

LEGE Nr. 169/2026 din 5 august 2026

privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor

EMITENT: PARLAMENTUL ROMÂNIEI

PUBLICATĂ ÎN: MONITORUL OFICIAL NR. 661 din 10 august 2026

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

CARTEA I

Despre amenajarea teritoriului și urbanism

PARTEA I

Dispoziții generale pentru amenajarea teritoriului și pentru urbanism

TITLUL I

Dispoziții cu privire la amenajarea teritoriului și urbanism

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

ART. 1

Obiectul de reglementare

(1) Obiectul prezentului cod este de a asigura cadrul normativ din domeniile amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor care să permită atingerea următoarelor obiective generale:

a) satisfacerea nevoilor sociale, economice, de mobilitate, patrimoniale ale cetățenilor și de conservare a mediului;

b) utilizarea rațională a teritoriului și a resurselor, ținând cont de conservarea și dezvoltarea patrimoniului construit, al celui cultural și arheologic și al celui natural;

c) garantarea dezvoltării durabile și echilibrate și asigurarea atractivității întregului teritoriu național;

d) creșterea eficienței accesului și a transparenței cu privire la documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru toți utilizatorii;

e) simplificarea și digitalizarea procesului de avizare și aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism și a procesului de autorizare a lucrărilor de construire sau de desființare a construcțiilor;

f) creșterea utilizării soluțiilor eficiente energetic și durabile în construcții.

(2) În înțelesul prezentului cod, sensul termenilor și al expresiilor utilizate este definit în anexa nr. 1.

ART. 2

Activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism pe teritoriul României

(1) Teritoriul României este parte a avuției naționale de care beneficiază toți cetățenii țării prin activitățile de amenajare a teritoriului și prin activitățile de urbanism sau de dezvoltare urbană durabilă realizate de către autoritățile publice centrale și locale.

(2) Autoritățile administrației publice centrale și locale reprezintă gestionarul acestei avuții și garantul dezvoltării durabile și echilibrate, în limitele competențelor legale, scop în care utilizează instrumentele de gestionare a teritoriului prevăzute de prezentul cod.

(3) Statul, prin intermediul autorităților administrației publice centrale și/sau locale și instituțiilor publice, are obligația de a asigura, prin activitatea de amenajare a teritoriului și prin activitatea de urbanism, condițiile de dezvoltare durabilă și echilibrată și respectarea interesului public. Administrația publică centrală și/sau locală impune restricții modului de folosire a proprietății private în favoarea interesului public, în conformitate cu prevederile Constituției României, republicată, cu prezentul cod și cu alte legi în vigoare.

(4) Persoanele fizice și persoanele juridice contribuie la dezvoltarea durabilă și atractivă a teritoriului prin participarea la elaborarea instrumentelor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prin dezvoltarea de proiecte și prin punctele de vedere pe care le emit în cadrul proceselor de planificare, avizare și autorizare.

ART. 3

Interesul public în amenajarea teritoriului și urbanism

(1) În sensul prezentului cod, asigurarea interesului public este reprezentată de prioritizarea utilizării teritoriului pentru realizarea investițiilor necesare dezvoltării durabile și echilibrate a teritoriului prin intermediul documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism, protejarea valorilor de patrimoniu natural și construit, inclusiv al celui arheologic, asigurarea calității cadrului amenajat, plantat și construit, precum și asigurarea accesului echitabil al cetățenilor la utilități și servicii de interes general.

(2) În vederea protejării interesului public, în sensul alin. (1), autoritățile administrației publice centrale și locale pot institui prin intermediul documentațiilor de amenajare a teritoriului și al documentațiilor de urbanism inițiate de acestea măsuri și interdicții privitoare la utilizarea terenului, realizarea de construcții, lucrări, dezvoltări sau exploatare agricole, forestiere sau artisanale, comerciale sau industriale, în conformitate cu prevederile Constitutivei României, republicată, cu prezentul cod și cu alte legi în vigoare.

ART. 4

Gestionarea spațială a teritoriului

(1) Gestionarea spațială a teritoriului este o activitate obligatorie și continuă a autorităților administrației publice centrale și locale prin intermediul căreia se asigură drepturi și responsabilități în folosirea și utilizarea eficientă și sustenabilă a proprietăților, condiții de locuire, protejarea identității arhitecturale, urbanistice și culturale a localităților urbane și rurale, condiții de muncă, de servicii publice și de mobilitate ce răspund diversității nevoilor și resurselor populației, reducerea consumului de energie, asigurarea protecției peisajelor naturale și construite, inclusiv a siturilor arheologice, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice, securitatea și salubritatea publică, precum și condiții de transport adecvate.

(2) Gestionarea spațială se realizează prin intermediul activităților de amenajare a teritoriului și a activităților de urbanism și a sistemelor de informații geospațiale care le susțin.

(3) Activitățile de amenajare a teritoriului și activitățile 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 a documentațiilor de urbanism;

b) constituirea, întreținerea, extinderea și dezvoltarea bazei de date urbane și teritoriale standardizate și compatibile, inclusiv în conformitate cu Directiva 2007/2/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 14 martie 2007 de instituire a unei infrastructuri pentru informații spațiale în Comunitatea Europeană (INSPIRE), transpusă prin Ordonanța Guvernului nr. 4/2010 privind instituirea Infrastructurii naționale pentru informații spațiale în România, aprobată cu modificări prin Legea nr. 190/2010, republicată;

- c) elaborarea strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare urbană și teritorială;
- d) elaborarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și elaborarea documentațiilor de urbanism;
- e) gestionarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism;
- f) elaborarea de acte cu caracter normativ sau de normative în domeniu;
- g) monitorizarea și controlul privind transpunerea în fapt a strategiilor, politicilor, planurilor, programelor și operațiunilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

ART. 5

Activitatea de amenajare a teritoriului

(1) Activitatea de amenajare a teritoriului este activitatea de planificare spațială a teritoriului, de interes public, realizată de către autoritățile administrației publice, prin intermediul căreia se realizează coordonarea la nivelul teritoriului a politicii de dezvoltare regională și a celorlalte politici sectoriale la nivel național, regional, județean sau intercomunitar.

(2) Scopul activității de amenajare a teritoriului este de coordonare la nivelul teritoriului unităților administrativ-teritoriale, al zonelor metropolitane, al asociațiilor de dezvoltare intercomunitară și al zonelor urbane și zonelor rurale funcționale a politicilor sectoriale la nivel național, regional, județean sau intercomunitar, pentru a asigura dezvoltarea echilibrată, coerentă și durabilă a teritoriului național, urmărindu-se creșterea coeziunii economice, sociale și teritoriale, armonizarea la nivelul întregului teritoriu a tuturor politicilor sectoriale și pentru asigurarea echilibrului în dezvoltarea diferitelor zone ale țării.

ART. 6

Activitatea de urbanism

(1) Activitatea de urbanism reprezintă activitatea de interes public coordonată de către autoritățile administrației publice locale și/sau centrale, prin intermediul căreia acestea planifică, organizează și stabilesc direcțiile de dezvoltare, modul de utilizare și ocupare a terenurilor și a imobilelor din cadrul unităților administrativ-teritoriale.

(2) Prin intermediul activității de urbanism se asigură protecția peisajelor naturale și construite, inclusiv a siturilor arheologice, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice, securitatea și salubritatea publică, precum și asigurarea nevoilor de mobilitate și asigurare a accesibilității și designului universal pentru o societate incluzivă față de persoanele cu dizabilități, mobilitatea durabilă, reziliență climatică și eficiență energetică.

