

CUPRINS

TITLUL I REGLEMENTĂRI JURIDICE ÎN MATERIA AMENAJĂRII TERITORIULUI ȘI A URBANISMULUI

Preliminarii	5
Capitolul I. Norme internaționale și norme unionale incidente în materia urbanismului și amenajării teritoriului	8
<i>Secțiunea 1. Norme internaționale incidente în materia urbanismului și amenajării teritoriului</i>	<i>8</i>
<i>Secțiunea 2. Norme unionale incidente în materia urbanismului și amenajării teritoriului</i>	<i>9</i>
Capitolul II. Reglementări juridice incidente în domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului privitoare la documentațiile care stau la baza emiterii autorizației de construire/desființare	11
<i>Secțiunea 1. Regulamentul general de urbanism</i>	<i>11</i>
<i>Secțiunea 2. Regulamentul local de urbanism</i>	<i>12</i>
<i>Secțiunea 3. Regulamentul de urbanism pentru rezervația biosferei delta Dunării</i>	<i>14</i>
<i>Secțiunea 4. Structura documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Principii generale. Concept.....</i>	<i>15</i>
<i>Secțiunea 5. Activități de amenajare a teritoriului și urbanism</i>	<i>20</i>
<i>Secțiunea 6. Atribuții ale administrației publice în materia amenajării teritoriului și a urbanismului</i>	<i>21</i>
<i>Secțiunea 7. Alte instituții și organisme cu atribuții în elaborarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului.....</i>	<i>25</i>
<i>Secțiunea 8. Structuri internaționale cu atribuții în materia urbanismului și amenajării teritoriului</i>	<i>34</i>

<i>Secțiunea 9. Documentații de amenajare a teritoriului și urbanism</i>	34
<i>Secțiunea 10. Documentații de urbanism care derogă de la reglementările inițiale de urbanism</i>	39
<i>Secțiunea 11. Participarea populației la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism</i>	41
<i>Secțiunea 12. Urmărirea aplicării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate</i>	50
Capitolul III. Autorizarea executării construcțiilor	51
<i>Secțiunea 1. Preliminarii</i>	51
<i>Secțiunea 2. Procedura de obținere a autorizației de construire</i>	54
<i>Secțiunea 3. Documentele necesare emiterii autorizației de construire</i>	55
3.1. Certificatul de urbanism.....	55
3.2. Procedura de obținere a certificatului de urbanism.....	60
3.3. Actele autorității competente pentru protecția mediului	62
3.4. Documentația tehnică pentru executarea lucrărilor de construire/desființare. Dreptul de semnătură a documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, precum și atestarea persoanelor care verifică calitatea lucrărilor în materia urbanismului și amenajării teritoriului.....	63
3.5. Avizele și acordurile cerute prin certificatul de urbanism în vederea emiterii autorizației de construire.....	73
3.6. Documentul de plată a taxei de emiterie a autorizației de construire/desființare	89
<i>Secțiunea 4. Reguli de ocupare a terenurilor din intravilanul localităților pentru autorizarea executării construcțiilor. Restricții și protecții de urbanism privitoare la ocuparea unor terenuri</i>	90
4.1. Considerații generale	90
4.2. Procedura de autorizare a construcțiilor pe terenuri situate în intravilanul localităților	91

