

LEGE Nr. 350 din 6 iulie 2001
privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Text în vigoare începând cu data de 4 iunie 2009
REALIZATOR: COMPANIA DE INFORMATICĂ NEAMȚ

Text actualizat prin produsul informatic legislativ LEX EXPERT în baza actelor normative modificatoare, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, până la 1 iunie 2009:

- *Ordonanța Guvernului nr. 69/2004;*
- *Legea nr. 289/2006;*
- *Ordonanța Guvernului nr. 18/2007;*
- *Legea nr. 168/2007;*
- *Ordonanța Guvernului nr. 27/2008;*
- *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 10/2009;*
- *Legea nr. 183/2009.*

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

CAP. 1

Dispoziții generale

ART. 1

Teritoriul României constituie spațiul necesar procesului de dezvoltare durabilă și este parte a avuției naționale de care beneficiază toți cetățenii țării.

ART. 2

(1) Gestionarea spațială a teritoriului țării constituie o activitate obligatorie, continuă și de perspectivă, desfășurată în interesul colectivităților care îl folosesc, în concordanță cu valorile și aspirațiile societății și cu cerințele integrării în spațiul european.

(2) Gestionarea spațială a teritoriului asigură indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului.

(3) *Gestionarea se realizează prin intermediul amenajării teritoriului și al urbanismului, care constituie ansambluri de activități complexe de interes general ce contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață în localitățile urbane și rurale, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale la nivel regional, național și european.*

ART. 3

Activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie: globală, urmărind coordonarea diferitelor politici sectoriale într-un ansamblu integrat; funcțională, trebuind să țină seama de cadrul natural și construit bazat pe valori de cultură și

interese comune; prospectivă, trebuind să analizeze tendințele de dezvoltare pe termen lung a fenomenelor și intervențiilor economice, ecologice, sociale și culturale și să țină seama de acestea în aplicare; democratică, asigurând participarea populației și a reprezentanților ei politici la adoptarea deciziilor.

ART. 4

Urbanismul trebuie să reprezinte o activitate:

a) operațională, prin detalierea și delimitarea în teren a prevederilor planurilor de amenajare a teritoriului;

b) integratoare, prin sintetizarea politicilor sectoriale privind gestionarea teritoriului localităților;

c) normativă, prin precizarea modalităților de utilizare a terenurilor, definirea destinațiilor și gabaritelor de clădiri, inclusiv infrastructura, amenajări și plantații.

ART. 5

Activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea autonomiei locale, pe baza principiului parteneriatului, transparenței, descentralizării serviciilor publice, participării populației în procesul de luare a deciziilor, precum și al dezvoltării durabile, conform cărora deciziile generației prezente trebuie să asigure dezvoltarea, fără a compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare proprie.

ART. 6

Autoritățile administrației publice centrale și locale răspund, potrivit prezentei legi, de activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism.

CAP. 2

Domeniul de activitate

SECȚIUNEA 1

Amenajarea teritoriului

ART. 7

Scopul de bază al amenajării teritoriului îl constituie armonizarea la nivelul întregului teritoriu a politicilor economice, sociale, ecologice și culturale, stabilite la nivel național și local pentru asigurarea echilibrului în dezvoltarea diferitelor zone ale țării, urmărindu-se creșterea coeziunii și eficienței relațiilor economice și sociale dintre acestea.

ART. 8

Activitatea de amenajare a teritoriului se exercită pe întregul teritoriu al României, pe baza principiului ierarhizării, coeziunii și integrării spațiale, la nivel național, regional și județean.

ART. 9

Obiectivele principale ale amenajării teritoriului sunt următoarele:

- a) dezvoltarea economică și socială echilibrată a regiunilor și zonelor, cu respectarea specificului acestora;
- b) îmbunătățirea calității vieții oamenilor și colectivităților umane;
- c) *gestionarea responsabilă a resurselor naturale, cu protecția mediului și a peisajului cultural;*
- d) utilizarea rațională a teritoriului;
- e) *conservarea și dezvoltarea diversității culturale.*

SECȚIUNEA a 2-a

Urbanismul

ART. 10

Urbanismul are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin realizarea strategiilor de dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung.

ART. 11

Activitatea de urbanism cuprinde toate localitățile țării, organizate în rețea, pe baza ierarhizării și distribuției echilibrate a acestora în teritoriu. Aplicarea obiectivelor are în vedere întregul teritoriu administrativ al orașelor și comunelor sau zone din acestea.

ART. 12

Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

ART. 13

Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;
- c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;
- d) protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;
- e) asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale;
- f) protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale.

SECȚIUNEA a 3-a

Strategia de dezvoltare teritorială, activități de amenajare a teritoriului și de urbanism

ART. 14

(1) Activitățile principale de amenajare a teritoriului și de urbanism constau în transpunerea la nivelul întregului teritoriu național a strategiilor, politicilor

și programelor de dezvoltare durabilă în profil teritorial, precum și urmărirea aplicării acestora în conformitate cu documentațiile de specialitate legal aprobate.

(2) Strategiile, politicile și programele de dezvoltare durabilă în profil teritorial, prevăzute la alin. (1), se fundamentează pe Strategia de dezvoltare teritorială a României.

(3) Strategia de dezvoltare teritorială a României este documentul programatic pe termen lung prin care sunt stabilite liniile directoare de dezvoltare teritorială a României și direcțiile de implementare pentru o perioadă de timp de peste 20 de ani, la scară regională, interregională, națională, cu integrarea aspectelor relevante la nivel transfrontalier și transnațional.

(4) În procesul de implementare, Strategia de dezvoltare teritorială a României se bazează pe:

a) sistemul de politici publice teritoriale, în conformitate cu obiectivele Strategiei de dezvoltare teritorială a României și cu evoluțiile din domeniu la nivelul Uniunii Europene;

b) metodologia de prioritizare a proiectelor, astfel încât investițiile publice care decurg din Strategia de dezvoltare teritorială a României să fie considerate investiții publice de interes național;

c) sistemul național de observare a dinamicii teritoriale, elaborare a scenariilor de dezvoltare teritorială, evaluare a impactului teritorial al politicilor și pe sisteme de fundamentare tehnică a deciziilor în dezvoltarea teritorială;

d) crearea de parteneriate interinstituționale, intersectoriale și teritoriale pentru promovarea și implementarea proiectelor strategice vizând coeziunea teritorială.