(3) Activitatea de urbanism are ca principal scop reglementarea și coordonarea evoluției complexe a localităților în acord cu direcțiile de dezvoltare durabilă și competitivă a teritoriului național, regional, județean și intercomunitar, cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

ART. 7

Principiile activității de amenajare a teritoriului și ale activității de urbanism

Activitatea de amenajare a teritoriului și activitatea de urbanism se realizează cu respectarea următoarelor principii:

- a) principiul transparenței și participării publicului - autoritățile administrației publice și instituțiile publice implicate în procesul de elaborare/modificare și aprobare a strategiilor, a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism asigură condițiile pentru implicarea și participarea publicului în toate etapele procesului decizional referitor la activitățile de amenajare a teritoriului și la activitățile de urbanism;
- b) principiul priorității interesului general - în activitățile de amenajare a teritoriului și în activitățile de urbanism, toți factorii implicați în inițierea, fundamentarea, elaborarea, avizarea, aprobarea și punerea în aplicare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism au obligația de a urmări satisfacerea cu prioritate a interesului general. Interesul public național prevalează asupra interesului public local;
- c) principiul protecției mediului și patrimoniului cultural - activitatea de amenajare a teritoriului și activitatea de urbanism se realizează cu respectarea dispozițiilor aplicabile în protecția mediului și a patrimoniului cultural, urmărind conservarea resurselor naturale și culturale și prevenirea efectelor negative asupra mediului și patrimoniului, atenuarea efectelor negative deja produse, precum și punerea în valoare a acestor resurse;
- d) principiul utilizării eficiente a resurselor - activitatea de amenajare a teritoriului și activitatea de urbanism se realizează în acord cu necesitatea utilizării eficiente a resurselor și asigurarea posibilității unei dezvoltări durabile în concordanță cu principiile economiei circulare;
- e) principiul utilizării durabile a teritoriului - activitățile de amenajare a teritoriului și activitățile de urbanism se realizează fără a epuiza resursele naturale disponibile și fără a distruge mediul, respectiv fără a afecta posibilitățile de a satisface nevoile de resurse naturale ale generațiilor următoare;
- f) principiul cooperării - activitatea de amenajare a teritoriului și activitatea de urbanism se realizează prin cooperarea între autoritățile administrației publice, instituțiile publice și persoanele interesate;

g) principiul abordării integrate - activitățile de amenajare a teritoriului și activitățile de urbanism urmăresc coordonarea și integrarea politicilor sectoriale la nivelul teritoriului;

h) principiul coordonării simultane în plan orizontal și vertical - coordonarea în plan orizontal urmărește coordonarea instrumentelor de planificare între unități administrativ-teritoriale învecinate, coordonarea diferitelor solicitări formulate din punctul de vedere al utilizării terenului și integrarea nevoilor diferitelor politici sectoriale, iar coordonarea în plan vertical urmărește asigurarea coerenței dintre nivelurile naționale de intervenție, regionale, județene și locale, inclusiv în privința coordonării obiectivelor strategice și a proiectelor de investiții.

ART. 8

Obiectivele activității de amenajare a teritoriului

(1) Obiectivele principale ale activității de amenajare a teritoriului sunt:

a) asigurarea coeziunii economice, sociale și teritoriale și a echilibrului în dezvoltarea economică și socială a diferitelor zone ale țării și reducerea disparităților teritoriale;

b) îmbunătățirea calității vieții oamenilor și colectivităților umane, în conformitate cu obiectivele dezvoltării durabile;

c) utilizarea rațională a teritoriului, prin limitarea extinderii necontrolate a intravilanului și conservarea terenurilor agricole;

d) conservarea și dezvoltarea diversității culturale și protecția patrimoniului cultural;

e) protecția mediului și a peisajelor, prezervarea calității aerului, apei, solului și subsolului, resurselor naturale, biodiversității, ecosistemelor, spațiilor verzi, precum și crearea, prezervarea și reconstituirea sau regenerarea continuităților ecologice;

f) combaterea schimbărilor climatice și asigurarea rezilienței la acestea;

g) prevenirea riscurilor naturale, tehnologice, industriale și a degradării calității mediului;

h) gestiunea mobilității durabile;

i) monitorizarea și controlul privind transpunerea strategiilor, politicilor, programelor și operațiunilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

j) digitalizarea planificării teritoriale;

k) asigurarea dezvoltării infrastructurii în acord cu nevoile de dezvoltare a comunităților;

l) digitalizarea proceselor și procedurilor operaționale și de sistem în îndeplinirea atribuțiilor în materia urbanismului cu respectarea principiilor eficienței, eficacității, accesibilității și calității serviciilor publice;

m) asigurarea protecției populației și a bunurilor materiale, inclusiv a celor ce aparțin patrimoniului național, și satisfacerea nevoilor strategice și operative ale sistemului național de apărare.

(2) În vederea realizării obiectivelor prevăzute de prezentul cod, autoritățile administrației publice locale și/sau centrale își armonizează deciziile privind modul de utilizare durabilă a teritoriului, la toate nivelurile sale, prin corelarea planurilor de amenajare a teritoriului și a celor de urbanism cu strategiile naționale și locale.

ART. 9

Obiectivele activității de urbanism

Obiectivele principale ale activității de urbanism sunt:

a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin valorificarea resurselor teritoriului și ale comunităților, prin asigurarea unei dezvoltări coerente a accesului la infrastructură și rețele edilitare, prin protejarea mediului și îmbunătățirea calității aerului;

b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu dizabilități;

c) utilizarea eficientă a terenurilor în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;

d) controlul extinderii zonelor construite și combaterea expansiunii urbane necontrolate;

e) protejarea, conservarea, punerea în valoare și reglementarea dezvoltării durabile a peisajului și patrimoniului cultural imobil și natural;

f) asigurarea calității arhitecturale și funcționale a cadrului construit și a celui amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale;

g) protecția localităților împotriva dezastrelor naturale și a celor produse de activități antropice;

h) asigurarea echilibrului în revitalizarea centrelor urbane și rurale, restructurarea spațiilor urbane și dezvoltarea urbană;

i) asigurarea măsurilor de combatere a poluării, asigurarea eficienței energetice și utilizarea resurselor regenerabile, utilizarea soluțiilor bazate pe natură;

j) asigurarea accesului echitabil la serviciile publice și asigurarea rezervelor de teren pentru acestea;

k) asigurarea diversității funcționale prin planificare multifuncțională și interconectivitate pentru a crea un spațiu public solid, dinamic, cu funcțiile și conexiunile dintre ele grupate împreună în amprenta spațială, pentru a proteja împotriva efectelor schimbărilor climatice și pentru stocarea carbonului, precum și pentru a reduce cererea de transport;

l) asigurarea sănătății și salubrității publice;

m) asigurarea rețelelor de transport și mobilitate, promovarea transportului durabil și îmbunătățirea siguranței rutiere, punerea în aplicare a conceptului "orașul de 15 minute";

n) reducerea sarcinii administrative și reducerea termenelor pentru emiterea actelor administrative prin digitalizarea operațiunilor administrative din domeniul urbanismului;

o) introducerea de noi mecanisme pentru a asigura procese administrative mai eficiente, digitalizate și de calitate în construcții, inclusiv structuri de planificare la nivelul zonelor urbane funcționale;

p) monitorizarea și controlul privind transpunerea strategiilor, politicilor, programelor și operațiunilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

q) utilizarea mai eficientă a terenului pentru a îmbunătăți amprenta spațială de carbon actuală și a reduce sistematic orice amprentă suplimentară, în vederea decarbonizării spațiului public.

CAPITOLUL II

Instrumente de planificare a dezvoltării teritoriului

ART. 10

Planificarea dezvoltării teritoriului

(1) Planificarea dezvoltării teritoriului se realizează prin documentații de amenajare a teritoriului cu caracter director și prin documentații de urbanism cu caracter director și de reglementare.

(2) Planificarea dezvoltării teritoriului național se realizează prin:

a) Strategia de dezvoltare teritorială a României;

b) Planul de amenajare a teritoriului național, structurat pe secțiuni specializate pe domenii sectoriale;

c) Politica urbană a României.

(3) Planificarea dezvoltării teritoriului județean se realizează prin Planul de amenajare a teritoriului județean.

(4) Planificarea dezvoltării teritoriului intercomunitar sau metropolitan se poate realiza pe baza unuia dintre următoarele instrumente:

a) la nivel de schemă directoare prin planul de amenajare a teritoriului zonal/intercomunitar, pentru coordonarea prevederilor strategice ale planurilor urbanistice generale ale unităților administrativ-teritoriale componente și a proiectelor de dezvoltare de interes comun pentru mai multe unități administrativ-teritoriale sau părți din acestea, caz în care fiecare unitate administrativ-teritorială componentă își elaborează propriul plan urbanistic general;

b) la nivel de reglementare urbanistică pentru întreaga zonă de cooperare metropolitană/intercomunitară, prin planul urbanistic general al zonei metropolitane, caz în care nu mai este necesar a fi realizat câte un plan urbanistic general pentru fiecare unitate administrativ-teritorială în parte, planul urbanistic general al zonei metropolitane fiind valabil pentru toată zona de cooperare metropolitană, în condițiile legislației incidente;

c) planul urbanistic zonal pentru investiții realizate pe teritoriul mai multor unități administrativ-teritoriale.

