



[ legislație ]

**LEGE nr.50 din 29 iulie 1991**  
**privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**

**CAPITOLUL I**

**Autorizarea executării sau desființării construcțiilor**

**Art. 1.** - Construcțiile civile, industriale, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, eliberată în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

**Art. 2.** - Autorizația de construire constituie actul de autoritate al administrației locale pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege, referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor. Autorizația de construire se eliberează în temeiul și cu respectarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta lege.

Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, se pot emite autorizații de construire și în lipsa documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate pentru:

- a) lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni și a suprafeței construite;
- b) lucrări de modificare sau de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene și altele asemenea, fără modificarea traseului acestora;
- c) lucrări de modificare sau de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;
- d) lucrări de cercetare și prospectare a terenurilor foraje și excavări - necesare studiilor geotehnice, ridicărilor topografice, exploatărilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și de petrol, precum și altor exploatări;
- e) organizarea de tabere de corturi.

**Art. 3.** - Autorizația de construire se eliberează pentru:

- a) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere sau reparare a clădirilor de orice fel;
- b) lucrări de construire, reparare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, ce urmează a fi efectuate la construcții reprezentând



monumente și ansambluri istorice, arheologice, de arhitectură, artă sau cultură, inclusiv cele din zonele lor de protecție;

c) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere sau reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

d) foraje și excavări necesare studiilor geotehnice și ridicărilor topografice, exploatări de cariere, balastiere, sonde de gaze și petrol, precum și alte exploatări;

e) construcții provizorii de șantier, necesare execuției lucrărilor de bază, dacă nu au fost autorizate o dată cu acestea;

f) organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau de rulote;

g) lucrări cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame.

**Art. 4.** - Autorizația de construire se eliberează de către delegațiile permanente ale consiliilor județene, de primarul general al municipiului București sau de primari, după cum urmează:

a) delegațiile permanente ale consiliilor județene, cu avizul primarilor, pentru investițiile care se aprobă de către Guvern; pentru lucrările publice, lăcașurile de cult, construcțiile pentru industrie, comerț, prestări de servicii, socialculturale și speciale, care se execută la sate; pentru construcțiile și lucrările de orice fel, care se execută în extravilanul localităților, cu excepția celor menționate la lit. d);

b) primarii municipiilor sau orașelor, pentru construcțiile și lucrările de orice fel din localități, cu excepția investițiilor care se aprobă de Guvern;

c) primarul general al municipiului București, pentru construcțiile și lucrările prevăzute la lit. a) și b) și primarii sectoarelor municipiului București, pentru construcțiile de locuințe și anexele gospodărești ale acestora;

d) primarii comunelor, pentru construcțiile de locuințe și anexele gospodărești ale acestora, din satele componente, precum și pentru anexele exploatărilor agricole situate în extravilan. Se exceptează de la autorizare anexele cu caracter temporar ale exploatărilor agricole, situate în extravilan.

**Art. 5.** - Cererea de eliberare a autorizației de construire va fi însoțită de certificatul de urbanism, emis de organele prevăzute la art. 4.

Certificatul de urbanism trebuie să cuprindă elemente privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor.

**Art. 6.** - Autorizația de construire se emite în cel mult 30 de zile de la înregistrarea cererii, la care se anexează, obligatoriu, documentația tehnică, formată din planul de amplasare a construcției, planuri din care să rezulte destinația, alcătuirea constructivă, funcțională și înfățișarea construcției, întocmite la o scară convenabilă de către un proiectant autorizat pentru lucrări de construcții, persoană fizică sau juridică, precum și dovada titlului solicitantului asupra terenului.

Documentația tehnică trebuie să fie verificată conform legii și să conțină și avizele legale necesare, pe funcțiuni, prezentate prin grija solicitantului.