<i>Secțiunea 5. Reguli de ocupare a terenurilor situate în extravilanul localităților. Restricții de urbanism impuse de lege pentru ocuparea unor terenuri din extravilanul localităților</i>	101
<i>Secțiunea 6. Autorizația de construire</i>	127
Capitolul IV. Reguli instituite prin dispozițiile actualului Cod civil și a Noului Cod civil privind amplasarea construcțiilor, plantațiilor, zidurilor și gardurilor	137
<i>Secțiunea 1. Considerații preliminare</i>	137
<i>Secțiunea 2. Reguli instituite prin dispozițiile actualului Cod Civil privind amplasarea construcțiilor, plantațiilor, zidurilor și gardurilor</i>	138
<i>Secțiunea 3. Reguli instituite prin dispozițiile noului cod civil privind amplasarea construcțiilor, plantațiilor, zidurilor și gardurilor</i>	144
Capitolul V. Sancțiunile contravenționale și penale aplicabile în materia amenajării teritoriului și a urbanismului	147
Capitolul VI. Obligații ale beneficiarului și emitentului autorizației de construire după obținerea autorizației de construire	162
Capitolul VII. Obligații ale proprietarilor de locuințe constituiți în asociații de proprietari asupra locuințelor dobândite și a altor spații deținute în proprietate indiviză	170
Capitolul VIII. Obligații ale proprietarilor de locuințe și ale asociațiilor de proprietari asupra locuințelor sau altor spații afectate de seisme și pentru prevenirea incendiilor	173
Capitolul IX. Reglementări și obligații ale proprietarilor de locuințe privind reabilitarea termică a clădirilor de locuit, creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren sau inundațiilor	177

TITLUL II

REGIMUL JURIDIC AL DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILELOR ÎN MATERIA AMENAJĂRII TERITORIULUI ȘI A URBANISMULUI

Capitolul I. Considerații preliminare. Reglementarea juridică actuală a dreptului de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor cu incidență în materia amenajării teritoriului și a urbanismului 182

Capitolul II. Regimul juridic al terenurilor proprietate de stat atribuite pentru edificarea de construcții prin acte normative anterioare intrării în vigoare a constituției din anul 1991 și a celei revizuite în anul 2003, a Legii nr. 18/1991 și a altor acte normative speciale adoptate în aplicarea dispozițiilor constituționale. Regimul juridic al acestor terenuri în contextul dispozițiilor constituționale, al Legii nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, și a altor acte normative speciale 187

Secțiunea 1. Considerații preliminare 187

Secțiunea 2. Situația reglementată prin dispozițiile art. 36 alin. 2 din Legea nr. 18/1991 republicată..... 189

Secțiunea 3. Reglementări privind Legea nr. 18/1991 republicată..... 193

Secțiunea 4. Situația juridică reglementată prin dispozițiile art. 36 alin. 5 din Legea nr. 18/1991, republicată, și art. 34 din legea nr. 1/2000..... 199

Secțiunea 5. Situația reglementată prin art. 41 din Legea fondului funciar privind reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole fără construcții 201

Secțiunea 6. Câteva considerații referitoare la unele inconsecvențe terminologice de fond utilizate în conținutul art. 36 alin. 5 și art. 41 din Legea nr. 18/1991 republicată..... 206

Secțiunea 7. Regimul juridic al suprafețelor cu destinație agricolă sau piscicolă 208

Capitolul III. Dreptul de proprietate asupra locuințelor și terenurilor aferente acestora dobândite în condițiile Legii

nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuință trecute în proprietatea statului	213
---	------------

Capitolul IV. Dreptul de proprietate asupra locuințelor, spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință și terenurilor aferente acestora, dobândite în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990, a Legii nr. 85/1992, republicată, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat și a altor acte normative speciale	220
---	------------

Capitolul V. Politica statului în materia reabilitării așezămintelor culturale și a instituțiilor culturale din mediul rural, precum și în materia reabilitării, modernizării și/sau asfaltării drumurilor de interes județean și de interes local, alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate la sate, precum și în unitățile administrativ-teritoriale cu resurse turistice	244
--	------------

Capitolul VI. Amenajarea spațiilor verzi și asigurarea unui mediu urban sănătos – cerință indispensabilă a respectării dreptului la un mediu sănătos	250
---	------------

Capitolul VII. Dobândirea dreptului de proprietate asupra construcțiilor prin accesiunea imobiliară artificială reglementată de dispozițiile actualului Cod civil și a Noului Cod civil	257
--	------------

<i>Secțiunea 1. Dobândirea dreptului de proprietate asupra construcțiilor prin accesiunea imobiliară artificială reglementată de dispozițiile actualului Cod civil</i>	<i>257</i>
--	------------