(5) Planificarea și reglementarea urbanistică a dezvoltării teritoriului local și controlul dezvoltării acestuia se realizează prin:

a) planul urbanistic general;

b) planul urbanistic zonal realizat în conformitate cu planul urbanistic general.

ART. 11

Documentațiile de amenajare a teritoriului

(1) Documentațiile de amenajare a teritoriului sunt documentații cu caracter director și reprezintă totalitatea strategiilor și planurilor de amenajare a teritoriului avizate și aprobate în condițiile prezentului cod.

(2) Documentațiile de amenajare a teritoriului sunt:

a) Strategia de dezvoltare teritorială a României;

b) Planul de amenajare a teritoriului național;

- c) planul de amenajare a teritoriului județean;
- d) planul de amenajare a teritoriului zonal/intercomunitar;
- e) strategia de dezvoltare județeană.

(3) Prin documentațiile de amenajare a teritoriului se stabilesc direcțiile principale de evoluție ale unui teritoriu care sunt detaliate prin reglementări specifice în limitele teritoriilor administrative ale unităților administrativ-teritoriale prin intermediul documentațiilor de urbanism și prin pachete de politici, programe și proiecte.

(4) Documentațiile de amenajare a teritoriului se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați, potrivit legii, care pot include și specialiști atestați din cadrul administrației publice centrale sau locale.

(5) Documentațiile de amenajare a teritoriului se elaborează în format vectorial, având ca suport geospațial datele actualizate și complete din cadrul sistemelor geografice informaționale specifice domeniilor de activitate ale autorităților administrației publice și instituțiilor publice.

(6) Documentațiile de amenajare a teritoriului se redactează în format digital și în format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației.

ART. 12

Caracterul director al documentațiilor de amenajare a teritoriului

(1) Documentațiile de amenajare a teritoriului cuprind elemente cu caracter director prin care se stabilește cadrul general de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților.

(2) Prevederile cu caracter director cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului aprobate sunt obligatorii pentru toate autoritățile administrației publice.

ART. 13

Documentațiile de urbanism

(1) Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația multisectorială existentă la nivelul unei unități administrativ-teritoriale sau a unei părți din aceasta, se identifică problemele teritoriului analizat și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de atenuare, înlăturare a disfuncționalităților identificate și de valorificare a potențialului existent.

(2) Documentațiile de urbanism se împart în:

- a) documentații de planificare urbană, respectiv:

(i) planul urbanistic general al zonei metropolitane, denumit în continuare PUGZM, documentație a cărei realizare este opțională și înlocuiește planurile urbanistice generale individuale ale fiecărei unități administrativ-teritoriale din zona metropolitană;

(ii) planul urbanistic general, documentație a cărei realizare este obligatorie pentru toate unitățile administrativ-teritoriale urbane sau rurale, cu excepția unităților administrativ-teritoriale care au ales planificarea prin PUGZM;

(iii) planul urbanistic zonal;

b) documentații de proiectare urbană, respectiv proiectul urbanistic de detaliu.

(3) Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați potrivit legii, care pot include și specialiști atestați din cadrul administrației publice centrale sau locale.

(4) Documentațiile de urbanism transpun, reglementează și detaliază la nivelul unităților administrativ-teritoriale prevederile cu caracter director cuprinse în planul de amenajare a teritoriului național, planul de amenajare a teritoriului regional, planul de amenajare a teritoriului județean și planul de amenajare a teritoriului intercomunitar, după caz, și în strategiile sectoriale sau integrate.

(5) Documentațiile de urbanism se elaborează și se actualizează în format vectorial compatibil cu sisteme informatice geospațiale, denumite în continuare GIS, având ca suport geospațial datele actualizate și complete din cadrul sistemelor informaționale specifice domeniilor de activitate ale autorităților administrației publice și instituțiilor publice, precum și deținătorilor sau operatorilor privați de rețele tehnico-edilitare, operatorilor de rețele publice de comunicații electronice care dețin în proprietate sau în concesiune astfel de rețele și operatorilor de infrastructură de comunicații electronice.

(6) Documentațiile de urbanism aprobate se integrează în Observatorul Teritorial Național, potrivit art. 110 alin. (6).

ART. 14

Caracterul de reglementare al documentațiilor de urbanism

(1) Documentațiile de planificare urbană sunt acte administrative cu caracter normativ, stabilind reguli ce se aplică la nivelul unităților administrativ-teritoriale și al părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, aflate în proprietate publică și privată.

(2) Prevederile documentațiilor prevăzute la alin. (1) sunt obligatorii pentru emiterea certificatelor de urbanism și pentru emiterea autorizațiilor de construire, de modificare, de

regularizare sau de desființare, pentru asigurarea infrastructurii tehnico-edilitare și pentru asigurarea accesului echitabil la serviciile publice.

(3) Funcțiunea zonei reglementată prin documentațiile de urbanism prevalează destinației terenurilor stabilite potrivit Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 15

Corelarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism

(1) Documentațiile de amenajare a teritoriului și documentațiile de urbanism se corelează în mod obligatoriu de la nivelul național către nivelul local, precum și de la nivel local la nivel național, cu respectarea proiectelor de interes public de nivel teritorial superior, prin intermediul procedurilor de consultare și de avizare prevăzute de prezentul cod.

(2) În vederea corelării în plan teritorial a prevederilor strategiilor sectoriale și integrate, autoritățile administrației publice centrale și locale, asociațiile de dezvoltare intercomunitară și centrele de expertiză publică de amenajare a teritoriului și urbanism, prevăzute la art. 134, colaborează și cooperează în mod permanent, inclusiv prin schimbul de date și informații pe baza sistemelor informaționale geografice GIS și prin intermediul platformei datelor informaționale interoperabile ale infrastructurii naționale de informații spațiale INIS, instituită prin Ordonanța Guvernului nr. 4/2010, republicată.

CAPITOLUL III

Planificarea dezvoltării teritoriului național

SECȚIUNEA 1

Strategia de dezvoltare teritorială a României

ART. 16

Strategia de dezvoltare teritorială a României

(1) Strategia de dezvoltare teritorială a României este documentul director ce stabilește viziunea integrată de dezvoltare teritorială durabilă pe termen lung a teritoriului național, direcțiile majore de acțiune, politicile și programele/proiectele prin care poate fi atinsă această

viziune la scară regională, interregională și națională, cu integrarea aspectelor relevante la nivel transfrontalier și transnațional.

(2) Strategia de dezvoltare teritorială a României cuprinde obiectivele strategice pe termen lung, pentru 20 - 25 de ani, precum și direcții strategice de acțiune pentru dezvoltarea durabilă și competitivă a teritoriului național, obligatoriu a fi detaliate și adaptate în funcție de caracteristicile teritoriului în cadrul planurilor și strategiilor integrate de dezvoltare și în planurile de investiții ale autorităților publice.

(3) În elaborarea strategiei de dezvoltare teritorială a României este obligatorie respectarea următoarelor obiective strategice:

- a) racordarea teritoriului național la rețeaua europeană și intercontinentală prin coridoarele de transport terestre, aeriene, fluviale și maritime;
- b) diminuarea disparităților teritoriale și asigurarea creșterii coeziunii teritoriale a localităților din unitățile administrativ-teritoriale;
- c) promovarea cooperării dintre unitățile administrativ-teritoriale urbane și rurale;
- d) facilitarea dezvoltării rețelei de poli de dezvoltare și transport la nivel interregional;
- e) conservarea, protejarea, reabilitarea și valorificarea patrimoniului natural și cultural;
- f) conservarea biodiversității și promovarea soluțiilor bazate pe natură;
- g) promovarea și valorificarea zonelor turistice și a zonelor cu potențial turistic;
- h) creșterea infrastructurii de sănătate publică și accesibilitatea la aceasta;
- i) creșterea infrastructurii de educație publică și accesibilitatea la aceasta;
- j) dezvoltarea infrastructurilor digitale și a rețelelor și sistemelor informatice de utilitate publică;
- k) conservarea, ameliorarea și creșterea fondului forestier național.

ART. 17

Elaborarea strategiei de dezvoltare teritorială a României

(1) Strategia de dezvoltare teritorială a României se elaborează de către ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, prin cooperare și coordonare cu ministerele de resort responsabile în domeniile de competență specifice, potrivit domeniilor sectoriale prevăzute la art. 22.

(2) Cu respectarea obiectivelor strategice prevăzute la art. 16 alin. (3), strategia de dezvoltare teritorială a României transpune și armonizează în plan teritorial strategiile elaborate de către ministerele de resort pentru domeniile sectoriale.