*În situația depunerii unei documentații tehnice incomplete, aceasta se restituie solicitantului în termen de 10 zile de la data înregistrării, cu menționarea în scris a elementelor necesare completării acesteia.*

*Documentația tehnică va fi semnată:*

- a) de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru partea de arhitectură, la lucrările de construcții supraterane și la cele subterane cu acces public;*
- b) de inginer cu diplomă recunoscută de statul român, pentru partea de inginerie la lucrările de construcții. Prevederile alineatului precedent se aplică și pentru documentația de execuție.*

*Documentațiile tehnice privind clădirile de locuințe parter și parter și etaj, care nu depășesc suprafața desfășurată de 175 m<sup>2</sup>, anexele gospodărești ale acestora cu o suprafață construită de până la 200 m<sup>2</sup>, precum și construcțiile provizorii, situate în afara zonelor protejate, stabilite potrivit prevederilor legale, pot fi semnate și de conductorii arhitecți și subingineri, după caz.*

*Semnarea documentațiilor de către persoanele prevăzute la alin. 4, 5 și 6 atrage după sine răspunderea acestora în condițiile legii.*

*Art. 7. - Pentru autorizarea construcțiilor în zonele asupra cărora s-a instituit, potrivit legii, un anumit regim de protecție prevăzut în documentațiile de urbanism aprobate se va proceda după cum urmează:*

- a) în rezervațiile istorice și de arhitectură, stabilite potrivit legii, sau în cazul lucrărilor de orice natură care modifică monumentele istorice și zonele de protecție a acestora, solicitantul va obține avizul Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;*
- b) în parcurile naționale și rezervațiile naturale, solicitantul va obține avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului;*
- c) în zonele unde s-a instituit alt tip de restricție, solicitantul va obține avizul organismelor competente.*

*Art. 8. - Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări:*

- a) reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;*
- b) reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;*
- c) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;*
- d) zugrăveli și vopsitorii interioare;*
- e) zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor, situate pe arterele principale de circulație;*
- f) reparații la instalațiile interioare și bransamentele exterioare, de orice fel, aferente clădirilor, fără implicații asupra structurii de rezistență sau aspectului arhitectural al acestora.*

*Art. 9. - Desființarea construcțiilor și amenajărilor prevăzute la art. 3 se face pe baza autorizației de desființare obținută, în prealabil, eliberată de primari, de primarul general*



al municipiului București sau de către delegațiile permanente ale consiliilor județene, după caz.

## CAPITOLUL II

### Concesionarea terenurilor pentru construcții

**Art. 10.** - Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, destinate executării de construcții, pot fi concesionate prin licitație publică în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate potrivit prezentei legi, și realizării de către concesionar a construcției. Concesiunea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale și a dispozițiilor prezentului capitol, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului, pe baza concepției urbanistice.

**Art. 11.** - Până la reglementarea prin lege a situației juridice, nu pot face obiectul concesiunii terenurile libere de construcții, aflate în administrarea consiliilor locale și care pot fi revendicate de foștii proprietari.

**Art. 12.** - Prin excepție de la prevederile art. 10, terenurile destinate executării de construcții se pot concesiona fără licitație publică, în următoarele cazuri:

- a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică, inclusiv cele cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele ce se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora, cu plata taxei de concesiune stabilită potrivit legii;
- b) pentru extinderea construcțiilor existente de către proprietar sau cu acordul acestuia.

**Art. 13.** - Terenurile prevăzute la art. 10, ce fac obiectul licitației, se aduc la cunoștință publică de către primarii unităților administrativ-teritorială unde sunt situate, printr-o publicație afișată la sediul acestora și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, cu minimum 20 de zile înainte de data licitației.

Publicațiile privind licitația vor cuprinde data și locul desfășurării acesteia, suprafața și destinația terenului, stabilite prin planurile de urbanism sau prin concurs desfășurat potrivit legii, și taxa anuală minimală de concesionare. Oferta solicitanților va fi însoțită de un studiu de oportunitate sau de fezabilitate, după caz, cuprinzând în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât ofertele care corespund documentației de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobată potrivit legii. Licitația se efectuează, în condițiile legii, de comisiile instituite în acest scop de către consiliile județene sau Consiliul General al Municipiului București. Comisiile funcționează la sediul consiliilor locale în a căror unitate administrativ-teritorială sunt situate terenurile.