<i>Secțiunea 2. Dobândirea dreptului de proprietate asupra construcțiilor prin accesiunea imobiliară artificială reglementată de dispozițiile Noului Cod civil.....</i>	<i>260</i>
---	------------

Capitolul VIII. Regimul juridic al unor bunuri preluate abuziv de stat în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 potrivit Constituției României din 1991 și a celei revizuite prin Legea nr. 429/2003, a Convenției Europene a	
---	--

Drepturilor Omului și a actelor normative cu caracter reparator adoptate în aplicarea dispozițiilor constituționale, cu incidență în materia amenajării teritoriului și a urbanismului	264
<i>Secțiunea 1. Considerații preliminare privind noțiunea de patrimoniu</i>	<i>264</i>
<i>Secțiunea 2. Controverse privind asimilarea dreptului patrimonial de creanță dreptului de proprietate.....</i>	<i>266</i>
<i>Secțiunea 3. Acte normative și categorii de bunuri care au făcut obiectul constituirii patrimoniului statului anterior intrării în vigoare a Constituției României din anul 1991. Aspecte de drept substanțial și procedural privind regimul juridic al acestor bunuri după intrarea în vigoare a Constituției României din 1991, a celei revizuite în anul 2003 și a actelor normative speciale cu caracter reparator adoptate în aplicarea prevederilor constituționale</i>	<i>269</i>
<i>Secțiunea 4. Regimul juridic al imobilelor naționalizate prin acte normative emise în perioada 1945 – 1989 după intrarea în vigoare a Constituției României din 1991, a celei revizuite prin Legea nr. 429/2003 și a actelor normative speciale cu caracter reparator adoptate în aplicarea prevederilor constituționale, cu incidență în materia amenajării teritoriului și a urbanismului</i>	<i>288</i>
<i>Secțiunea 5. Jurisprudența Curții europene a drepturilor omului în materia imobilelor preluate abuziv de stat cu incidență în domeniul urbanismului.....</i>	<i>301</i>
Capitolul IX. Regimul juridic al imobilelor expropriate în contextul dispozițiilor constituționale, ale Convenției Europene a Drepturilor Omului și ale actelor normative cu caracter reparator adoptate în aplicarea prevederilor constituționale	310
<i>Secțiunea 1. Considerații preliminare</i>	<i>310</i>
<i>Secțiunea 2. Regimul juridic al exproprierii în contextul dispozițiilor constituționale și ale Convenției europene a drepturilor omului. Jurisprudența Curții europene a drepturilor omului în materia exproprierii imobilelor.....</i>	<i>312</i>

<i>Secțiunea 3. Regimul juridic al exproprierii potrivit actelor normative adoptate anterior intrării în vigoare a constituției din anul 1991 și a celor adoptate după intrarea în vigoare a constituției din anul 1991 în aplicarea dispozițiilor constituționale</i>	327
<i>Secțiunea 4. Imobile care fac obiectul exproprierii.....</i>	334
<i>Secțiunea 5. Subiecți care beneficiază de măsurile reparatorii pentru imobilele preluate de stat prin expropriere</i>	340
<i>Secțiunea 6. Stabilirea valorii măsurilor reparatorii prin echivalent și a valorii imobilelor expropriate.....</i>	345
Capitolul X. Aspecte privind dreptul de proprietate al statului dobândit în perioada 1945 – 1989 și după intrarea în vigoare a Constituției din 1991, prin confiscarea unor bunuri, succesiuni vacante sau prin preluarea unor bunuri fără stăpân	351
Capitolul XI. Regimul juridic al unor bunuri aparținând regiilor autonome și societăților comerciale cu capital de stat	356
Capitolul XII. Publicitatea imobiliară în materia amenajării teritoriului și a urbanismului	371
<i>Secțiunea 1. Considerații generale</i>	371
<i>Secțiunea 2. Numerotarea cadastrală</i>	378
<i>Secțiunea 3. Cărțile funciare și înscrierile efectuate în cărțile funciare.....</i>	381
<i>Secțiunea 4. Documentațiile cadastrale pentru înscrierea în cartea funciară</i>	394
<i>Secțiunea 5. Evidențierea stării de coproprietate</i>	395
<i>Secțiunea 6. Publicitatea imobiliară realizată prin registrul agricol.....</i>	397