ART. 18

Aprobarea strategiei de dezvoltare teritorială a României

(1) Strategia de dezvoltare teritorială a României se aprobă prin lege organică.

(2) Prevederile strategiei de dezvoltare teritorială a României sunt transpuse în secțiunile specializate ale Planului de amenajare a teritoriului național și sunt preluate și detaliate, în mod obligatoriu, în strategiile de dezvoltare, planurile de amenajare a teritoriului, planurile de urbanism și în programele de investiții publice.

SECȚIUNEA a 2-a

Politica urbană a României

ART. 19

Politica urbană a României

(1) Politica urbană a României este documentul strategic elaborat la nivel național ce exprimă direcțiile principale de dezvoltare urbană durabilă, pentru asigurarea dezvoltării de orașe reziliente, verzi, incluzive și competitive.

(2) Elaborarea politicii urbane a României se asigură de către ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

ART. 20

Aprobarea politicii urbane a României

(1) Politica urbană a României se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

(2) Elementele obligatorii incluse în politica urbană a României se preiau în strategiile integrate de dezvoltare locală durabilă și în planurile de urbanism.

(3) Preluarea obiectivelor din politica urbană a României la nivelul strategiilor integrate de dezvoltare locală durabilă și al planurilor de urbanism se realizează prin particularizarea acestora în funcție de specificul teritorial și de necesitățile comunităților locale.

SECȚIUNEA a 3-a

Planul de amenajare a teritoriului național

ART. 21

Planul de amenajare a teritoriului național

Planul de amenajare a teritoriului național, denumit în continuare PATN, este documentul prin intermediul căruia sunt stabilite liniile directoare de planificare a dezvoltării teritoriului național, prin transpunerea coordonată și integrată, în profil teritorial, a prevederilor strategiei de dezvoltare teritorială a României, strategiei naționale de apărare, a strategiilor sectoriale pe domeniile vizate și a zonelor de risc natural.

ART. 22

Secțiunile PATN

(1) Secțiunile specializate pe domenii sectoriale ale PATN sunt următoarele:

- a) Secțiunea I - Infrastructură publică națională;
- b) Secțiunea a II-a - Managementul resurselor naturale;
- c) Secțiunea a III-a - Patrimoniul natural și cultural;
- d) Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități;
- e) Secțiunea a V-a - Zone cu resurse turistice;
- f) Secțiunea a VI-a - Infrastructura teritorială pentru apărare.

(2) Secțiunile specializate pe domenii sectoriale ale PATN prevăzute la alin. (1) pot avea subsecțiuni specializate.

ART. 23

Elaborarea PATN

(1) Secțiunile PATN se elaborează de către colective interdisciplinare de specialiști în amenajarea teritoriului și urbanism în domeniile sectoriale specifice, sub coordonarea ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, în colaborare cu ministerele de resort pe domeniile de competență, pe baza unor studii de fundamentare specifice domeniilor sectoriale.

(2) Componentele grafice ale PATN se elaborează și se actualizează în format vectorial compatibil GIS, având ca suport geospațial datele din infrastructura națională de informații spațiale, se preiau și se întrețin în Observatorul Teritorial Național.

ART. 24

Planul de amenajare a teritoriului național Secțiunea I - Infrastructura publică națională

(1) Secțiunea I - Infrastructura publică națională a PATN cuprinde infrastructura națională existentă, precum și direcțiile principale de dezvoltare ale acestora la nivelul teritoriului național, cu respectarea prevederilor strategiilor de dezvoltare pe domenii de competență.

(2) Secțiunea I - Infrastructura publică națională a PATN cuprinde propuneri cu privire la:

a) rețelele de transport aferente infrastructurii de transport a fiecărui mod de transport, respectiv rutier, feroviar, aerian și naval, în corelare cu Master-Planul General de Transport al României;

b) infrastructura de transport de energie electrică, gaz natural, produse petroliere și de comunicații electronice.

(3) Delimitarea terenurilor, a culoarelor și a amplasamentelor necesare pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică, respectiv a sistemelor de transport și telecomunicații, prevăzute în Secțiunea I - Infrastructura publică națională se detaliază prin intermediul documentațiilor de amenajare a teritoriului și al documentațiilor de urbanism, cu avizele prealabile ale ministerelor/agențiilor responsabile.

(4) Autorizarea de către autoritățile administrației publice locale a executării lucrărilor de construcții pe terenurile rezervate dezvoltării proiectelor de interes național sau regional stabilite prin planul de amenajare a teritoriului național se face numai cu avizul conform al organului de specialitate al administrației publice centrale care stabilește politica în domeniul sectorial.

ART. 25

Planul de amenajare a teritoriului național Secțiunea a II-a - Managementul resurselor naturale

(1) Secțiunea a II-a - Managementul resurselor naturale din PATN cuprinde:

a) detalierea resurselor naturale de interes național existente, precum și direcțiile principale de conservare, protejare, reabilitare, exploatare și dezvoltare a resurselor naturale;

b) propuneri cu privire la managementul resurselor de apă, al solurilor, al pădurilor, al resurselor energetice și al celor minerale.

(2) Prevederile Secțiunii a II-a - Managementul resurselor naturale din PATN sunt obligatorii și se preiau în cadrul documentațiilor de urbanism.

(3) Delimitarea terenurilor, culoarelor și amplasamentelor în perimetrul cărora se vor realiza lucrări de conservare, protejare, reabilitare, dezvoltare, exploatare sau orice alte tipuri de lucrări asupra resurselor naturale, precum și a limitelor legale și limitelor și interdicțiilor de urbanism instituite pentru resursele naturale incluse în cadrul Secțiunii a II-a - Managementul resurselor naturale din PATN se realizează prin intermediul documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism.

ART. 26

Planul de amenajare a teritoriului național Secțiunea a III-a - Patrimoniul natural și cultural

(1) Secțiunea a III-a - Patrimoniul natural și cultural din PATN stabilește valorile patrimoniale de interes național, comunitar și internațional de pe teritoriul României, precum și direcțiile principale de conservare, protejare și punere în valoare a acestora.

(2) Prevederile Secțiunii a III-a - Patrimoniul natural și cultural din PATN sunt obligatorii și se preiau și detaliază în planurile și strategiile de dezvoltare regională, planul de amenajare a teritoriului județean, planul de amenajare a teritoriului zonal, precum și în cadrul documentațiilor de urbanism.

(3) Pentru zonele construite protejate de interes internațional și național se elaborează planuri urbanistice zonale, potrivit art. 62 alin. (6) lit. b), în corelare cu planurile de management ale monumentelor UNESCO.

ART. 27

Planul de amenajare a teritoriului național Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități

Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități din PATN este secțiunea care structurează rețeaua de localități urbane și rurale pe ranguri și stabilește:

a) dotările minime de echipare a localităților cu infrastructură tehnico-edilitară, transport public și acces la infrastructura națională/internațională de transport, instituții de învățământ, cultură, de sănătate și cercetare, administrative, în funcție de rangul localității;

b) indicatorii de monitorizare a dezvoltării locale;

c) criteriile pentru modificarea rangurilor localităților și tranziția de la un rang la altul, în mod ascendent - comună - oraș - municipiu sau în mod descendent - municipiu - oraș - comună;

d) politicile sectoriale și integrate la nivel național privind zonele urbane și rurale, inclusiv politica de dezvoltare urbană națională;

e) teritoriile cu reglementări speciale la nivel național: Delta Dunării, zona costieră, zona montană, pentru care se poate prevedea obligația realizării unor documentații de tip plan de amenajare a teritoriului intercomunitar.

ART. 28

Planul de amenajare a teritoriului național Secțiunea a V-a - Zone cu resurse turistice

(1) Secțiunea a V-a - Zone cu resurse turistice identifică, pe baza unor criterii intersectoriale privind potențialul turistic natural și cultural, zonele cu resurse turistice, formate din una sau mai multe unități administrativ-teritoriale pe teritoriul cărora există o concentrare mare și foarte mare a resurselor naturale și antropice, ce pot genera dezvoltarea uneia sau mai multor forme de turism, precum și direcțiile de dezvoltare ale acestora.

(2) Pe terenurile rezervate dezvoltării proiectelor de interes național sau regional, stabilite prin Planul de amenajare a teritoriului național, se interzice autorizarea de către autoritățile administrației publice locale a executării lucrărilor de construcții fără avizul conform al organului de specialitate al administrației publice centrale care stabilește politica în domeniul sectorial.

