

**PROGRAMUL DE PREGĂTIRE PROFESIONALĂ CONTINUĂ  
AL BAROULUI BUCUREȘTI**

**DEZVOLTAREA IMOBILIARĂ**  
**Partea I**  
**- Tipuri, Condiții, Regimuri -**

**Valentin Creața**  
3 Decembrie 2025

## **Actele normative relevante:**

- ❖ **Codul Civil;**
- ❖ **Codul Fiscal;**
- ❖ **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;**
- ❖ **Ordinul nr. 839/2009 din 12/10/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;**
- ❖ **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;**
- ❖ **Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;**
- ❖ **Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;**
- ❖ **Regulamente și norme de (punere în) aplicare conexe.**

## I. Definiție. Tipuri de dezvoltare imobiliară

- ❖ **Nu există o definiție unitară** – (i) unii autori se referă strict la construirea unui proiect imobiliar, (ii) alții au în vedere un proces complex care începe de la achiziția și pregătirea terenului pentru construirea unui imobil și până la darea sa în funcțiune.

Desigur, există și opinii intermediare acestor două curente.

Ca regulă, o dezvoltare imobiliară presupune **construcția de proiecte rezidențiale sau nerezidențiale (office, retail, logistic)** la care se adaugă și **operațiunile specifice**, adiacente dezvoltării imobiliare (*i.e., de la achiziția terenului, construirea imobilului și până la promovarea proiectului imobiliar pe piață și operarea acestuia*).

- ❖ **Tipuri:**
  - **Dezvoltare imobiliară de tip GREENFIELD – o investiție de la zero.**
  - **Dezvoltare imobiliară de tip BROWNFIELD – o investiție care presupune modificarea unui proiect imobiliar existent.**

*Exemple de dezvoltare imobiliară/investiție tip Brownfield:*

- ✓ achiziția unei locații – hală sau fabrică, aflată în general într-un stadiu (avansat) de degradare sau afectată *d.p.d.v.* ecologic, ce urmează a fi adaptată și modernizată conform cerințelor investitorului;
- ✓ preluarea integrală sau parțială a unui imobil, la care majoritatea investițiilor materiale și/sau nemateriale s-au realizat înainte de preluarea efectivă;
- ✓ preluarea unei unități de producție doar parțial funcțională, în locul căreia se construiește o altă fabrică.

❖ **Diferențele, avantajele și dezavantajele celor două tipuri de investiții**

Decizia de a efectua o investiție de tip GREENFIELD sau BROWNFIELD depinde de mai multe criterii: oportunitățile existente la acel moment pe piața respectivă, costuri, eficiență, strategia urmărită, cât de repede se dorește să se intre pe piața respectivă, la ce scală etc.

➤ *Proiectele GREENFIELD*

- ✓ pregătirea lor este mai ușoară;
- ✓ mai ieftine și mai eficiente ca timp;
- ✓ numărul acestor proiecte îl depășește pe cel al proiectelor brownfield,
- ✓ investitorii străini au optat mai mult pentru investiții de la zero, pe motiv că strategia lor este una de standardizare.

➤ *Proiectele BROWNFIELD*

- ✓ mai costisitoare și se pretează unor investitori mai mari (e.g., locații de producție transformate în birouri, parcuri industriale, fabrici etc.);
- ✓ presupun o procedură de due-diligence mai elaborată (atât sub aspect juridic, cât și financiar – evaluarea activelor preluate) și o complexitate crescută a procedurii tranzacției etc.
- ✓ investitorii români s-au orientat deseori către investiții de tip brownfield, cumpărând ieftin clădiri vechi.

## II. Tipuri de dezvoltări imobiliare care presupun îndeplinirea unor condiții speciale

- ❖ Dezvoltarea unei **fabrici** (producție ușoară – îmbrăcăminte, încălțăminte etc. sau producție grea – mașini etc.) presupune îndeplinirea unor condiții speciale cu privire la:
  - mediu;
  - transport;
  - acces.
- ❖ Dezvoltarea unor proiecte cu destinație specială:
  - săli de spectacole;
  - ansambluri cu funcțiuni mixte/săli polivalente;
  - stadioane/arene sportive;
  - circuri.
- ❖ Dezvoltări care prezintă particularități deosebite atât înainte de finalizarea construcției, dar și **după predare (turnkey)**:
  - Laserul de la Măgurele;
  - Reactoarele 3 și 4 de la Cernavodă.

### III. Condițiile pe care investitorul trebuie să le ia în considerare pentru o dezvoltare imobiliară

#### ❖ Condiții Juridice:

- legale;
- tehnice;
- economice;

#### ❖ Condiții Organizatorice:

- project management;
- experți/verificatori;
- personal care asigura relația cu autoritățile relevante.

### IV. Regimurile Terenului/Imobilului

- A. Juridic;
- B. Economic;
- C. Tehnic.