(5) Metodologia prevăzută la alin. (4) lit. b) se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

ART. 14¹

În elaborarea Strategiei de dezvoltare teritorială a României, trebuie urmărite principiile strategice privind:

a) racordarea teritoriului național la rețeaua europeană și intercontinentală a polilor de dezvoltare și a coridoarelor de transport;

b) dezvoltarea rețelei de localități și structurarea zonelor funcționale urbane;

c) promovarea solidarității urban-rural și dezvoltarea adecvată a diferitelor categorii de teritorii;

d) consolidarea și dezvoltarea rețelei de legături interregionale;

e) protejarea, promovarea și valorificarea patrimoniului natural și cultural.

ART. 15

Activitățile conexe de amenajare a teritoriului și de urbanism au ca obiect:

a) cercetarea în domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului și elaborarea studiilor de fundamentare a strategiilor, politicilor și documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

b) constituirea, întreținerea, extinderea și dezvoltarea bazei de date și documente;

c) elaborarea strategiilor și politicilor în domeniu;

d) avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

e) elaborarea de acte cu caracter normativ sau de normative în domeniu;

f) monitorizarea și controlul privind transpunerea în fapt a strategiilor, politicilor, programelor și operațiunilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

ART. 16

În vederea asigurării personalului de specialitate necesar pentru buna desfășurare a activităților de amenajare a teritoriului și de urbanism Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor cooperează cu alte organe de specialitate ale administrației publice centrale, cu instituțiile de învățământ superior și cu organizațiile profesionale în domeniu, pentru organizarea și desfășurarea unor programe de formare profesională, specializare și perfecționare continuă.

CAP. 3

Atribuții ale administrației publice

SECȚIUNEA 1

Atribuțiile administrației publice centrale

ART. 17

Activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism la nivel național este coordonată de Guvern, care stabilește, în raport cu conținutul Programului de guvernare, programe prioritare, linii directoare și politici sectoriale.

ART. 18

(1) Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor este autoritatea administrației publice centrale pentru planificare teritorială, amenajarea teritoriului și urbanism, având în această calitate următoarele atribuții:

a) elaborarea, sub coordonarea primului-ministru, a Strategiei de dezvoltare teritorială a României și a politicilor publice în conformitate cu obiectivele acesteia;

b) elaborarea Planului de amenajare a teritoriului național;

c) elaborarea Planului de amenajare a teritoriului regional, care fundamentează planurile de dezvoltare regională;

d) elaborarea Regulamentului general de urbanism;

e) avizarea proiectelor de acte normative referitoare la activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism;

f) colaborarea cu ministerele, precum și cu celelalte organe ale administrației publice centrale, pentru fundamentarea, din punct de vedere al amenajării teritoriului și al urbanismului, a programelor strategice sectoriale;

g) colaborarea cu consiliile pentru dezvoltare regională, cu consiliile județene și consiliile locale, precum și urmărirea modului în care se aplică programele guvernamentale, Strategia de dezvoltare teritorială și liniile directoare ale acesteia, planurile de amenajarea teritoriului și urbanism, la nivel regional, județean și local;

h) avizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, potrivit competențelor stabilite prin prezenta lege.

(2) În vederea asigurării coerenței măsurilor de dezvoltare regională în ansamblul dezvoltării teritoriului național, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor:

a) va desemna un reprezentant în Consiliul Național pentru Dezvoltare Regională;

b) va desemna câte un reprezentant fără drept de vot, care va face parte din consiliile pentru dezvoltare regională;

c) va delega din cadrul structurilor proprii, pentru agențiile de dezvoltare regională, cel puțin un specialist în amenajarea teritoriului și urbanism.

ART. 19

(1) În îndeplinirea atribuțiilor sale Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor utilizează informații de sinteză la nivel național din toate domeniile de activitate economică și socială.

(2) Ministerele și celelalte organe ale administrației publice centrale sunt obligate să furnizeze Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, la cerere, informațiile necesare pentru desfășurarea activității de amenajare a teritoriului și de urbanism.

ART. 20

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor poate solicita autorităților administrației publice locale să elaboreze sau să modifice o documentație de urbanism sau de amenajare a teritoriului, în vederea aprofundării, detalierii sau aplicării unor prevederi cuprinse în programele strategice sectoriale ale Guvernului, precum și pentru respectarea intereselor generale ale statului.

SECȚIUNEA a 2-a

Atribuțiile administrației publice județene

ART. 21

Consiliul județean coordonează activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism la nivel județean, conform legii.

ART. 22

(1) Consiliul județean stabilește orientările generale privind amenajarea teritoriului și organizarea și dezvoltarea urbanistică a localităților, pe baza planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. În acest scop coordonează activitatea consiliilor locale și le acordă asistență tehnică de specialitate.

(2) Consiliul județean asigură preluarea prevederilor cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, regional și zonal în cadrul documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru teritoriile administrative ale localităților din județ, asigură elaborarea Planului de amenajare a teritoriului județean, a planurilor zonale de amenajare a teritoriului care sunt de interes județean și le aprobă conform prevederilor legii.

(3) În activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism consiliile județene sunt sprijinite de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, precum și de alte ministere și organe ale administrației publice centrale.

ART. 23

Consiliul județean poate solicita consiliilor locale să elaboreze sau să actualizeze o documentație de amenajare a teritoriului sau de urbanism, în vederea asigurării aplicării unor prevederi cuprinse în programele de dezvoltare a județului; solicitarea se transmite consiliului local, însoțită de expunerea motivelor care au stat la baza hotărârii consiliului județean și de termenul fixat pentru elaborarea sau modificarea documentației.

ART. 24

(1) În îndeplinirea atribuțiilor sale în domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului consiliul județean utilizează informații de sinteză la nivelul județului din toate domeniile de activitate economico-socială.

(2) Ministerele și celelalte organe ale administrației publice centrale sunt obligate să furnizeze cu titlu gratuit autorităților publice județene și locale informații din domeniile lor de activitate pentru teritoriul județului respectiv, iar consiliile locale sunt obligate să furnizeze informații referitoare la dezvoltarea economico-socială și urbanistică a localităților.

SECȚIUNEA a 3-a

Atribuțiile administrației publice locale

ART. 25

(1) Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

(2) Consiliul local cooperează cu consiliul județean și este sprijinit de acesta în activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism.

