 alin. (1) - (4) și art. 476 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

<u>Certificatul de urbanism se emite în funcție de scopul solicitării. Alegeți-l pe cel potrivit:</u>

1.1. **de informare** – pentru a afla regimul juridic, economic și tehnic al unui imobil;

1.2. **pentru operațiuni cadastrale** – dezlipire, alipire, servituți de trecere, evidențieri în cartea funciară;

1.3. **pentru construire / desființare** – pentru a construi, desființa sau modifica.

Articolul 254 - Certificatul de urbanism pentru informare

„ (1) Certificatul de urbanism pentru informare reprezintă rezultatul operațiunii administrative prin care autoritatea administrației publice locale face cunoscut regimul juridic, economic și tehnic al imobilului în vederea informării prealabile a oricărei persoane interesate și nu conține informații particularizate în raport cu un scop, ci informații generale.

(2) Certificatul de urbanism pentru informare se emite la cererea oricărei persoane fizice sau juridice care poate fi interesată în cunoașterea datelor și reglementărilor cărora este supus respectivul imobil.

(3) Pentru același imobil se pot elibera mai multe certificate de urbanism pentru informare, conținutul acestora fiind identic pentru toți solicitanții.

(4) Certificatul de urbanism pentru informare se emite și se comunică solicitantului în format scris sau în format digital, în funcție de opțiunea solicitantului exprimată prin cererea-tip de emitere a certificatului de urbanism. Cererea-tip se poate formula și prin intermediul unei aplicații și/sau al unui sistem informatic.

(5) În situația în care autoritatea publică locală deține un sistem informatic funcțional, certificatul de urbanism pentru informare se emite în mod automat.

(6) În situația în care autoritatea publică locală deține un sistem informatic funcțional, certificatul de urbanism pentru informare se eliberează în cel mult 5 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii de emitere, în conformitate cu prevederile prezentului cod.

(7) Prin excepție de la alin. (6), până la funcționarea sistemului informatic, certificatul de urbanism pentru informare se eliberează în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii de emitere, în conformitate cu prevederile prezentului cod.

(8) Certificatul de urbanism pentru informare se generează automat printr-un sistem informatic cu sigiliul electronic calificat sau avansat al autorității emitente, obținut potrivit dispozițiilor speciale în vigoare.

(9) Prin excepție de la alin. (7), până la implementarea sistemului informatic, certificatul de urbanism pentru informare se semnează olograf sau cu semnătură electronică de arhitectul-șef sau persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din aparatul propriu al autorității administrației publice locale.

(10) În vederea emiterii certificatului de urbanism pentru informare, solicitantul precizează în cadrul cererii de emitere numărul cadastral pentru identificarea în aplicația Imobile a Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară - sistem e-Terra, pentru imobilele intabulate.

(11) Prin excepție de la alin. (10), pentru imobilele neînscrise în aplicația Imobile a Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară - sistem e-Terra, certificatul de urbanism pentru informare se solicită în baza unui plan de încadrare în zonă cu localizarea exactă a imobilului realizată în sistem Stereo 70 eliberat, la cerere, de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară. În cazul imobilelor înscrise în evidențele de carte funciară, dar fără date cadastrale actualizate, este necesar și extrasul de carte funciară actualizat.

(12) Extrasul de carte funciară actualizat cuprinde toate înscrierile înregistrate cu privire la imobil și nu va fi mai vechi de 30 de zile de la data înaintării cererii de emitere a certificatului de urbanism.”

CERTIFICATUL DE URBANISM DE INFORMARE
Se eliberează în 10 zile lucrătoare.
Documentele necesare:
a) cererea-tip pentru emiterea certificatului de urbanism de informare;
b) numărul cadastral al imobilului, dacă acesta este înscris în cartea funciară;
c) pentru imobilele neînscrise în cadastru: plan de încadrare în zonă, în sistem Stereo 70, eliberat la cerere de O.C.P.I.;
d) extras de carte funciară actualizat, nu mai vechi de 30 de zile, pentru imobilele înscrise în cartea funciară fără date cadastrale actualizate;
e) documentul de plată a taxei, în copie.