## A. Regimul Juridic al Terenului/Imobilului

- procedura de due-diligence presupune o analiză amănunțită a **istoricului titlului de proprietate**;
- se analizează respectarea **condițiilor de fond și de formă a actelor juridice**, respectarea eventualelor **proceduri specifice aplicabile, legile fondului funciar, regimul relațiilor între părți**;
- se analizează **existența/inexistența unor sarcini** care afectează proprietatea asupra terenului/imobilului – *juridice*: ipoteci, contracte de închiriere, drepturi al unei terțe persoane (preempțiune, servitute, superficie, uzufruct, nuda proprietate) sau anumite condiții speciale aplicabile speței respective (e.g., respectarea condițiilor în cazul certificatului de atestare al dreptului de proprietate, respectarea condițiilor de vânzare a terenurilor agricole din extravilan);
- se analizează posibilitatea catalogării proprietății ca **monument istoric/arheologic** sau dacă **există în apropiere construcții catalogate ca monumente istorice/arheologice** (dezvoltarea imobiliară trebuie realizată cu respectarea restricțiilor stabilite de lege în aceste cazuri);
- restricții legate de catalogarea terenului/imobilului ca spațiu verde sau bază sportivă;

- existența unei **zone protejate**

**Zonă protejată** - zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu.

Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei *servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejmuiri, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.*

- existența unei **căi ferate, ape curgătoare, linii de înalta tensiune, magistrale de transport gaze, amenajări hidrologice** etc. pe teren sau în apropierea acestuia;
- existența unui **aeroport, autostrăzi** etc. în apropierea terenului;
- situarea terenului în zona **frontierei de stat**.

## B. Regimul Economic al Terenului

### ❖ Analiza regimului economic al unui teren ne răspunde la întrebarea: **PENTRU CE PUTEM FOLOSI UN TEREN?**

#### ➤ Răspunsul depinde de:

- ✓ **Amplasare – unde este asezat terenul;**
- ✓ **Destinație – ce putem face pe acel teren.**

#### ➤ Terenul poate fi:

##### ✓ **Intravilan/Extravilan**

Realizarea construcțiilor este permisă în intravilan, dar există și construcții în extravilan: mine (de exploatare); producție; fabrici de furaje concentrate; complexe de silozuri; depozite de fructe etc.

- ✓ **Agricol** - terenul agricol poate fi amplasat în intravilan sau în extravilan.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan, se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv.

- ✓ **Forestier/Silvic** (păduri, pepiniere, solarii, plantaje, arbori și arbusti ornamentali și fructiferi etc.)

Ca regulă, **autorizarea executării construcțiilor amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă.**

În mod *exceptional*, cu avizul organelor administrației publice, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere, la amplasarea cărora se are în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră + condiții speciale.

Tot în scop de protecție, cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului, vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul conform al Ministerului Mediului.

- ✓ **Construibil** – (desemnat în mod generic drept curți-construcții).

### C. Regimul Tehnic al Terenului

- ❖ **Analiza regimului tehnic al unui teren ne raspunde la întrebările:**

**CUM SE POATE CONSTRUI?**

**CÂT SE POATE CONSTRUI?**

- **Răspunsul depinde de:**

- ✓ **forma de dezvoltare/construcție care se poate realiza pe teren, după stabilirea destinației acestuia**

- Elemente de amplasament (aliniamente și retrageri):

### **Unde pot construi pe teren?**

#### Condiții standard:

- ✓ dacă peste teren trece o linie de înaltă tensiune;
- ✓ dacă la marginea terenului se află o cale ferată;
- ✓ dacă pe teren trece un canal de irigații/magistrală de gaze;
- ✓ dacă lângă teren se află unități militare, radare, aeroport etc.

#### Alte condiționări specifice:

- ✓ construcții subterane, supraterane, metrou.

Este importanta identificarea de mijloace prin care să transformi tehnic o problemă într-un beneficiu (e.g., construirea unei statii suplimentare de metrou).

## CÂT POT CONSTRUI PE TEREN?

- ❖ Indicatorii urbanistici sunt instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane.
- ❖ În acest sens Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, stabilește înțelesul conferit acestora și modul de calcul după cum urmează:
  - **CUT (coeficientul de utilizare al terenului)** – reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțime liberă până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleilor de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.
  - **POT (procentul de ocupare al terenului)** – reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.
  - **Hmax (înălțimea maximă)**

## ❖ Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

## ❖ Documentațiile de urbanism

Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților.

- Documentațiile de urbanism sunt următoarele:
  - a) Planul urbanistic general și regulamentul local aferent acestuia (RLU);
  - b) Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia;
  - c) Planul urbanistic de detaliu.