**Art. 14.** - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.



**Art. 15.** - Terenurile prevăzute la art. 10, ce se concesionează pentru realizarea de locuințe și spații construite asociate acestora, vor avea următoarele suprafețe:

a) în localități urbane:

- până la 300 m2 pentru un apartament într-o clădire cu parter sau parter și etaj;
- până la 200 m2 pentru un apartament într-o clădire cu parter și etaj, cu 2 apartamente;
- până la 150 m2 pentru un apartament, în cazul clădirilor cu parter și mai multe etaje, având cel mult 6 apartamente;
- pentru clădirile cu mai mult de 6 apartamente; suprafața de teren va fi stabilită potrivit planurilor urbanistice de detaliu;

b) în localități rurale, inclusiv în cele 23 de localități declarate orașe potrivit **Legii nr. 2/1989** și menționate prin **Decretul-lege nr.38/1990**, până la 1.000 m2 pentru o locuință.

**Art. 16.** - Pentru realizarea unei case de vacanță se poate concesiona un teren în suprafață de până la 250 m2.

**Art. 17.** - Împotriva licitației, până la momentul adjudecării, se va putea face contestație, de către orice persoană interesată, la judecătoria în a cărei rază teritorială are loc licitația. Contestația suspendă desfășurarea licitației până la soluționarea sa definitivă.

**Art. 18.** - Pe baza procesului-verbal de adjudecare a licitației sau a hotărârii consiliului local, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, pentru situațiile prevăzute la art. 12, se va încheia actul de concesiune, care se va înregistra de către concesionar în evidențele de publicitate imobiliară, în termen de 10 zile de la data adjudecării sau emiterii hotărârii.

**Art. 19.** - Concesionarea terenurilor prevăzute la art. 10-16 se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, respectiv Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului și de natura construcției; pentru construcțiile de locuințe concesionarea se face pe durata existenței construcțiilor.

**Art. 20.** - Intravilanul localităților se stabilește prin documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate potrivit prezentei legi.

Terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire.

Suprafețele de teren scoase din circuitul agricol se comunică de către delegațiile permanente ale consiliilor județene, de primarul general al municipiului București sau de primari, în termen de 10 zile de la eliberarea autorizațiilor, la oficiile teritoriale de cadastru.

### CAPITOLUL III

#### Răspunderi și sancțiuni

**Art. 21.** - Constituie infracțiuni următoarele fapte:

- a) executarea, fără autorizație sau cu încălcarea acesteia, a lucrărilor prevăzute la art. 3 lit. b);



b) continuarea executării lucrărilor, fără autorizație sau cu încălcarea prevederilor acesteia, după dispunerea opririi lucrărilor de către organele care au aplicat amenda contravențională.

Infracțiunile prevăzute la alin. 1 se pedepsesc cu închisoare de la 3 luni la 3 ani.

**Art. 22.** - În cazul săvârșirii faptelor prevăzute la art. 21, organele de inspecție și control prevăzute la art. 24 sunt obligate să sesizeze organele de urmărire penală.