ART. 29

Planul de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VI-a - Infrastructura teritorială pentru apărare

(1) Secțiunea a VI-a - Infrastructura teritorială pentru apărare cuprinde obiectivele necesare satisfacerii nevoilor strategice și operative, folosite exclusiv în scopul apărării naționale, în special pentru asigurarea mobilității militare, a facilitării fluidizării transportului resurselor strategice sau al rezervelor de stat și de mobilizare, care sunt, prin programul de pregătire operativă a teritoriului pentru apărare, stabilite de legislația în domeniul pregătirii economiei naționale și a teritoriului pentru apărare.

(2) Obiectivele de pregătire operativă a teritoriului pentru apărare sunt parte integrantă a infrastructurii teritoriale din cadrul sistemului național de apărare și cuprind construcții, lucrări și amenajări ale teritoriului care pot avea utilizare duală civil-militară ori utilizare militară, permanentă sau temporară, pe timp de pace, în caz de agresiune armată, la instituirea stării de asediu sau la declararea stării de mobilizare ori a stării de război, în folosul creșterii capacității de apărare și asigurării protecției populației și a bunurilor materiale, inclusiv a celor care țin de patrimoniul național.

ART. 30

Aprobarea PATN

(1) Secțiunile componente ale PATN se aprobă prin lege organică.

(2) Operațiunile de interes național sunt proiecte sau ansambluri de proiecte intercorelate de dezvoltare sau, după caz, de protejare și valorificare a patrimoniului natural sau construit, care răspund unor probleme de interes strategic național/regional care sunt definite în secțiunile Planului de amenajare a teritoriului național care beneficiază de un regim special de planificare și/sau autorizare a construcțiilor și de o procedură accelerată de emitere a tuturor avizelor și acordurilor.

(3) Realizarea unor noi operațiuni de interes național, considerate prioritare și necuprinse în liniile directe prevăzute prin secțiunile PATN și care sunt corelate cu prevederile acestora se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

(4) Programele privind executarea lucrărilor aferente direcțiilor de dezvoltare prevăzute în secțiunile PATN se aprobă prin hotărâre a Guvernului, inițiată de ministerele responsabile cu politica sectorială relevantă aferentă secțiunii specifice a PATN.

(5) Prevederile secțiunilor PATN sunt obligatorii și se preiau în cadrul documentațiilor de amenajare a teritoriului și al documentațiilor de urbanism, precum și în strategiile și planurile sectoriale de nivel regional, județean sau local.

CAPITOLUL IV

Planificarea teritoriului județean

ART. 31

Planul de amenajare a teritoriului județean

(1) Planul de amenajare a teritoriului județean, denumit în continuare PATJ, este documentația de planificare teritorială strategică prin care sunt formulate și transpuse în mod integrat și coordonat, în profil teritorial, direcțiile strategice stabilite la nivel național, regional și județean, se stabilesc obiectivele pe termen mediu și lung ale județului în ceea ce privește echilibrul teritorial, constituirea diferitelor infrastructuri de interes județean, gestionarea spațiului, intermodalitatea și dezvoltarea mobilității și transporturilor, controlul și recuperarea energiei, lupta împotriva schimbărilor climatice, calitatea aerului, conservarea și protecția resurselor de apă, protecția și refacerea biodiversității, prevenirea și gestionarea deșeurilor, remedierea siturilor contaminate, managementul riscurilor și hazardurilor naturale și antropice.

(2) PATJ constituie principalul instrument de planificare teritorială strategică la nivelul județului, prin care se asigură coordonarea dezvoltării urbanistice și teritoriale a unităților administrativ-teritoriale din perimetrul administrativ.

(3) Prin grija consiliului județean, prevederile PATJ se corelează cu prevederile PATJ aprobate la nivelul județelor învecinate, în baza consultărilor reciproce, conform procedurii de elaborare, modificare/actualizare și aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism*) elaborate de către ministerul responsabil cu domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și aprobate prin ordin de ministru.

(4) În cazul județelor care includ zone de frontieră, PATJ cuprinde elemente privind cooperarea în teritoriul transfrontalier.

(5) Avizarea PATJ se realizează conform dispozițiilor art. 86 privind avizarea integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism.

*) În Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661 din 10 august 2026, sintagma "a documentațiilor de urbanism" era indicată, în mod eronat, ca fiind "a documentațiilor de urbanism".

ART. 32

Conținutul PATJ

(1) PATJ cuprinde o zonificare macroteritorială strategică a teritoriului județean, definind zonele din județ ce devin obiectul unor politici specifice, astfel cum sunt: zone cu potențial turistic, zone rurale profunde, zone industriale și miniere, zone urbane funcționale, siturile contaminate, coridoare sau arii și rețele ecologice, precum și utilizarea terenurilor pentru adaptarea construcțiilor în zonele inundabile.

(2) Pentru zonele prevăzute la alin. (1), propunerile PATJ vor cuprinde delimitarea unor zone specifice în care, în funcție de caracteristicile identificate, se stabilesc propuneri cu caracter director cu privire la prevederile operaționale ce vor fi cuprinse în planurile urbanistice generale sau în planurile de amenajare a teritoriului intercomunitar.

(3) Pentru zone cu caracteristici teritoriale specifice, prin planul de amenajare a teritoriului județean se poate include obligația sau recomandarea elaborării unui plan de amenajare a teritoriului intercomunitar, pentru detalierea prevederilor directe la nivelul teritoriului intercomunitar.

(4) Prin intermediul PATJ pot fi delimitate zone cu interdicție de introducere în intravilan, pe o perioadă definită de timp, în vederea respectării cerințelor de protecție a mediului și a peisajului, cerințelor specifice activităților de apărare, ordine publică și siguranță națională sau pentru conservarea și asigurarea terenurilor pentru agricultură ori în vederea utilizării

terenurilor pentru gestionarea riscului la inundații sau pentru alte proiecte publice de interes general.

(5) PATJ cuprinde:

a) studii de fundamentare pentru următoarele domenii principale: demografie, rețeaua de localități, infrastructură de servicii publice de interes general, echipamente publice, mediu și patrimoniu natural, cultură și patrimoniu istoric, dezvoltare economică; după caz, consiliul județean, prin intermediul structurii de specialitate, poate decide elaborarea și de studii de fundamentare în alte domenii, în funcție de specificul teritoriului;

b) analiza situației existente, identificarea elementelor care condiționează dezvoltarea, cu evidențierea problemelor, disfuncționalităților și tendințelor, identificarea zonelor cu potențial natural sau cultural;

c) diagnostic prospectiv și general;

d) strategia de dezvoltare teritorială a județului;

e) politicile de dezvoltare ale județului și elemente cu caracter director, care sunt preluate în mod obligatoriu în planurile urbanistice generale ale unităților administrativ-teritoriale din județ în momentul actualizării sau modificării acestora;

f) plan de implementare care cuprinde etapizarea implementării proiectelor majore de investiții ale județului, responsabilități și sursele de finanțare ale acestor proiecte, reprezentând componenta de planificare operațională, în corelare cu prevederile strategiei de dezvoltare a județului și cu resursele disponibile.

(6) Studiile de fundamentare prevăzute la alin. (5) lit. a) sunt elaborate de specialiști cu drept de semnătură dobândit în condițiile legii, sub coordonarea aparatului de specialitate al consiliului județean sau sunt puse la dispoziția aparatului de specialitate al consiliului județean de către organismele cu atribuții în gestionarea unor domenii specifice, în cazul în care acestea au fost elaborate în prealabil.

(7) Studiile de fundamentare prevăzute la alin. (5) lit. a), precum și analiza situației existente și diagnosticul prospectiv și general al județului, prevăzute la alin. (5) lit. b) și c), se utilizează și pentru fundamentarea strategiei integrate de dezvoltare județeană durabilă.

(8) PATJ poate include obligația elaborării unor planuri urbanistice zonale în cadrul unor unități administrativ-teritoriale, în vederea transpunerii unor propuneri cu caracter director pentru proiecte de interes județean.

(9) În situația prevăzută la alin. (8), consiliul județean asigură finanțarea planului urbanistic zonal.

(10) Pe baza prevederilor cu caracter director cuprinse în PATJ, se pot realiza studii de fezabilitate pentru proiecte de investiții de interes județean sau de interes local.