- ❖ **PUG (Planul urbanistic general)** are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.
- ✓ **Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.**
- ✓ Termenul de valabilitate a PUG ***se prelungește o singură dată, pe bază de HCL/HCGMB, până la intrarea în vigoare a noului PUG, dar fără a se depăși 10 ani de la data depășirii termenului de valabilitate.***
- ✓ PUG cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:
  - a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
  - b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
  - c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;
  - d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
  - e) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
  - f) stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate;

- g) zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;
  - h) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
  - i) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate.
  - j) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone.
  - k) zone de risc datorate unor depozități istorice de deșeuri.
- ✓ Prin PUG **se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări.** Aceste reglementări se formulează cu claritate în RLU aferent PUG.

❖ **PUZ (Planul urbanistic zonal)** este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată.

PUZ asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu PUG.

- ✓ **Prin PUZ se stabilesc**, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, **reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.**
- ✓ **PUZ cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:** a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.
- ✓ **Elaborarea PUZ este obligatorie în cazul:**
  - a) zonelor centrale ale localităților;
  - b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;
  - c) zonelor de agrement și turism;
  - d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
  - e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
  - f) infrastructurii de transport;
  - g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
  - h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

- ❖ **PUD (Planul urbanistic de detaliu)** - are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.
- ✓ PUD este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:
  - a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
  - b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
  - c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
  - d) accesele auto și pietonale;
  - e) conformarea arhitectural-volumetrică;
  - f) conformarea spațiilor publice.
- ✓ PUD se elaborează **numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite PUG sau PUZ.**

**! După aprobarea PUZ sau, după caz, a PUD se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.**

- ❖ **MODIFICAREA PRIN PUZ** a unor zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice.  
*În această situație*, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.
- ❖ Prevederile referitoare la CUT **nu se aplică pentru PUZ-urilor destinate zonelor de interes economic**, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.
- ❖ Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale. **Prin excepție**, sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui **aviz de oportunitate**, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei.

**! Așadar, se poate propune autorității locale proiectul și solicitarea de modificare a PUG-ului/sau propunerea de PUD (e.g. construirea unui spatiu verde pe terasă).**

- ❖ Documentul de urbanism de la nivel general este PUG-ul, iar documentul de urbanism de la nivel individual este Certificatul de Urbanism.
  
- ❖ **Certificatul de urbanism** este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.
  - *Certificatul de urbanism trebuie emis pentru **adjudecarea prin licitație a lucrărilor de proiectare și de execuție a lucrărilor publice, precum și pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în cel puțin 3 parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții și de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.***
  - În cazul vânzării sau cumpărării de imobile, certificatul de urbanism cuprinde informațiile privind consecințele urbanistice ale operațiunii juridice, solicitarea certificatului de urbanism atunci când operațiunile de împărțeli ori comasări de parcele fac obiectul ieșirii din indiviziune este facultativă, cu excepția situației în care solicitarea este făcută în scopul realizării de lucrări de construcții și/sau de lucrări de infrastructură.

- Certificatul de urbanism **nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire, amenajare sau plantare.**
- Certificatul de urbanism **pentru destinații speciale** se eliberează în temeiul și cu respectarea documentațiilor aferente obiectivelor cu caracter militar, elaborate și aprobate de Ministerul Apărării Naționale, Ministerul de Interne, Serviciul Român de Informații, Serviciul de Informații Externe, Serviciul de Telecomunicații Speciale și Serviciul de Protecție și Pază, după caz, pe baza avizului Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței etc.
- Certificatul de urbanism cuprinde următoarele elemente privind:
  - ✓ **regimul juridic al imobilului** - dreptul de proprietate asupra imobilului 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.

- ✓ **regimul economic al imobilului** - folosința actuală, extrasul din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcțiuni permise sau interzise, reglementări fiscale specifice localității sau zonei;
- ✓ **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 și, după caz, perioada de valabilitate, POT, CUT, dimensiunile minime și maxime ale parcelelor, echiparea cu utilități, edificabil admis pe parcelă, circulații și accesuri pietonale și auto, parcaje necesare, alinierea terenului și a construcțiilor față de străzile adiacente terenului, Hmin și Hmax;
- ✓ **regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent** - în cazul în care intenția sa nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, informarea solicitantului cu privire la:
  1. imposibilitatea modificării prevederilor documentațiilor aprobate;
  2. necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate;
  3. posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare, fără aviz de oportunitate.

**Partea a II-a...**

**V. Construirea propriu-zisă**

**VI. Recepție și intabulare**

**VII. Operarea investițiilor imobiliare etc.**

**Vă mulțumim!**



**POPOVICI NIȚU STOICA & ASOCIAȚII**  
**239 Calea Dorobanți, 6<sup>th</sup> Floor**  
**Bucharest, 1<sup>st</sup> District**  
**Postal Code 010567, Romania**  
**[www.pnsa.ro](http://www.pnsa.ro)**