**Art. 23.** - Constituie contravenții următoarele fapte, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii, să fie considerate infracțiuni:

- a) executarea, fără autorizație sau cu încălcarea acesteia, precum și a proiectelor aprobate, a lucrărilor prevăzute la art. 3, cu excepția celor de la lit. b);
- b) desființarea, parțială sau totală, fără autorizație sau cu încălcarea acesteia, a construcțiilor și instalațiilor, cu excepția celor de la art. 3 lit. b);
- c) menținerea, după expirarea termenului prevăzut în autorizație, sau adaptarea în alte scopuri, fără autorizație, a lucrărilor cu caracter provizoriu, precum și menținerea construcțiilor provizorii de șantier după terminarea lucrărilor de bază;
- d) împiedicarea exercitării controlului de către organele de inspecție și control abilitate, prin interzicerea accesului acestora sau prin neprezentarea documentelor și actelor solicitate;
- e) eliberarea autorizației de construire sau de desființare în baza unor documentații care nu sunt întocmite, semnate și verificate de către persoanele abilitate potrivit legii, care nu conțin avizele legale necesare sau care contravin prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate, ori normelor tehnice de proiectare și execuție în vigoare;
- f) neorganizarea și neexercitarea controlului, conform legii, de către organele de control ale consiliilor județene și locale, cu atribuții în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, în unitățile lor administrativ-teritoriale. Contravențiile săvârșite de persoane fizice sau juridice, prevăzute la alin. 1 lit. c) și f), se sancționează cu amendă de la 2.000.000 lei la 4.000.000 lei, cele de la lit. d) și e) de la 5.000.000 lei la 7.000.000 lei, iar cele de la lit. a) și b) cu amendă de la 7.000.000 lei la 20.000.000 lei.

**Art. 24.** - Contravențiile prevăzute la art. 23 se constată de organele de control ale consiliilor județene și locale pentru faptele săvârșite în cadrul unităților lor administrativ-teritoriale, cu excepția contravenției arătate la art. 23 lit. f), care se constată în condițiile stabilite la alin. 3, precum și de către organele de control ale consiliilor județene pentru consiliile locale din cadrul unităților lor administrativ-teritoriale.

Procese-verbale de constatare a contravențiilor, încheiate de organele de control, se înaintează, în vederea aplicării sancțiunii, șefului direcției care coordonează activitatea de urbanism și amenajare a teritoriului sau, după caz, președintelui ori vicepreședintelui consiliului județean, primarului sau viceprimarului unității administrativ-teritoriale unde s-a săvârșit contravenția.

Controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și autorizarea executării construcțiilor se exercită de către Inspecția de stat în construcții, lucrări publice, urbanism



și amenajarea teritoriului din cadrul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, care poate constata contravenții și poate aplica amenzi pe întreg teritoriul țării. Contravențiile privind executarea sau desființarea construcțiilor fără autorizație, prevăzute la art. 23 alin. 1 lit. a) și b), precum și cele prevăzute la lit. c) și d) pot fi constatate și de organele de poliție.

**Art. 25.** - O dată cu aplicarea amenzii pentru contravențiile prevăzute la art. 23 alin. 1 lit. a) și b) se dispune oprirea executării lucrărilor, precum și, după caz, măsurile pentru încadrarea acestora în prevederile autorizației sau desființarea lucrărilor executate fără autorizație sau cu încălcarea acesteia, într-un termen stabilit în procesul-verbal de constatare a contravenției.

În cazul în care organele care au aplicat amenda apreciază că lucrările executate fără autorizație sau cu încălcarea acesteia îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru eliberarea unei autorizații, acestea pot stabili, prin procesul-verbal de constatare a contravenției, un termen în care contravenientul poate solicita și obține autorizația necesară sau, după caz, o nouă autorizație. În această situație, măsurile de desființare a construcțiilor vor fi dispuse numai după expirarea termenului stabilit.

**Art. 26.** - Dreptul de a constata contravențiile și de a aplica amenzi prevăzute la art. 23 se prescrie în termen de 2 ani de la data săvârșirii faptei.

**Art. 27.** - În cazul în care persoanele sancționate contravențional au oprit executarea lucrărilor, dar nu s-au conformat în termen celor dispuse în procesul-verbal de constatare a contravenției, potrivit prevederilor art. 25, organele de inspecție și de control prevăzute la art. 24 vor sesiza instanțele judecătorești pentru a dispune, după caz:

- a) încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației;
- b) desființarea construcțiilor nelegal realizate. În cazul admiterii cererii, instanța va stabili termenele limită de executare a măsurilor prevăzute la alin. 1 lit. a) și b).