ART. 26

Consiliul local cooperează în procesul de întocmire a programului de dezvoltare urbanistică a localităților și cu instituții, agenți economici, organisme și organizații neguvernamentale de interes național, județean sau local.

ART. 27

(1) În îndeplinirea atribuțiilor sale în domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului consiliul local utilizează informații din toate domeniile de activitate economico-socială.

(2) Serviciile publice descentralizate ale ministerelor și ale celorlalte organe centrale, agenții economici, organismele și organizațiile neguvernamentale care își desfășoară activitatea la nivel local au obligația să furnizeze cu titlu gratuit informațiile necesare în vederea desfășurării activității de amenajare a teritoriului și de urbanism la nivel local.

SECȚIUNEA a 4-a

Certificatul de urbanism

ART. 28

Aplicarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate se asigură prin eliberarea certificatului de urbanism.

ART. 29

(1) 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.

(2) Certificatul de urbanism este obligatoriu pentru adjudecarea prin licitație a lucrărilor de proiectare și de execuție a lucrărilor publice, precum și pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv de dezmembrare a bunurilor imobile în cel puțin 3 parcele. În cazul vânzării sau cumpărării de imobile, certificatul de urbanism cuprinde informații privind consecințele urbanistice ale operațiunii juridice, solicitarea certificatului de urbanism fiind în acest caz facultativă.

(3) Certificatul de urbanism se eliberează la cererea oricărui solicitant, persoană fizică sau juridică, care poate fi interesat în cunoașterea datelor și a reglementărilor cărora îi este supus respectivul bun imobil.

(4) Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire, amenajare sau plantare.

(5) În certificatul de urbanism se va menționa în mod obligatoriu scopul eliberării acestuia.

(6) 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, Ministerul Internelor și Reformei Administrative, Serviciul Român de Informații, Serviciul de Informații Externe,

Serviciul de Telecomunicații Speciale și Serviciul de Protecție și Pază, după caz, pe baza avizului Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor.

ART. 30

Pentru aceeași parcelă se pot elibera mai multe certificate de urbanism, dar conținutul acestora, bazat pe documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, și celelalte reglementări în domeniu trebuie să fie aceleași pentru toți solicitanții. În acest scop nu este necesară solicitarea actului de proprietate asupra imobilului, în vederea emiterii certificatului de urbanism.

ART. 31

Certificatul de urbanism cuprinde următoarele elemente privind:

a) *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 în 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, conform extrasului de carte funciară pentru informare;*

b) *regimul economic al imobilului - folosința actuală, destinații admise sau neadmise, stabilite în baza prevederilor urbanistice aplicabile în zonă, reglementări fiscale specifice localității sau zonei;*

c) *regimul tehnic al imobilului - procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, dimensiunile minime și maxime ale parcelelor, echiparea cu utilități, edificabil admis pe parcelă, circulații și accese pietonale și auto, parcaje necesare, alinierea terenului și a construcțiilor față de străzile adiacente terenului, înălțimea minimă și maximă admisă.*

ART. 31¹

(1) *Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.*

(2) *Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.*

(3) *În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal, aprobat potrivit legii, cu actualizarea ulterioară a*

planului cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, respectiv a evidențelor de carte funciară.

(4) La emiterea autorizației de construire de către autoritatea publică competentă, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și ale regulamentelor locale de urbanism aferente acestora, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;

b) prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricții prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanțator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;

c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;

d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;

e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;

f) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

ART. 31²

În baza prevederilor Planului urbanistic general, autorizațiile de construire se emit direct pentru zonele pentru care există reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, cuprinse în Regulamentul local de urbanism - R.L.U., aferent acestuia.

ART. 31³

Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, care nu pot fi suficient reglementate prin Planul urbanistic general, se vor evidenția/delimita în cadrul acestuia în vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale.

ART. 32

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

a) să respingă cererea în mod justificat;

b) să solicite elaborarea unui plan urbanistic zonal numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de către structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de către consiliul local, prin care se stabilesc:

1. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;

2. categoria/categoriile funcțională/funcționale a/ale dezvoltării și eventualele servituți;

3. reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;

c) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

(2) După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

(3) Noua documentație de urbanism, cuprinzând intervenția solicitată, poate fi aprobată numai după o perioadă de cel puțin 12 luni de la data aprobării documentației de urbanism inițiale.

(4) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c), se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi 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;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

(5) Modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, 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.

(6) În cazul în care, din rațiuni de dezvoltare urbanistică temeinic fundamentate, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului prevăzut la alin. (5), numai din inițiativa autorității administrației publice locale competente se va proceda la finanțarea și elaborarea unui plan urbanistic zonal pentru întreaga unitate teritorială de referință în care este inclusă zona. În vederea elaborării și finanțării noii documentații, autoritatea publică poate asocia persoane fizice și/sau juridice interesate.

ART. 33

(1) Certificatul de urbanism se emite de aceleași autorități ale administrației publice locale care, potrivit competențelor stabilite de legislația în vigoare, emit autorizațiile de construire.

(2) Certificatul de urbanism se eliberează solicitantului în cel mult 30 de zile de la data înregistrării cererii acestuia.

(3) Durata de valabilitate a certificatului de urbanism se stabilește de către emitent conform legii, în raport cu importanța zonei și a investiției.

ART. 34

Emiterea de certificate de urbanism incomplete, cu date eronate sau cu nerespectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de urbanism aprobate

atrage răspunderea disciplinară, administrativă, contravențională, civilă sau penală, după caz, potrivit legii.

SECȚIUNEA a 5-a Structura instituțională

ART. 35

Activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism la nivel național este coordonată de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, care exercită și controlul statului privind aplicarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism.

ART. 35¹

(1) În vederea fundamentării deciziilor Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor privind activitatea de amenajare a teritoriului, urbanism și arhitectură, se constituie Comisia Națională de Dezvoltare Teritorială, organism științific, consultativ și de avizare, fără personalitate juridică, formată din funcționari publici și specialiști atestați în domeniu.