ART. 33

Elaborarea PATJ

(1) Inițiativa elaborării PATJ și corelarea cu strategia de dezvoltare județeană este atribuția consiliului județean. Procedurile de inițiere a elaborării/actualizării PATJ și coordonarea tehnică a procesului de elaborare, avizare, promovare spre aprobare sunt atribuția instituției arhitectului-șef de județ.

(2) PATJ se elaborează de către colective interdisciplinare de specialiști sub coordonarea unui specialist cu drept de semnătură în amenajarea teritoriului, acordat de Registrul Urbaniștilor din România, în condițiile legii.

(3) Elaborarea PATJ se realizează, potrivit alin. (2), fie prin aparatul propriu de specialitate din cadrul consiliului județean, atunci când există capacitatea profesională necesară potrivit alin. (2), fie de către centrele de expertiză în amenajare a teritoriului și de urbanism prevăzute la art. 134, fie de către persoane juridice contractate prin achiziție publică, conform legislației în vigoare privind achizițiile publice.

(4) În vederea sprijinirii elaborării PATJ se constituie un grup de lucru format din reprezentanți ai consiliului județean, instituții subordonate acestuia, furnizori de utilități publice și de servicii publice locale, și serviciile publice deconcentrate în teritoriu ale autorităților administrației publice centrale competente.

(5) Instituțiile publice centrale și deținătorii de date și informații cu caracter teritorial sunt obligați să pună la dispoziția inițiatorului cu titlu gratuit, în termen de maximum 15 zile, datele, informațiile, studiile existente aprobate la nivelul autorităților publice, necesare realizării PATJ și coordonării în plan spațial a politicilor sectoriale, la solicitarea consiliului județean.

(6) Pe baza datelor, informațiilor și studiilor puse la dispoziție, precum și pe baza studiilor de fundamentare sau de specialitate specifice, echipa de specialiști realizează o primă versiune de PATJ care se supune analizei comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism de la nivelul județului.

ART. 34

Corelarea PATJ cu documentele strategice sectoriale

(1) PATJ, strategiile și planurile elaborate la nivel național și local în domenii sectoriale, precum și zonele de siguranță și protecție specifice se corelează în vederea asigurării compatibilității dintre viziunea de dezvoltare teritorială în inițierea, fundamentarea, elaborarea, avizarea,

aprobarea și punerea în aplicare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism al județului prevăzute prin studiile de fundamentare de specialitate și propunerile din strategia de dezvoltare teritorială a județului.

(2) La elaborarea PATJ, a politicilor și programelor teritoriale se asigură compatibilitatea teritorială dintre viziunea de dezvoltare a autorităților și comunităților locale, zonele de siguranță și protecție deja instituite și prevederile următoarelor documente strategice sectoriale:

a) planurile de gestionare a deșeurilor, elaborate în temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare;

b) strategiile pe termen mediu și lung elaborate de ministerul de resort în domeniul transporturilor de interes național;

c) strategiile pe termen mediu și lung pentru extinderea, dezvoltarea și modernizarea serviciilor publice de transport local și județean, elaborate în temeiul Legii serviciilor publice de transport persoane în unitățile administrativ-teritoriale nr. 92/2007, cu modificările și completările ulterioare;

d) master-planuri județene pentru serviciile de alimentare cu apă și de canalizare, elaborate în temeiul Legii serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

e) strategia națională privind alimentarea cu apă, colectarea și epurarea apelor uzate urbane;

f) planul accelerat de conformare cu directivele europene din domeniul apei și apele uzate;

g) planurile de menținere a calității aerului, planurile de calitate a aerului și planurile de acțiune pe termen scurt, elaborate în temeiul Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător, cu modificările ulterioare;

h) hărțile strategice de zgomot și planurile de acțiune destinate gestionării zgomotului și a efectelor acestuia, elaborate în temeiul Legii nr. 121/2019 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant, cu modificările și completările ulterioare;

i) zonele de servituți aeronautice, potrivit Legii nr. 21/2020 privind Codul aerian, cu modificările și completările ulterioare, și elaborate în baza reglementărilor aeronautice civile, RACR-AVZ, ediția 2/2020;

j) zona de siguranță, de protecție, zona minimă de siguranță, protecție și funcționalitate, zona cu destinație specială, zona de protecție a zonei cu destinație specială și zonele cu servituți aeronautice civile, suprafețe de teren delimitate potrivit Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ordonanței de

urgentă a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului ministrului transporturilor, infrastructurii și comunicațiilor nr. 2.031/2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou, Ordonanței Guvernului nr. 22/1999 privind administrarea porturilor și a căilor navigabile, utilizarea infrastructurilor de transport naval aparținând domeniului public, precum și desfășurarea activităților de transport naval în porturi și pe căile navigabile interioare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și Ordonanței Guvernului nr. 79/2000 privind regimul navigației pe Canalul Dunăre-Marea Neagră și Canalul Poarta Albă-Midia-Năvodari, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 55/2002, precum și Ordinului ministrului transporturilor nr. 735/2015 pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015, cu modificările și completările ulterioare;

k) Master-Planul General de Transport al României, document strategic aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 666/2016 pentru aprobarea documentului strategic Master-Planul General de Transport al României, cu modificările ulterioare;

l) Strategia de dezvoltare a infrastructurii feroviare 2021 - 2025, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 985/2020 pentru aprobarea Strategiei de dezvoltare a infrastructurii feroviare 2021 - 2025;

m) hărțile de hazard la inundații și hărțile de risc la inundații, elaborate în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații, cu modificările ulterioare;

n) planurile cu zonele de compatibilitate aferente amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, cu completările ulterioare;

o) planurile de analiză și acoperire a riscurilor, elaborate în temeiul Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

p) planurile de management ale bazinelor hidrografice, elaborate și actualizate de către Administrațiile Bazinale de Ape, precum și planul național de management aferent porțiunii din

bazinul hidrografic internațional al fluviului Dunărea care este cuprins în teritoriul României, elaborat și actualizat de Administrația Națională "Apele Române";

q) inventarul siturilor potențial contaminate, contaminate și remediate, elaborat în temeiul Legii nr. 74/2019 privind gestionarea siturilor potențial contaminate și a celor contaminate;

r) planurile de management ale ariilor naturale protejate, elaborate și coridoarele ecologice desemnate în temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;

s) planul de gospodărire integrată a zonei costiere, elaborat în baza Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 280/2003, cu modificările și completările ulterioare;

t) planurile de management al riscului la inundații;

u) planurile teritoriale de peisaj pentru județele care conțin peisaje culturale de interes național, în conformitate cu prevederile art. 195;

v) planul de amenajare a spațiului maritim, conform Hotărârii Guvernului nr. 436/2018 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planului de amenajare a spațiului maritim;

w) zonele de protecție sanitară stabilite prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;

x) zonele de protecție sanitară și hidrogeologică stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011 pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică.

ART. 35

Avizarea și aprobarea PATJ și coordonarea cu alte documentații

(1) PATJ se avizează de către comisiile de avizare integrată prevăzute de prezentul cod, se supune evaluării strategice de mediu și se aprobă prin hotărârea consiliului județean, adoptată cu majoritate absolută.

(2) Prevederile PATJ sunt obligatorii pentru planurile urbanistice generale adoptate la nivelul unităților administrativ-teritoriale din județ și pentru toate strategiile integrate de dezvoltare locală durabilă.

(3) În baza PATJ se emit direct autorizații de construire pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, amenajări hidrotehnice, rețele de comunicații electronice ori alte lucrări de infrastructură, care se execută în extravilanul unităților administrativ-teritoriale sau pe teritoriul a cel puțin două unități administrativ-teritoriale, precum și alte obiective de interes public de importanță județeană pentru care sunt prevăzute reglementări în vederea construirii.

ART. 36

Actualizarea PATJ

(1) Actualizarea sau modificarea planului de amenajare a teritoriului județean se poate realiza pe componente, secțiuni sau în integralitatea sa. În situația necesității actualizării/modificării PATJ pe componente sau secțiuni, aceasta se va realiza prin procedură simplificată, cu obținerea avizelor/acordurilor ce privesc componente/secțiuni pentru care este necesară actualizarea/modificarea PATJ.

(2) Actualizarea PATJ este obligatorie în următoarele situații:

a) în situația în care au apărut schimbări importante ale elementelor care au stat la baza elaborării documentației sau au apărut elemente noi cu caracter director ce decurg din strategii naționale sau regionale, cu oportunitatea realizării unei/unor investiții majore cu implicații asupra unor părți determinate ale teritoriului;

b) în situația în care se produc modificări importante în cadrul legislativ de specialitate și/sau general, modificări care fac inoperante prevederile documentațiilor aprobate, în vigoare;

c) în situația în care se produc modificări semnificative în structura demografică și socioeconomică a județului;

d) în situația în care se produc modificări privind structura teritorială a administrațiilor publice locale.