În situațiile prevăzute la art. 21, organele de inspecție și de control vor putea cere instanței penale să dispună, prin hotărârea de condamnare, măsurile menționate la alin. 1 lit. a) și b). Organele de inspecție și de control vor putea cere organelor de urmărire penală sesizate și, după caz, instanței, să dispună, ca măsură provizorie, în tot cuprinsul procesului penal, oprirea executării lucrărilor. Persoanele care au beneficiat de subvenție pentru construirea unei locuințe și pentru care s-a dispus măsura prevăzută la alin. 1 lit. b) vor restitui subvențiile primite, cu plata dobânzilor legale pentru perioada în care le-au folosit.

**Art. 28.** - Prin derogare de la prevederile art. 27, construcțiile executate fără autorizație de construire pe terenuri aparținând domeniului public al statului, al județelor, orașelor sau comunelor, vor putea fi desființate pe cale administrativă de către autoritatea administrației publice competente, fără sesizarea instanțelor judecătorești, la expirarea termenului stabilit prin procesul-verbal de constatare a contravenției, pe cheltuiala contravenientului.

**Art. 29.** - În cazul nerespectării termenelor limită stabilite, măsurile dispuse de instanță, în conformitate cu art. 27, se vor aduce la îndeplinire prin grija primarului, cu sprijinul organelor de poliție, cheltuielile urmând a fi suportate de către persoanele vinovate.



**Art. 30.** - În măsura în care prezenta lege nu dispune altfel, se aplică prevederile **Legii nr. 32/1968** privind stabilirea și sancționarea contravențiilor.

#### CAPITOLUL IV Dispoziții finale

**Art. 31.** - Persoanele fizice și juridice, care beneficiază de teren în condițiile prezentei legi, sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesiune a terenului.

În caz de încălcare a obligației prevăzute la alin. 1 concesiunea își pierde valabilitatea.

**Art. 32.** - Persoanele fizice și juridice, care realizează construcții în condițiile prezentei legi, au obligația de a executa integral construcțiile la termenul prevăzut în autorizație. Construcțiile se consideră terminate, dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizația de construire. În cazul când construcția nu a fost executată integral la termenul stabilit, autorizația se poate prelungi o singură dată, cu cel mult un an, de către organul care a emis-o.

**Art. 33.** - Toate construcțiile proprietate particulară, realizate în condițiile prezentei legi, se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului prevăzut în autorizația de construire.

**Art. 34.** - În cazul când într-o clădire se realizează mai multe apartamente și suprafețe locative cu altă destinație, proprietarii acestora dobândesc și o cotă-parte de proprietate asupra tuturor părților de construcție și instalații, precum și asupra tuturor dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, indiferent de tronsonul, scara sau etajul la care este situată proprietatea lor. O dată cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor, în situația celor realizate în clădiri cu mai multe apartamente, proprietarul dobândește și o cotă-parte din dreptul de concesiune asupra terenului aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale. Cotele-părți prevăzute la alineatele precedente se determină proporțional cu suprafața construită a locuințelor, a caselor de vacanță ori a suprafețelor cu altă destinație din clădire, după caz.

**Art. 35.** - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru realizarea căreia el a fost construit.

**Art. 36.** - Autorizarea construcțiilor cu caracter militar se face în condițiile stabilite de Ministerul Apărării Naționale și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

**Art. 37.** - Guvernul României va reorganiza structurile organizatorice ale prefecturilor și primăriilor pentru cuprinderea atribuțiilor ce le revin în aplicarea prezentei legi.

**Art. 38.** - Formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor prevăzute la art. 2 alin. 2 și la art. 6 alin. 1 se vor stabili de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, în termen de de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, și se publică în Monitorul Oficial al României.