(2) Comisia Națională de Dezvoltare Teritorială are următoarele atribuții principale:

a) fundamentează din punct de vedere științific și propune Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor politica de dezvoltare teritorială, urbană și arhitecturală;

b) avizează metodologiile, normele, normativele și reglementările tehnico-științifice din domeniu, care se aprobă prin ordin al ministrului;

c) analizează și avizează documentații de amenajarea teritoriului și urbanism potrivit legii;

d) susține elaborarea de programe de pregătire a specialiștilor, precum și de planuri de învățământ și specializare în domeniile conexe;

e) analizează și avizează planurile integrate de dezvoltare urbană și a polilor de creștere.

(3) Membrii Comisiei sunt numiți pe baza nominalizărilor transmise de către următoarele instituții/organizații:

a) Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor;

b) Ministerul Transporturilor;

c) Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile;

d) Ministerul Culturii și Cultelor;

e) Ministerul Internelor și Reformei Administrative;

f) Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului;

g) Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale;

h) Registrul Urbaniștilor din România;

i) Ordinul Arhitecților din România;

j) Asociația arhitecților-șefi de municipii;

k) Asociația arhitecților-șefi de județe;

l) universități și institute de cercetare cu profil de planificare urbană și teritorială, amenajarea teritoriului, urbanism, arhitectură, dezvoltare, protecția mediului și alte profiluri conexe domeniului.

(4) Regulamentul de organizare și funcționare, precum și componența Comisiei Naționale de Dezvoltare Teritorială se stabilesc prin ordin al ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor.

ART. 36

(1) În cadrul aparatului propriu al consiliului județean, municipal sau orășenesc și în cel al Consiliului General al Municipiului București se organizează și funcționează, potrivit legii, structuri specializate în domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, conduse de arhitectul-șef al județului, al municipiului sau al orașului, respectiv de arhitectul-șef al municipiului București.

(2) Funcția de arhitect-șef va fi ocupată, în condițiile legii, de un funcționar public având de regulă formația de arhitect sau urbanist licențiat al învățământului superior de lungă durată.

(3) În comune atribuțiile arhitectului-șef vor fi îndeplinite de către un funcționar public din aparatul propriu al consiliului local respectiv, cu atribuții în domeniu și pregătit în acest sens.

ART. 37

(1) În scopul îmbunătățirii calității deciziei referitoare la dezvoltarea spațială durabilă, în coordonarea președinților consiliilor județene și a primarilor de municipii și orașe, respectiv a primarului general al municipiului București, se constituie Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță.

(2) Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism este formată din specialiști din domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, secretariatul comisiei fiind asigurat de structura de specialitate din subordinea arhitectului-șef.

(3) Componența nominală a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și regulamentul de funcționare se aprobă de consiliul județean, consiliul local municipal, orășenesc, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, la propunerea președintelui consiliului județean, a primarului, respectiv a primarului general al municipiului București, pe baza recomandărilor asociațiilor profesionale din domeniul amenajării teritoriului, urbanismului, construcțiilor, instituțiilor de învățământ superior și ale arhitectului-șef.

(4) Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism avizează din punct de vedere tehnic documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, precum și studiile de fundamentare sau cercetările prealabile.

(5) Avizele date de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism se supun deliberării și aprobării consiliului județean, consiliului local, respectiv Consiliului General al Municipiului București, după caz.

(6) La ședințele de avizare ale Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nu pot participa la luarea deciziei membrii care au calitatea de autor al documentațiilor - proiectelor, supuse avizării.

ART. 38

(1) Documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului se semnează de profesioniști calificați în domeniu prin licență sau studii postuniversitare de specialitate acreditate conform legii, precum și de alți profesioniști cu drept de semnătură.

(2) Dreptul de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește pe bază de regulament elaborat de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, în colaborare cu Asociația Profesională a Urbaniștilor din România, precum și cu alte organizații profesionale în domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului.

(2¹) Registrul Urbaniștilor din România se înființează ca instituție publică, autonomă, cu personalitate juridică, finanțată integral din venituri proprii, care se constituie din tarifele de atestare sau de examinare în vederea dobândirii dreptului de semnătură, de înscriere în Registrul urbaniștilor și de exercitare a dreptului de semnătură, precum și din alte surse legale.

(3) Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătură, precum și Regulamentul referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România se aprobă prin hotărâre a organului de conducere al Registrului Urbaniștilor din România, cu avizul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, și se vor publica în Monitorul Oficial al României, Partea I.

(4) Specialiștii calificați în domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, care dobândesc dreptul de semnătură, se înscriu în Registrul urbaniștilor.

CAP. 4

Documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism

SECȚIUNEA 1

Definiții și scop

ART. 39

(1) În sensul prezentei legi, prin documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism se înțelege planurile de amenajare a teritoriului, planurile de urbanism, Regulamentul general de urbanism și regulamentele locale de urbanism, avizate și aprobate conform prezentei legi.

(2) Documentațiile de amenajare a teritoriului cuprind propuneri cu caracter director, iar documentațiile de urbanism cuprind reglementări operaționale.

(3) Propunerile cu caracter director stabilesc strategiile și direcțiile principale de evoluție a unui teritoriu la diverse niveluri de complexitate. Ele sunt detaliate

prin reglementări specifice în limitele teritoriilor administrative ale orașelor și comunelor.

(4) Prevederile cu caracter director cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului aprobate sunt obligatorii pentru toate autoritățile administrației publice, iar cele cu caracter de reglementare, pentru toate persoanele fizice și juridice.

SECȚIUNEA a 2-a

Documentații de amenajare a teritoriului

ART. 40

Documentațiile de amenajare a teritoriului sunt următoarele:

- a) Planul de amenajare a teritoriului național;
- b) Planul de amenajare a teritoriului zonal;
- c) Planul de amenajare a teritoriului județean.

ART. 41

(1) Planul de amenajare a teritoriului național are caracter director și reprezintă sinteza programelor strategice sectoriale pe termen mediu și lung pentru întregul teritoriu al țării.

(2) Planul de amenajare a teritoriului național este compus din secțiuni specializate.

(3) Prevederile Planului de amenajare a teritoriului național și ale secțiunilor sale devin obligatorii pentru celelalte planuri de amenajare a teritoriului care le detaliază.

(4) Secțiunile Planului de amenajare a teritoriului național sunt: Căi de comunicație, Ape, Zone protejate, Rețeaua de localități, Zone de risc natural, Turismul, Dezvoltarea rurală. Prin lege se pot aproba și alte secțiuni.