Articolul 256 - Certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale

,, (1) Certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale este actul administrativ cu caracter individual prin care autoritatea administrației publice locale face cunoscute condițiile necesare realizării operațiunilor de dezlipire, alipire sau de înscriere a unor servituți de trecere, evidențieri, reevidențieri de imobile în cartea funciară, în raport cu regimul tehnic stabilit prin documentațiile de amenajare a teritoriului și documentațiile de urbanism aprobate.

(2) Operațiunile prevăzute la alin. (1) și actele juridice aferente acestora, efectuate în lipsa certificatului de urbanism sau cu nerespectarea condițiilor impuse prin acesta, sunt lovite de nulitate absolută.

(3) Certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale se emite și se comunică solicitantului în format scris sau în format digital, în funcție de opțiunea solicitantului exprimată prin cererea-tip de emitere a certificatului de urbanism.

(4) Certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale se eliberează în cel mult 10 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii de emitere.

(5) Certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale se semnează olograf sau electronic de către președintele consiliului județean sau de primar, după caz, de secretar și de arhitectul-șef sau de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din aparatul propriu al autorității administrației publice emitente, responsabilitatea emiterii acestuia revenind semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii.

(6) Certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale emis în format digital se semnează cu semnătura electronică calificată sau avansată, definite potrivit legii, documentul având aceeași valoare juridică cu certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale emis în format scris.

(7) În vederea emiterii certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale, solicitantul anexează cererii de emitere următoarele:

a) extrasul de carte funciară actualizat la zi sau planul de încadrare în zonă în cazul imobilului care nu este înscris în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară;

b) împuternicirea acordată solicitantului de către titularul dreptului de proprietate asupra imobilului, în cazul în care solicitantul nu este titularul dreptului de proprietate;

c) documentația cadastrală realizată de către persoane autorizate conform legii, având la bază un plan cu o propunere de comasare/dezmembrare întocmit de un arhitect sau urbanist, cu respectarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism aplicabile imobilului.

(8) Ca urmare a cererii de emitere a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale, autoritatea administrației publice locale competentă potrivit legii poate, în raport cu situația specifică, să:

a) admită cererea și să emită certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale documentația cadastrală vizată spre neschimbare fiind anexată certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale;

b) emită certificatul de urbanism negativ, motivând în fapt și în drept imposibilitatea realizării operațiunii cadastrale, în situația în care nu este permisă elaborarea PUZ în vederea realizării operațiunii cadastrale sau în situația în care operațiunea contravine strategiei de dezvoltare urbane integrate aprobate la nivelul unității administrativ-teritoriale sau documentației de urbanism aprobate la nivelul unității administrativ-teritoriale;

c) respingă cererea în mod justificat, în cazul în care în urma analizei documentației depuse se constată faptul că aceasta este incompletă, necesită clarificări tehnice sau modificări;
d) admită cererea și să emită certificatul de urbanism o singură dată pentru operațiuni cadastrale, cu solicitarea de elaborare a PUZ în situația parcelării în mai mult de 3 parcele.
(9) Este interzisă emiterea certificatelor de urbanism pentru operațiuni cadastrale de comasare și dezmembrare în scopul realizării operațiunilor urbanistice enumerate la art. 214 alin. (1), fără a conține obligația de elaborare a unei documentații de urbanism de tip PUZ.
(10) Prin excepție de la prevederile alin. (2), în cazul realizării de lucrări inginerești aferente lucrărilor de infrastructură de transport de interes național, nu sunt obligatorii solicitarea și emiterea certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale.
(11) Operațiunile cadastrale realizate pentru zonele cu destinație specială aflate în proprietatea sau administrarea instituțiilor cu atribuții în domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale sunt exceptate de la emiterea certificatului de urbanism."

CERTIFICATUL DE URBANISM PENTRU OPERAȚIUNI CADASTRALE
Se eliberează în 10 zile lucrătoare.
Atenție: operațiunile de dezlipire, alipire, evidențiere sau înscriere a servituților făcute fără acest certificat, ori cu nerespectarea condițiilor din el, sunt lovite de nulitate absolută.
Documentele necesare:
a) cererea-tip pentru emiterea certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale;
b) extras de carte funciară actualizat sau, pentru imobilele neînscrise în cadastru, plan de încadrare în zonă;
c) împuternicire din partea proprietarului, dacă solicitantul nu este proprietarul imobilului;
d) documentația cadastrală, realizată de persoane autorizate, având la bază un plan cu propunerea de comasare sau dezmembrare **întocmit de un arhitect sau urbanist**;
e) documentul de plată a taxei, în copie.