TITLUL III

CONTENCIOSUL ADMINISTRATIV AL URBANISMULUI ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI

Capitolul I. Considerații preliminare. Reglementare. Sistemul contenciosului administrativ în materia urbanismului și amenajării teritoriului	400
--	-----

Capitolul II. Calitatea procesuală în litigiile de contencios administrativ vizând acte administrative adoptate/emise în materia urbanismului și amenajării teritoriului 407

Capitolul III. Dreptul subiectiv și interesul legitim – condiție a exercitării acțiunii în contencios administrativ împotriva actelor administrative adoptate în materia urbanismului și amenajării teritoriului 427

Capitolul IV. Suspendarea executării actelor administrative adoptate în materia urbanismului și amenajării teritoriului .. 433

Capitolul V. Competența materială și teritorială a instanțelor de contencios administrativ care soluționează litigii derivând din acte administrative adoptate în materia urbanismului și amenajării teritoriului 439

Capitolul VI. Atacarea în contencios administrativ a autorizației de construire și a altor acte administrative adoptate în materia urbanismului și amenajării teritoriului. Procedura administrativă prealabilă – condiție a exercitării acțiunii în contenciosul administrativ al urbanismului și amenajării teritoriului. Excepții de la obligativitatea procedurii administrative prealabile înainte de sesizarea instanței de contencios administrativ în materia urbanismului și amenajării teritoriului 445

Capitolul VII. Problematika atacării în contencios administrativ a certificatului de urbanism și a refuzului nejustificat de emitere de către autoritățile publice competente a certificatului de urbanism 483

Capitolul VIII. Problema atacării în contencios administrativ a avizelor/acordurilor și a altor operațiuni administrative care au stat la baza adoptării actelor administrative din materia urbanismului și amenajării teritoriului 500

Capitolul IX. Acțiunea în contencios administrativ împotriva actelor sau omisiunilor autorităților competente în procedura de emitere a autorizațiilor de construire

privitoare la participarea publicului în procedura de emitere a autorizațiilor de construire	512
---	------------

Capitolul X. Jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție, a Curții Constituționale, precum și a altor instanțe judecătorești privitoare la soluționarea unor litigii dervate din acte administrative adoptate în materia urbanismului și amenajării teritoriului	520
--	------------

Capitolul XI. Aprobarea tacită în materia actelor administrative din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului	536
--	------------

Capitolul XII. Soluționarea litigiilor de contencios administrativ vizând acte administrative adoptate în materia urbanismului și amenajării teritoriului pe calea recursului paralel, de către alte instanțe decât instanțele de contencios administrativ	573
---	------------

Capitolul XIII. Soluționarea unor litigii de contencios administrativ cu incidență în materia urbanismului și amenajării teritoriului de către instanțele de drept civil	591
---	------------

Capitolul XIV. Contracte administrative în materia urbanismului și amenajării teritoriului	606
---	------------

<i>Secțiunea 1. Considerații preliminare</i>	<i>606</i>
--	------------

<i>Secțiunea 2. Contractele de achiziție publică, contractele de concesiune de lucrări publice și contractele de concesiune de servicii reglementate prin Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii</i>	<i>607</i>
--	------------

<i>Secțiunea 3. Contractul de concesiune și contractul de arendare a terenurilor cu destinație agricolă aparținând domeniului public sau privat al statului încheiate de către Agenția Domeniilor Statului. Controverse jurisprudențiale cu privire la calificarea naturii juridice a acestor contracte</i>	<i>627</i>
---	------------