ART. 42

(1) Planul de amenajare a teritoriului județean are caracter director și reprezintă expresia spațială a programului de dezvoltare socioeconomică a județului. Planul de amenajare a teritoriului județean se corelează cu Planul de amenajare a teritoriului național, cu Planul de amenajare a teritoriului zonal, cu programele guvernamentale sectoriale, precum și cu alte programe de dezvoltare.

(2) Prevederile Planului de amenajare a teritoriului județean devin obligatorii pentru celelalte planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism care le detaliază.

(3) Fiecare județ trebuie să dețină Planul de amenajare a teritoriului județean și să îl reactualizeze periodic, la 5 - 10 ani, în funcție de politicile și de programele de dezvoltare ale județului.

ART. 43

(1) Planul de amenajare a teritoriului zonal are rol director și se realizează în vederea soluționării unor probleme specifice ale unor teritorii. Aceste teritorii pot fi:

- a) intercomunale sau interorășenești, compuse din unități administrativ-teritoriale de bază, comune și orașe;
- b) interjudețene, înglobând părți din județe sau județe întregi;
- c) regionale, compuse din mai multe județe.

(2) Începând cu data de 1 ianuarie 2011, localitățile cu statut de municipiu sau de oraș au obligația să dețină Planul de amenajare a teritoriului zonal periurban ca documentație de fundamentare a întocmirii Planului urbanistic general. Prevederile Planului de amenajare a teritoriului zonal se introduc în Planul de amenajare a teritoriului județean.

SECȚIUNEA a 3-a Documentații de urbanism

ART. 44

(1) Documentațiile de urbanism se referă la localitățile urbane și rurale și reglementează utilizarea terenurilor și condițiile de ocupare a acestora cu construcții.

(2) Documentațiile de urbanism transpun la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.

(3) Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

ART. 45

Documentațiile de urbanism sunt următoarele:

- a) Planul urbanistic general și regulamentul local aferent acestuia;
- b) Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia;
- c) Planul urbanistic de detaliu.

ART. 46

(1) Planul urbanistic general are atât caracter director, cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială are obligația să își întocmească și să își aprobe Planul urbanistic general, care se actualizează periodic la cel mult 10 ani.

(2) Planul urbanistic general 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;*

f¹) zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;

- g) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
- h) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate;

i) 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;

j) zone de risc datorate unor depozitari istorice de deșeuri.

(3) Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la:

- a) evoluția în perspectivă a localității;
- b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;
- c) traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean;

d) 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;

e) lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare;

f) stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și definitivă de construire;

g) delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

(4) Planul urbanistic general se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localității și se corelează cu bugetul și programele de investiții publice ale localității, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică.

(5) Prin Planul urbanistic general 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 Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general.

(6) Prevederile alin. (5) se aplică în mod obligatoriu zonelor asupra cărora este instituit un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare.

(7) În vederea unei utilizări coerente și raționale a teritoriului localităților, zonele sau parcelele cu coeficienți de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai

mare de 4 se stabilesc numai prin Planul urbanistic general și regulamentul local aferent.

(8) Planul urbanistic general pentru intravilan se întocmește în format digital, pe suport grafic, la scări 1/1.000 - 1/5.000, după caz, iar în format analogic, la scara 1/5.000. Suportul topografic al planului de ansamblu al unității administrativ-teritoriale este la scara 1/25.000, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară. Actualizarea suportului se poate face de către autoritățile administrației publice locale interesate, cu condiția avizării acestuia de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, pe baza măsurărilor sau pe baza ortofotoplanurilor.

ART. 47

(1) 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. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

(2) Planul urbanistic zonal 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.*

(3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

- a) zonelor centrale ale localităților;*
- b) zonelor protejate și de protecție a monumentelor, a complexelor de odihnă și agrement, a parcurilor industriale, a parcelărilor;*
- c) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.*

(4) Stabilirea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face de regulă în Planul urbanistic general.

(5) Planurile urbanistice zonale pentru zone protejate nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice zonale care tratează părți din acestea. Sunt admise numai modificări care pot fi stabilite prin Planul urbanistic de detaliu și care nu modifică caracterul general al zonei.

(6) Se interzice promovarea planurilor urbanistice zonale cu scop declarat de promovare a unui anumit proiect de investiții. Planurile urbanistice zonale reglementează condițiile de amplasare a investițiilor, indiferent de natura lor sau de beneficiar.

ART. 48

(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuiu sau mai multor obiective, pe una sau mai multe parcele adiacente, în corelare cu vecinătățile imediate.

(2) Planul urbanistic de detaliu cuprinde reglementări cu privire la:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

(3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal sau pentru stabilirea condițiilor de construire.

ART. 49

(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

(2) Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului urbanistic general, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului urbanistic general și ale Planului urbanistic zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

(3) După aprobare Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal și Planul urbanistic de detaliu împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justiție.

(4) Prevederile regulamentelor locale de urbanism se diferențiază în funcție de încadrarea în unități teritoriale de referință, zone și subzone și pot fi aplicate numai în condițiile cumulative referitoare la situarea, dimensiunile și geometria parcelelor.

SECȚIUNEA a 4-a

Inițierea și finanțarea activităților

ART. 50

Inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aparține colectivităților locale, prin autoritățile deliberative și executive, Guvernului, precum și persoanelor fizice sau juridice interesate în amenajarea teritoriului și în dezvoltarea localităților.

ART. 51

(1) Activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în prezenta lege, se finanțează din bugetele locale ale unităților administrativ-teritoriale, din bugetul de stat și din venituri proprii constituite la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, în baza [art. 40](#) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare, precum și, după caz, de persoane juridice și fizice interesate în dezvoltarea unei localități sau a unei zone din cadrul acesteia.

(1¹) Activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism de interes național și regional, care se finanțează din bugetul de stat, prin bugetul Ministerului Dezvoltării Lucrărilor Publice și Locuințelor, sunt:

- a) elaborarea Strategiei de dezvoltare teritorială a României;*
- b) elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului național;*
- c) elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului zonal regional;*
- d) elaborarea Regulamentului general de urbanism;*
- e) elaborarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism pentru zonele cu monumente istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial;*
- f) elaborarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, hărți de hazard/risc în vederea prevenirii dezastrelor naturale sau industriale;*
- g) programe de susținere a dezvoltării locale în vederea asigurării fondului de documentații în domeniile: amenajarea teritoriului, urbanism, imobiliar-edilitar și al proiectelor de dezvoltare urbană integrată.*

(1²) Activitățile prevăzute la alin. (1¹) lit. g), precum și metodologiile de finanțare a acestora se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

(2) Autoritățile administrației publice locale au obligația să prevadă în bugetele anuale fonduri pentru elaborarea sau actualizarea, după caz, a planurilor de amenajare a teritoriului, a planurilor de urbanism, a hărților de risc natural, precum și a studiilor de fundamentare necesare în vederea elaborării acestora.