(3) Instituția arhitectului-șef de județ monitorizează implementarea PATJ și analizează periodic necesitatea actualizării PATJ, iar în situația identificării necesității demarează potrivit legii, actualizarea acestuia, prin procedură simplificată conform alin. (1) dacă sunt necesare modificări sectoriale sau prin procedură obișnuită dacă sunt necesare modificări majore, care afectează mai multe domenii sectoriale. Termenul de revizuire integrală a PATJ nu poate depăși 15 ani de la ultima revizuire integrală.

CAPITOLUL V

Planificarea dezvoltării teritoriului și reglementarea urbanistică la nivel intercomunitar și metropolitan

SECȚIUNEA 1

Planul de amenajare a teritoriului zonal/intercomunitar

ART. 37

Planul de amenajare a teritoriului zonal/intercomunitar

(1) Planul de amenajare a teritoriului zonal este documentația de planificare strategică teritorială, cu caracter director, elaborată pentru asigurarea unei viziuni de dezvoltare teritorială durabilă coerente și competitive. În situația în care planul de amenajare a teritoriului zonal este elaborat pentru mai multe unități administrativ-teritoriale organizate sub formă de asociații de dezvoltare intercomunitară sau de consorții administrative, potrivit legislației specifice, acesta poartă numele de Plan de amenajare a teritoriului intercomunitar.

(2) Planul de amenajare a teritoriului zonal/intercomunitar, denumit în continuare PATZ/I, se elaborează pentru teritoriul mai multor unități administrativ-teritoriale, județe sau părți din acestea, sau teritoriul transfrontalier, bazat pe principiile dezvoltării durabile.

(3) Prin evaluarea disfuncționalităților și a necesităților de dezvoltare de la nivelul teritoriului intercomunitar se stabilește diagnosticul teritorial, pe baza identificării principalelor probleme de dezvoltare ale unităților administrativ-teritoriale și a necesităților de dezvoltare integrate ale acestora, din punct de vedere economic, al dotărilor/echipamentelor și serviciilor publice, al rețelei de transport, rețelelor edilitare, necesități privind protecția mediului, calității aerului, a resurselor de apă, a suprafețelor agricole și forestiere, protecția și creșterea spațiilor verzi și de agrement, protecția patrimoniului cultural și a celui natural, a siturilor potențial contaminate și contaminate, cu preluarea și integrarea proiectelor, programelor și politicilor de interes național și județean.

(4) Obiectivele de dezvoltare și amenajare a teritoriului intercomunitar cuprind cel puțin următoarele: propuneri pentru dezvoltarea rețelei de transport, a infrastructurii energetice, inclusiv energie regenerabilă, de apă, de comunicații electronice, gestiunea deșeurilor, menținerea și dezvoltarea sistemelor de spații verzi și de agrement, propuneri pentru diminuarea problemelor de mediu, asigurarea calității aerului și a protecției resurselor de apă, propuneri privind protejarea solului și subsolului în vederea asigurării unei protecții eficiente a zonelor în care se desfășoară activități industriale sau activități cu potențial de contaminare a

solului, protejarea identității locale specifice zonei, protejarea și reabilitarea elementelor de patrimoniu natural și cultural, remedierea siturilor contaminate, dezvoltarea infrastructurii educaționale, sanitare, culturale, în acord cu tendințele de dezvoltare și cu viziunea comunităților.

ART. 38

Elaborarea și aprobarea planului de amenajare a teritoriului zonal/intercomunitar

(1) Planul de amenajare a teritoriului zonal/intercomunitar se inițiază de către asociația de dezvoltare intercomunitară și se elaborează de colective interdisciplinare de specialiști sub coordonarea tehnică a aparatului de specialitate al consiliului județean, respectiv a instituției arhitectului-șef de județ și este finanțat din bugetul asociației de dezvoltare intercomunitară. În situația în care din asociația de dezvoltare intercomunitară fac parte unități administrativ-teritoriale din mai multe județe, coordonarea tehnică se face de către aparatul de specialitate al respectivelor județe.

(2) Elaborarea planului de amenajare a teritoriului zonal/intercomunitar se realizează la inițiativa unităților administrativ-teritoriale, altele decât cele organizate în asociații de dezvoltare intercomunitară, sub coordonarea tehnică a aparatului de specialitate al consiliului județean, situație în care finanțarea elaborării acestuia se asigură prin contribuții din bugetele unităților administrativ-teritoriale.

(3) PATZ/I se aprobă de fiecare dintre unitățile administrativ-teritoriale care au inițiat demersul de elaborare a acestuia și intră în vigoare după aprobarea de către unitățile administrativ-teritoriale prin hotărâri ale consiliilor locale, adoptate cu majoritate absolută.

SECȚIUNEA a 2-a

Planul urbanistic general al zonei metropolitane

ART. 39

Planul urbanistic general al zonei metropolitane

(1) Planul urbanistic general al zonei metropolitane, denumit în continuare PUGZM, este documentația de urbanism de planificare urbană, a cărei realizare este opțională, prin care se asigură planificarea urbanistică a dezvoltării integrate și coordonate a unităților administrativ-teritoriale, se asigură armonizarea deciziilor de utilizare a terenurilor pe baza principiilor

dezvoltării durabile, pe domenii prioritare cu relevanță pentru teritoriul metropolitan: dezvoltarea economică, a rețelei de transport, a rețelelor tehnico-edilitare, dotărilor și echipamentelor și serviciilor publice ale zonelor rezidențiale, prevederea măsurilor de protecție a mediului, a suprafețelor agricole, a suprafețelor forestiere, protecția și dezvoltarea spațiilor verzi și de agrement, protecția patrimoniului natural și a patrimoniului cultural, prevederi privind reziliența climatică, promovarea utilizării surselor de energie regenerabilă, implementarea măsurilor pentru economie circulară, precum și alte domenii de interes public general.

(2) PUGZM stabilește reglementarea urbanistică concomitent pentru mai multe unități administrativ-teritoriale, cuprinse într-o zonă metropolitană constituită în condițiile Legii nr. 246/2022 privind zonele metropolitane, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările ulterioare, respectiv ale art. 5 lit. qq) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Elaborarea PUGZM se inițiază de către zona metropolitană și se realizează de către centre de expertiză în amenajarea teritoriului și urbanism, prin colective interdisciplinare de specialiști cu drept de semnătură PUG. Până la înființarea centrelor de expertiză în amenajare și de urbanism, elaborarea PUGZM se poate realiza la nivelul aparatului tehnic de specialitate din cadrul zonei metropolitane organizate conform Legii nr. 246/2022, cu modificările ulterioare, atunci când la nivelul acestuia există colective interdisciplinare de specialiști cu drept de semnătură pentru PUG, sau de către persoane juridice contractate prin achiziție publică conform Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Pentru unitățile administrativ-teritoriale din zona metropolitană care au inițiat elaborarea planurilor urbanistice generale anterior deciziei de elaborare a PUGZM, documentația elaborată este preluată și actualizată în cadrul elaborării planului urbanistic general al zonei metropolitane.

(5) În situația în care se elaborează PUGZM, unitățile administrativ-teritoriale componente ale zonei metropolitane nu mai trebuie să elaboreze planuri urbanistice generale individuale.

ART. 40

Aprobarea și efectele aprobării PUGZM

(1) Planul urbanistic general al zonei metropolitane se aprobă de către fiecare consiliu local al unităților administrativ-teritoriale membre ale zonei metropolitane și intră în vigoare progresiv pentru fiecare unitate administrativ-teritorială după aprobarea de către consiliul local propriu, începând cu data aprobării PUGZM de unitatea administrativ-teritorială polarizatoare și de cel puțin 50% + 1 dintre unitățile administrativ-teritoriale membre ale zonei metropolitane.

(2) După intrarea în vigoare a PUGZM prevederile acestuia înlocuiesc planurile de urbanism general anterior aprobate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială componentă a zonei metropolitane care a aprobat PUGZM conform alin. (1).