Articolul 257 - Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări

(1) Certificatul de urbanism este actul administrativ cu caracter individual prin care autoritatea administrației publice locale face cunoscute titularului unui drept real asupra imobilului condițiile necesare realizării unui obiectiv de investiții, respectiv condițiile aplicabile construirii, desființării, modificării unei construcții în curs sau regularizării unei construcții.
(2) Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări se emite și se comunică solicitantului în format scris sau în format digital, în funcție de opțiunea solicitantului exprimată prin cererea-tip de emitere a certificatului de urbanism.
(3) Avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism vor fi grupate după cum urmează:
a) avizele și acordurile care se obțin pe baza proiectului pentru autorizarea construirii și/sau desființării, în vederea emiterii autorizației de construire;
b) avizele și acordurile care se obțin în vederea aprobării PUZ, dacă este cazul.
(4) Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări se eliberează în cel mult 15 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii de emitere.

(5) Lista avizelor și acordurilor necesare pentru construire/desființare va fi elaborată de către ministerul responsabil cu domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și aprobată prin ordin al ministrului.
(6) Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări se semnează olograf sau electronic de către președintele consiliului județean sau de primar, după caz, și de către secretarul general și de arhitectul-șef sau de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din aparatul propriu al autorității administrației publice emitente, responsabilitatea emiterii acestuia revenind semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii.
(7) Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări emis în format digital se semnează cu semnătura electronică calificată sau avansată, definite potrivit legii, documentul având aceeași valoare juridică cu certificatul de urbanism pentru construire/desființare emis în format scris.
(8) În vederea emiterii certificatului de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări, solicitantul anexează cererii de emitere următoarele:
a) pentru construcții noi și lucrări de amenajare, precum și pentru extinderi în plan orizontal ale construcțiilor existente - extrasul de carte funciară actualizat la zi cu imobilul înscris în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, precum și planul de situație propus cu amprenta la sol a corpurilor de clădire care urmează a fi desființate, construite sau extinse, după caz. Pentru alte intervenții la construcții existente se acceptă și extras de carte funciară actualizat și un plan de încadrare în zonă cu localizarea exactă imobilului, eliberat, la cerere, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în cazul imobilului care nu este înscris în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară;
b) descrierea succintă a investiției propuse în vederea identificării modului în care aceasta se încadrează în documentațiile de urbanism aprobate și a avizelor și acordurilor necesare construirii;
c) seturile de date privind imobilele se obțin online, direct de către autoritatea administrației publice prin acces la interfața de căutare/interogare în aplicația integrată de cadastru și carte funciară sau prin serviciile de interogare dinamică pe baza unor componente API puse gratuit la dispoziție de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.
(9) Ca urmare a cererii de emitere a certificatului de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări, autoritatea administrației publice locale competentă potrivit legii:
a) admite cererea și emite certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări;
b) admite cererea și emite certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări, incluzând și obligația elaborării unui proiect urbanistic de detaliu în vederea realizării obiectivului de investiții;
c) admite cererea și emite certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări, incluzând și obligația elaborării și aprobării unui PUZ în vederea realizării obiectivului de investiții, numai în situații prevăzute prin PUG sau specificate explicit prin prezenta lege, inclusiv precizarea avizelor și acordurilor necesare elaborării și aprobării documentației de urbanism;
d) respinge cererea prin emiterea unui certificat de urbanism negativ, motivând în fapt și în drept imposibilitatea realizării obiectivului de investiții, în situația în care nu este permisă elaborarea PUZ în vederea realizării proiectului sau în situația în care acesta contravine strategiei de dezvoltare urbane integrate aprobate la nivelul unității administrativ-teritoriale sau documentației de urbanism aprobate la nivelul unității administrativ-teritoriale.