(3) Metodologia finanțării de la bugetul de stat a hărților de risc pentru cutremure și alunecări de teren se elaborează de către Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor și se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

ART. 52

Pentru desfășurarea unor activități comune de amenajare a teritoriului și de urbanism, pentru realizarea unor obiective de interes general, consiliile județene se pot asocia sau, după caz, pot colabora, în condițiile legii, cu persoane juridice sau fizice din țară sau din străinătate în scopul atragerii de fonduri suplimentare.

ART. 53

Autoritățile administrației publice locale participă la finanțarea planurilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice generale care intră în competențele de aprobare, precum și la urmărirea realizării acestora, potrivit legii.

ART. 54

(1) Planurile urbanistice zonale și planurile urbanistice de detaliu privind realizarea unor obiective de interes public, precum și pentru zone protejate se finanțează din bugetul de stat ori din bugetele locale.

(2) Alte planuri urbanistice zonale sau de detaliu, în afară de cele precizate la alin. (1), se finanțează de persoanele juridice sau fizice interesate, cu sprijinul, după caz, al autorităților administrației publice locale.

ART. 55

(1) Finanțarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism cu caracter deosebit, pentru zone și localități care necesită cercetări și studii complexe, se face și din fonduri destinate cercetării, dezvoltării regionale și altele, în condițiile stabilite de ministere și de alți factori implicați.

(2) În cazul documentațiilor de urbanism aprobate, entitatea achizitoare poate organiza, în condițiile legii, concurs de soluții pentru ilustrare urbanistică, deschis specialiștilor din domeniul arhitecturii și urbanismului, finanțat din aceleași fonduri prevăzute la alin. (1).

(3) Indiferent de inițiativa sau de sursa de finanțare, autoritatea administrației publice locale în competența căreia se află aprobarea documentației de amenajarea teritoriului și urbanism este responsabilă pentru întregul conținut al reglementărilor adoptate, cu excepția cazurilor în care legea dispune altfel.

SECȚIUNEA a 5-a

Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

ART. 56

(1) Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se fac de către autoritățile și organismele centrale și teritoriale interesate, potrivit prevederilor [anexei nr. 1](#) la prezenta lege.

(2) Precizarea conținutului documentațiilor care se supun avizării, precum și a emitenților de avize pentru fiecare categorie de documentații se va stabili prin ordin al ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor.

(3) Avizarea documentațiilor de interes general - toate categoriile din domeniul amenajării teritoriului, precum și din domeniul urbanismului (cu excepția Planului urbanistic de detaliu) - se face fără perceperea unor taxe.

(4) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

(5) Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora.

SECȚIUNEA a 6-a

Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism

ART. 57

(1) Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism constă în implicarea acestuia în toate etapele procesului decizional referitor la activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

(2) Participarea publicului asigură dreptul acestuia la informare, consultare și acces la justiție, referitor la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism, potrivit legii, pe tot parcursul elaborării strategiilor și documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, conform metodologiei stabilite de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor și în corelare cu procedurile specifice ce decurg din legislația de mediu.

ART. 58

Autoritățile administrației publice centrale și locale au responsabilitatea organizării, desfășurării și finanțării procesului de participare a publicului în cadrul activităților de amenajare a teritoriului și de urbanism.

ART. 59

Informarea publicului este activitatea prin care autoritățile administrației publice fac publice:

- a) obiectivele dezvoltării economico-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localităților;*
- b) conținutul strategiilor de dezvoltare teritorială și a documentațiilor de urbanism care urmează a fi supuse aprobării, precum și al documentațiilor aprobate, potrivit legii;*
- c) rezultatele consultării publicului;*
- d) deciziile adoptate;*
- e) modul de implementare a deciziilor.*

ART. 60

Consultarea publicului este procesul prin care autoritățile administrației publice centrale și locale colectează și iau în considerare opțiunile și opiniile publicului privind obiectivele dezvoltării economico-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localităților, prevederile strategiilor de dezvoltare teritorială și ale programelor de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților.

ART. 61

Informarea și consultarea publicului se desfășoară diferențiat, în funcție de amploarea și de importanța documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism, potrivit metodologiei stabilite de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor.

SECȚIUNEA a 7-a

Urmărirea aplicării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate

ART. 62

(1) Urmărirea aplicării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al consiliilor județene, municipale, orășenești și comunale, după caz, precum și de Inspectoratul de Stat în Construcții.

(1[^]1) În situația neactualizării documentațiilor de urbanism până la expirarea termenelor de valabilitate prevăzute prin hotărârile de aprobare a acestora, se suspendă eliberarea autorizațiilor de construire/desființare, conform legii.

(2) Compartimentele de specialitate vor urmări corelarea realizării programelor de dezvoltare cu prevederile documentațiilor aprobate.

CAP. 5

Sanțiuni

ART. 63

(1) Încălcarea prevederilor prezentei legi atrage răspunderea civilă, contravențională, disciplinară, administrativă sau penală, după caz, potrivit legii.

(2) Constituie contravenții următoarele fapte:

a) *refuzul instituțiilor publice de a furniza informații care, prin natura lor, sunt publice, pentru desfășurarea corespunzătoare a activității de amenajare a teritoriului și de urbanism;*

b) *supunerea spre avizare sau aprobare a unei documentații de urbanism incomplete ori care conține date eronate;*

c) *avizarea și aprobarea de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism semnate de alte persoane decât cele stabilite prin lege;*

d) *neîndeplinirea atribuțiilor privind exercitarea controlului asupra modului de respectare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;*

e) *neluarea măsurilor prevăzute de lege în cazul nerespectării prevederilor din documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism;*

f) *aprobarea unui plan urbanistic de detaliu cu derogări de la Planul urbanistic general neprevăzute la [art. 32](#) alin. (4).*

ART. 63[^]1

Contravențiile prevăzute la [art. 63](#) alin. (2) se sancționează cu amendă, după cum urmează:

a) *de la 1.000 lei la 3.000 lei, pentru nerespectarea prevederilor lit. a) și b);*

b) *de la 1.000 lei la 9.000 lei, pentru nerespectarea prevederilor lit. c);*

c) *de la 1.000 lei la 2.500 lei, pentru nerespectarea prevederilor lit. d) și e);*

d) *de la 3.000 lei la 10.000 lei, pentru nerespectarea prevederilor lit. f).*

ART. 63²

Contravențiilor prevăzute la [art. 63](#) alin. (2) le sunt aplicabile dispozițiile [Ordonanței Guvernului nr. 2/2001](#) privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin [Legea nr. 180/2002](#), cu modificările și completările ulterioare.