<i>Secțiunea 4. Contract de finanțare nerambursabilă încheiat între o agenție pentru dezvoltare regională – în calitate de</i>	
--	--

autoritate contractantă – , o societate comercială – în calitate de beneficiar al finanțării – și Ministerul Integrării Europene – în calitate de autoritate de management	630
<i>Secțiunea 5.</i> Contractul încheiat între Agenția SAPARD și o Asociație a unor consilii locale privind finanțarea unui anumit proiect.....	631
<i>Secțiunea 6.</i> Contractele de delegare a gestiunii serviciilor publice comunitare reglementate prin Legea nr. 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice și actele normative speciale adoptate în materia serviciilor publice comunitare. Natura juridică a contractelor de furnizare a serviciilor publice comunitare încheiate între operatorii acestor servicii și utilizatori.....	632
<i>Secțiunea 7.</i> Contractul de parteneriat public-privat în materia urbanismului și amenajării teritoriului	636
<i>Secțiunea 8.</i> Contractul de activitate și contractul de serviciu public reglementate prin Ordonanța de Urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea societății naționale a căilor ferate.....	648
<i>Secțiunea 9.</i> Contractul de asociere între două sau mai multe unități administrativ-teritoriale în vederea formării unei asociații de dezvoltare intercomunitară	649
<i>Secțiunea 10.</i> Contractul de locație a gestiunii și contractul de management reglementate prin Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local	655
<i>Secțiunea 11.</i> Contractul de garantare încheiat în baza prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 69/2010 privind reabilitarea termică a clădirilor de locuit cu finanțare prin credite bancare cu garanție guvernamentală	656
<i>Secțiunea 12.</i> Contractele de atribuire în folosință gratuită sau cu titlu oneros a bunurilor proprietate publică sau privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale.....	659
<i>Secțiunea 13.</i> Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale,	

reglementat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică. Controverse privitoare la natura juridică a contractelor de concesiune privind bunuri proprietate privată a statului sau unităților administrativ-teritoriale	661
<i>Secțiunea 14.</i> Contractul de închiriere cu destinație de spațiu locativ aflat în proprietatea publică sau privată a statului	667
<i>Secțiunea 15.</i> Contractul pentru finanțare nerambursabilă din cadrul Programului vizând protecția resurselor de apă, sisteme integrate de alimentare cu apă, stații de tratare, canalizare și stații de epurare	669
<i>Secțiunea 16.</i> Controverse privitoare la calificarea naturii juridice a contractelor de vânzare-cumpărare a locuințelor de serviciu încheiate de către autorități și instituții publice	671
<i>Secțiunea 17.</i> Contracte administrative încheiate de către autorități publice cu atribuții în gestionarea fondurilor nerambursabile aferente Mecanismului financiar al Spațiului Economic European, în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2009 privind gestionarea financiară a fondurilor externe nerambursabile aferente Mecanismului financiar al Spațiului Economic European	674
<i>Secțiunea 18.</i> Principiul liberei concurențe în materia contractelor administrative cu incidență în materia urbanismului și amenajării teritoriului din perspectiva dreptului intern și a dreptului comunitar	675

Capitolul XV. Răspunderea autorităților publice pentru emiterea autorizațiilor de construire și a altor acte administrative adoptate/emise în materia urbanismului și amenajării teritoriului	687
--	------------

Capitolul XVI. Răspunderea autorităților administrației publice locale pentru acte administrative legale adoptate în materia urbanismului și amenajării teritoriului	699
---	------------

Capitolul XVII. Problema răspunderii de mediu cu referire la prevenirea și repararea prejudiciului asupra mediului	703
---	------------

Capitolul XVIII. Executarea hotărărilor judecătorești pronunțate de către instanțele de contencios administrativ prin care au fost soluționate litigii din materia urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a altor titluri executorii din materia urbanismului și amenajării teritoriului.

Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului în materia executării hotărărilor judecătorești din materia urbanismului și amenajării teritoriului 713