(10) În cazul menționat la alin. (8) lit. b) și c), certificatul de urbanism poate fi folosit în scopul solicitat doar în condițiile și după aprobarea PUZ sau PUD aferent, fiind valabil încă 12 luni după aprobarea documentației de urbanism.
(11) În cazul prevăzut la alin. (9) lit. c), autoritatea administrației publice locale precizează dacă elaborarea PUZ se poate realiza cu sau fără emiterea unui aviz de inițiere, în funcție de inițiatorul documentației.
(12) Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări conține, pe lângă elementele prevăzute la art. 253, următoarele:
a) elemente privind regimul de actualizare sau modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente, dacă este cazul;
b) condițiile obligatorii pentru realizarea obiectivului de investiții, respectiv reglementările de urbanism care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului;
c) lista studiilor de specialitate necesare în vederea autorizării construirii;
d) obligația întocmirii PUD, dacă este cazul;
e) lista completă a avizelor și acordurilor necesare în vederea autorizării construirii;
f) termenul de valabilitate.
(13) Lista completă a avizelor și acordurilor redată în certificatul de urbanism cuprinde:
a) lista avizelor și acordurilor care se obțin prin intermediul Comisiei de acord unic în cazul unităților administrativ-teritoriale la nivelul cărora este obligatorie înființarea Comisiei de acord unic;
b) lista avizelor și acordurilor care se obțin în mod direct de către solicitantul certificatului de urbanism, dacă este cazul; în cazul în care a fost aprobat un PUZ în baza aceluiași certificat de urbanism, avizele de amplasament obținute pentru PUZ își păstrează valabilitatea pentru emiterea autorizației de construire.
(14) Valabilitatea certificatului de urbanism pentru construire/desființare reprezintă termenul acordat solicitantului în vederea utilizării acestuia în scopul pentru care a fost emis, potrivit legii.
(15) Emitentul certificatului de urbanism stabilește termenul de valabilitate pentru un interval de timp cuprins între 12 și 36 de luni de la data emiterii, în funcție de:
a) scopul pentru care a fost solicitat;
b) complexitatea investiției și caracteristicile urbanistice ale zonei în care se află imobilul;
c) menținerea valabilității prevederilor documentațiilor de urbanism și a planurilor de amenajare a teritoriului aprobate, pentru imobilul ce face obiectul solicitării.
(16) Valabilitatea certificatului de urbanism încetează dacă:
a) titularul renunță la intenția de a mai construi, situație în care are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice emitente;
b) titularul nu solicită prelungirea valabilității certificatului de urbanism în termenul legal de 15 zile lucrătoare înaintea expirării acesteia.
(17) Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism pentru construire/desființare, procedură asociată aceluiași act administrativ, se realizează de către emitent, la cererea titularului formulată în termenul prevăzut la alin. (16) lit. b), pentru o perioadă de timp de maximum 24 de luni, după care, în mod obligatoriu, se emite un nou certificat de urbanism pentru construire/desființare.
(18) Pentru proiectele de investiții publice, valabilitatea certificatului de urbanism poate fi stabilită până la o perioadă de maximum 60 de luni, în funcție de complexitatea investiției și a planului

investițional aferent, cu excepția lucrărilor inginerești care vizează infrastructura de transport național pentru care se aplică dispozițiile art. 311 alin. (4).

CERTIFICATUL DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE / DESFIINȚARE
Se eliberează în 15 zile lucrătoare.
Documentele necesare:
a) cererea-tip pentru emiterea certificatului de urbanism pentru construire / desființare;
b) extras de carte funciară actualizat și plan de situație cu amprenta la sol a construcțiilor care urmează să fie desființate, construite sau extinse;
c) pentru alte intervenții la construcții existente se acceptă extras de carte funciară actualizat și plan de încadrare în zonă;
d) descrierea succintă a investiției propuse;
e) documentul de plată a taxei, în copie.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.
Prelungirea valabilității certificatului de urbanism
Se solicită cu cel puțin 15 zile lucrătoare înainte de expirare. După acest termen certificatul nu mai poate fi prelungit.
Prelungirea se acordă pentru cel mult 24 de luni. După epuizarea acestei perioade se emite un certificat de urbanism nou.

Documentele necesare:
a) cererea-tip pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism;
b) certificatul de urbanism, în original;
c) documentul de plată a taxei, în copie.