ART. 64

(1) Faptele de încălcare a prezentei legi se constată de organele de control al activității de amenajare a teritoriului și de urbanism ale consiliilor județene și locale, de reprezentanți ai instituțiilor publice de specialitate ale autorităților centrale implicate în avizare, precum și de Inspectoratul de Stat în Construcții.

(2) Documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate fără avizele prevăzute de reglementările în vigoare sunt nule.

CAP. 6

Dispoziții finale

ART. 65

(1) În absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.

(2) Documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea și aprobarea acestora sunt nule.

ART. 66

Unitățile administrativ-teritoriale de bază, care la data intrării în vigoare a prezentei legi dispun de planuri urbanistice generale preliminare, au obligația ca în termen de 12 luni să le finalizeze și să le aprobe ca documentații de urbanism definitive.

ART. 67

Dispozițiile referitoare la categoriile de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism, competențele de avizare și de aprobare a acestora, cuprinse în [Legea nr. 50/1991](#) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările ulterioare, precum și orice alte prevederi contrare prezentei legi se abrogă.

ART. 68

[Anexa nr. 1](#) cuprinzând categoriile de documentații în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, competențele de avizare și de aprobare a acestora, precum și [anexa nr. 2](#) cuprinzând termenii de specialitate utilizați în cuprinsul legii fac parte integrantă din prezenta lege.

NOTĂ:

Reproducem mai jos prevederile [art. II](#) - V din Ordonanța Guvernului nr. 27/2008, cu modificările ulterioare.

"ART. II

Strategia de dezvoltare teritorială a României prevăzută la [art. 14](#) alin. (2) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu cele aduse prin prezenta ordonanță, se elaborează de către Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, sub coordonarea primului-ministru, se avizează de către Consiliul de planificare strategică prevăzut de [Hotărârea Guvernului nr. 750/2005](#) privind constituirea consiliilor interministeriale permanente și se aprobă prin lege.

ART. III

Metodologia de participare a publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism prevăzută la [art. 57](#) alin. (2) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu cele aduse prin prezenta ordonanță, se aprobă prin ordin al ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor, în termen de 90 de zile de la aprobarea prin lege a prezentei ordonanțe.

ART. IV*)

Aprobarea documentațiilor de urbanism a căror solicitare de aprobare s-a făcut anterior intrării în vigoare a prezentei ordonanțe se va face în condițiile prevederilor legale aplicabile la data solicitării aprobării, dar nu mai târziu de 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe.

*) Conform [articolului unic](#) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 10/2009, aprobată cu modificări prin [Legea nr. 183/2009](#), termenul prevăzut la [art. IV](#) din Ordonanța Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea [Legii nr. 350/2001](#) se prorogă până la data de 30 iunie 2009.

ART. V

Dispozițiile [art. I](#) pct. 24 sunt aplicabile la 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe."

[ANEXA 1*\)](#)

*) Anexa nr. 1 este reprodusă în facsimil.

CATEGORII DE DOCUMENTAȚII DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM.
COMPETENȚE DE AVIZARE ȘI DE APROBARE A ACESTORA

Nr. crt.	Categorii de documentații	Avizează	Aprobă
----------	---------------------------	----------	--------

0	1	2	3
<i>A. Amenajarea teritoriului</i>			
<i>- Plan de amenajare a teritoriului</i>			
1	Național	Guvernul	Parlamentul
2	Zonal județene - Regional sau locale interjudețean General al - Interorășenesc București sau intercomunal - Frontalier - Metropolitan, periurban al principalelor municipii și orașe	- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor - Organisme centrale și teritoriale interesate	- Consiliile - Consiliile - Consiliul Municipiului
2 ¹	Zonal pentru localități care cuprind monumente istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial	- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor - Ministerul Culturii și Cultelor - organisme centrale și teritoriale interesate	Guvernul
3	Județean județean General al București	- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor - Organisme centrale și teritoriale interesate	- Consiliul - Consiliul Municipiului
<i>B. Urbanism</i>			
<i>- Plan urbanistic general și regulament local aferent acestuia</i>			
4	Municipiul General al București București	- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor - Organisme centrale și teritoriale interesate	- Consiliul Municipiului

5 al	Municipiu	- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor - Consiliul județean - Organisme centrale și teritoriale interesate	- Consiliul local municipiului
6 al	Oraș	- Consiliul județean - Organisme centrale și locale interesate	- Consiliul local orașului
7 al	Comună	- Consiliul județean - Organisme centrale și locale interesate	- Consiliul local comunei
8 al	Municipii, orașe și comune ce municipiului/orașului/ includ stațiuni balneare/turistice declaratate	- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor - Consiliul județean - Organisme centrale și teritoriale interesate	- Consiliul local comunei, după caz
8^1	Localități care cuprind monumente istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial	- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor - Ministerul Culturii și Cultelor - organisme centrale și teritoriale interesate	Guvernul
- Plan urbanistic zonal și regulament local aferent acestuia			
9	Zona centrală a General al municipiului București București, precum și alte zone funcționale de interes	- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor - Organisme centrale și teritoriale interesate	- Consiliul Municipiului
10	Zona centrală a locale municipiului și alte zone funcționale de interes	- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor - Consiliul județean - Organisme centrale și	- Consiliile municipale

teritoriale interesate

11	Zona centrală a locale oraşului, satului, comunale precum şi alte zone funcţionale de interes	- Consiliul judeţean - Organisme centrale şi teritoriale interesate	- Consiliile orăşeneşti sau
12	- Zone protejate locale ori asupra cărora General al s-a instituit un Bucureşti tip de restricţie, precum şi cele care depăşesc limita unei unităţi administrativ- teritoriale - Zone protejate ori asupra cărora s-a instituit un tip de restricţie, precum şi cele care depăşesc limita unei unităţi administrativ- teritoriale, pentru municipiul Bucureşti	- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor - Consiliul judeţean - Organisme centrale şi teritoriale interesate	- Consiliile - Consiliul Municipiului
12 ¹	Zone protejate care cuprind monumente istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial şi zonele lor de protecţie	- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor - Ministerul Culturii şi Cultelor - organisme centrale şi teritoriale interesate	Guvernul
	- Plan urbanistic de detaliu		
13	- Imobile clasate locale în lista General al monumentelor Bucureşti istorice şi cele care se amplasează în zone protejate - Imobile clasate în lista monumentelor	- Consiliul judeţean - Ministerul Culturii şi Cultelor - Organisme centrale şi teritoriale interesate	- Consiliile - Consiliul Municipiului

*istorice și cele
care se amplasează
în zone protejate,
pentru municipiul
București*

14	Alte imobile locale	- Organisme teritoriale interesate	- Consiliile
----	------------------------	---------------------------------------	--------------

C. Regulament de urbanism

15	Regulament general de urbanism	- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor - Organisme centrale și teritoriale interesate	- Guvernul
----	-----------------------------------	--	------------

ANEXA 2

DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN LEGE (în ordine alfabetică)

- Aprobare - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

- Avizare - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

- Caracter director - însușirea unei documentații aprobate de a stabili cadrul general de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților, prin coordonarea acțiunilor specifice. Caracterul director este specific documentațiilor de amenajare a teritoriului.

- Caracter de reglementare - însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

- Circulația terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

- Competența de avizare/aprobare - abilitarea legală a unei instituții publice și capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări.

- Dezvoltare durabilă - satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.

- Dezvoltare regională - ansamblul politicilor autorităților administrației publice centrale și locale, elaborate în scopul armonizării strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare sectorială pe arii geografice, constituite în "regiuni de dezvoltare", și care beneficiază de sprijinul Guvernului, al Uniunii Europene și al altor instituții și autorități naționale și internaționale interesate.

- Documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

- Parcelare - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

- Politici de dezvoltare - mijloacele politico-administrative, organizatorice și financiare, utilizate în scopul realizării unei strategii.

- Programe de dezvoltare - ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor de dezvoltare.

- Protecția mediului - ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.

- Regimul juridic al terenurilor - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.

- Regiune frontalieră - regiune care include arii situate la frontieră, delimitată în scopul aplicării unei strategii comune de dezvoltare de o parte și de alta a frontierelor și al realizării unor programe, proiecte și acțiuni de cooperare.

- Rețea de localități - totalitatea localităților de pe un teritoriu (național, județean, zonă funcțională) ale căror existență și dezvoltare sunt caracterizate printr-un ansamblu de relații desfășurate pe multiple planuri (economice, demografice, de servicii, politico-administrative etc.). Rețeaua de localități este constituită din localități urbane și rurale.

- Sistem urban - sistem de localități învecinate între care se stabilesc relații de cooperare economică, socială și culturală, de amenajare a teritoriului și protecție a mediului, echipare tehnico-edilitară, fiecare păstrându-și autonomia administrativă.

- Structură urbană - totalitatea relațiilor în plan funcțional și fizic, pe baza cărora se constituie organizarea unei localități sau a unei zone din aceasta și din care rezultă configurația lor spațială.

- Servitute de utilitate publică - sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate).

- Strategie de dezvoltare - direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană.

- Structură urbană - modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic.

- Teritoriu administrativ - suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună).

- Teritoriu intravilan - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

- Teritoriu extravilan - suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

- Teritoriu metropolitan - suprafața situată în jurul marilor aglomerări urbane, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații reciproce de influență în domeniul căilor de comunicație, economic, social, cultural și al infrastructurii edilitare. De regulă limita teritoriului metropolitan depășește limita administrativă a localității și poate depăși limita județului din care face parte.

- Teritoriu periurban - suprafața din jurul municipiilor și orașelor, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații de independență în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurărilor cu spații verzi și de agrement, asigurărilor cu produse agroalimentare etc.

- Zonă defavorizată - arii geografice strict delimitate teritorial, care îndeplinesc cel puțin una dintre următoarele condiții:

a) au structuri productive monoindustriale care în activitatea zonei mobilizează mai mult de 50% din populația salariată;

b) sunt zone miniere în care personalul a fost disponibilizat prin concedieri colective în urma aplicării programelor de restructurare;

c) în urma lichidării, restructurării sau privatizării unor agenți economici apar concedieri colective care afectează mai mult de 25% din numărul angajaților care au domiciliul stabil în zona respectivă;

d) rata șomajului depășește cu 25% rata șomajului la nivel național;

e) sunt lipsite de mijloace de comunicație și infrastructura este slab dezvoltată.

- Zonă funcțională - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

- Zonă de protecție - suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.).

- *Zonă de risc natural - areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.*

- Zonă protejată - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță, funcționalitate, înălțime și volumetrie;

- *Indici urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:*

- *coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de 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, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;*

- *procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) 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.*

- *Excepții de calcul ale 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, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

- Interdicție de construire (non aedificandi) - regulă urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

- Planificarea teritorială (spațială) - activitatea de armonizare a structurilor teritoriale prin managementul dezvoltării teritoriale și coordonarea impactului teritorial al politicilor sectoriale.

- Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1 - 20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;*
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;*
- populație cu structură omogenă;*
- sistem parcellar și mod de construire omogene;*
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;*
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici.*

În anumite cazuri în care unele dintre elementele caracteristice sunt omogene pe suprafețe întinse, mai multe UTR alăturate pot forma o macrounitate teritorială de referință (MUTR).

- Zonă funcțională de interes - zonă funcțională cu rol important din punct de vedere urbanistic în evoluția localității. Zona funcțională de interes se stabilește de către structura de specialitate din subordinea arhitectului-șef și se aprobă de către consiliul local, respectiv Consiliul General al Municipiului București, cu avizul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor.

- Zonă protejată - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță,

funcționalitate, înălțime și volumetrie, în scopul ocrotirii sănătății publice, a mediului și patrimoniului natural și construit.