SECȚIUNEA a 3-a

Planul urbanistic zonal pentru investiții care se realizează pe teritoriul mai multor unități administrativ-teritoriale

ART. 41

Planul urbanistic zonal pentru investiții care se realizează pe teritoriul mai multor unități administrativ-teritoriale

(1) Planul urbanistic zonal pentru investiții care se realizează pe teritoriul a două sau mai multe unități administrativ-teritoriale reprezintă o documentație de urbanism unitară, care se aprobă de către fiecare dintre consiliile locale interesate.

(2) Planurile urbanistice zonale pentru investiții publice prevăzute în cuprinsul strategiilor sau planurilor de rang superior nu sunt condiționate de emiterea în prealabil a unui aviz de inițiere.

(3) În alte cazuri decât cele prevăzute la alin. (2) este obligatorie consultarea reciprocă a structurilor de specialitate din cadrul unităților administrativ-teritoriale interesate care propun emiterea avizului de inițiere emis de arhitectul-șef al județului și aprobat de președintele consiliului județean. Consultarea se va materializa prin emiterea unui aviz al fiecărui primar.

(4) Planul urbanistic zonal pentru investiții care se realizează pe teritoriul a două sau mai multe unități administrativ-teritoriale este aprobat prin hotărârea consiliului local al fiecărei unități administrativ-teritoriale incluse în plan, adoptată cu majoritate absolută și intră în vigoare la data adoptării tuturor hotărârilor de consiliu local.

CAPITOLUL VI

Planificarea dezvoltării locale durabile și reglementarea urbanistică a teritoriului la nivel local

SECȚIUNEA 1

Strategia integrată de dezvoltare intercomunitară/locală durabilă

ART. 42

Strategia integrată de dezvoltare intercomunitară/locală durabilă

(1) Strategia integrată de dezvoltare intercomunitară durabilă este documentul aplicabil la nivelul asociațiilor de dezvoltare intercomunitară care stabilește viziunea și obiectivele de dezvoltare durabilă ce se transpun în plan spațial prin intermediul planului de amenajare a teritoriului zonal/intercomunitar și al planurilor de urbanism.

(2) Strategia integrată de dezvoltare locală durabilă este documentul aplicabil la nivelul unității administrativ-teritoriale care stabilește viziunea și obiectivele de dezvoltare durabilă ce se transpun în plan spațial prin intermediul planurilor de urbanism.

(3) Elaborarea strategiei integrate de dezvoltare locală durabilă este obligatorie doar în cazul unităților administrativ-teritoriale care nu sunt asociate în cadrul unei asociații de dezvoltare intercomunitară și care nu au aprobat o strategie integrată de dezvoltare urbană intercomunitară durabilă.

ART. 43

Elaborarea strategiei integrate de dezvoltare locală durabilă

(1) Elaborarea strategiei integrate de dezvoltare locală durabilă se asigură de către autoritatea administrației publice locale, cu participarea tuturor compartimentelor din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

(2) În procesul de elaborare a strategiei integrate de dezvoltare locală durabilă se asigură compatibilitatea acesteia cu politica urbană a României, cu strategia națională de dezvoltare durabilă și cu alte strategii și politici naționale relevante, precum și cu strategiile sectoriale, programele, politicile și proiectele aprobate la nivel local.

ART. 44

Aprobarea și efectele aprobării strategiei integrate de dezvoltare locală durabilă

(1) Strategia integrată de dezvoltare locală durabilă se aprobă prin hotărâre a consiliului local adoptată cu majoritate absolută.

(2) Prevederile strategiei integrate de dezvoltare locală durabilă se transpun în Planul urbanistic general și în planurile urbanistice zonale.

(3) Implementarea strategiei integrate de dezvoltare locală durabilă se monitorizează pe baza indicatorilor de dezvoltare durabilă și a setului de indicatori definiți de Politica urbană a României.

SECȚIUNEA a 2-a

Planul urbanistic general

ART. 45

Planul urbanistic general

(1) Planul urbanistic general, denumit în continuare PUG, este documentația de urbanism, de planificare urbană cu caracter director și de reglementare, care stabilește evoluția în perspectivă a unității administrativ-teritoriale, direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu, reglementările urbanistice aplicabile direct la nivelul unității administrativ-teritoriale până la nivelul parcelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/desființare și pentru implementarea investițiilor publice.

(2) Prin PUG sunt transpuse în profil teritorial prevederile strategiei integrate de dezvoltare locală durabilă și ale strategiilor sectoriale, după caz, și ale documentațiilor de amenajare a teritoriului, cu respectarea principiilor și obiectivelor prevăzute la art. 7, art. 8 și art. 9 din prezentul cod.

(3) Elaborarea și actualizarea PUG este obligatorie pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, cu privire la întreg teritoriul administrativ al acesteia, atât intravilan, cât și extravilan, cu excepția unităților administrativ-teritoriale componente ale unei zone metropolitane care au decis elaborarea unui PUGZM.

ART. 46

Reglementările urbanistice stabilite prin PUG

(1) PUG cuprinde reglementări urbanistice, obligatorii la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale, cu privire la:

a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al unității administrativ-teritoriale;

b) delimitarea și definirea unităților teritoriale de referință la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale;

c) stabilirea modului de ocupare și utilizare a terenurilor din intravilan, prin stabilirea indicatorilor urbanistici minimali și maximali la nivelul unităților teritoriale de referință, inclusiv a înălțimilor admise;

d) zonificarea funcțională la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale în corelație cu organizarea rețelei de circulație;

e) asigurarea unei bune structuri urbane și a unui nivel optim de densitate a populației, generând localități compacte ce utilizează în mod durabil teritoriul;

f) prevederi concrete privind diminuarea timpului și a distanței de navetă pentru populația din zonele funcționale, prin implementarea conceptului modelului urban de proximitate, oferind opțiuni de transport durabil;

g) delimitarea zonelor afectate de limitări legale ale dreptului de proprietate, restricții, limite și interdicții de urbanism;

h) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare și a infrastructurii de sănătate, educaționale, sociale, culturale și sportive, asigurând o calitate crescută a vieții și servicii publice eficiente;

i) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare și a infrastructurii de sănătate, educaționale, sociale, culturale și sportive;

j) stabilirea zonelor construite protejate și a zonelor de protecție aferente oricăror imobile cu reglementări speciale;

k) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor, astfel cum rezultă din informațiile disponibile și din studiile de fundamentare care stau la baza elaborării planului, precum și imobilele propuse a fi expropriate;

l) precizarea condițiilor de densitate, amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate;

m) zonele de risc natural și antropic delimitate și declarate astfel conform legii, precum și zonele de risc datorate unor depozități istorice de deșeuri;

n) amplasamentele definite la art. 3 din Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, cu completările ulterioare, precum și distanțele de siguranță adecvate între aceste amplasamente și zonele rezidențiale,

clădirile și zonele frecventate de public, zonele de agrement și, în măsura în care este posibil, căile de transport importante;

o) zonele în care sunt introduse restricții de acces al vehiculelor cu emisii de CO₂, respectiv zonele cu emisii zero sau zonele cu emisii scăzute, precum unele măsuri pentru creșterea calității aerului în centrele urbane;

p) măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în zonele prevăzute la lit. j) prin propunerea unor reglementări având în vedere principii de reziliență;

q) măsuri privind identificarea zonelor unde pot fi luate măsuri de atenuare a impactului schimbărilor climatice precum placarea sau vopsirea în tonuri deschise a construcțiilor, fără a fi afectată arhitectura clădirilor și valorile de patrimoniu natural, cultural sau de peisaj;

r) zonele de regenerare urbană și de restructurare urbană;

s) stabilirea și delimitarea zonelor caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată pentru care este obligatorie elaborarea planurilor urbanistice zonale;

t) stabilirea și delimitarea zonelor pentru care este interzisă modificarea reglementărilor urbanistice prin planuri urbanistice zonale, în vederea conservării parcelarului și fondului construit, în situația în care au fost stabilite astfel de măsuri prin studiile de fundamentare privind protejarea patrimoniului;

u) stabilirea și delimitarea zonelor constituite din intravilan, a zonelor din teritoriul extravilan propuse spre dezvoltare prin extinderea intravilanului sau a celor din teritoriul intravilan propuse spre restrângere;

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

w) traseele și coridoarele de circulație, astfel cum sunt acestea prevăzute la nivelul documentațiilor de amenajare a teritoriului și în master-planurile și documentele specifice infrastructurii de transport de interes național;

x) stabilirea zonelor verzi, centurilor verzi, infrastructurilor verzi și infrastructurilor verzi-albastre, culoarelor ecologice;

y) delimitarea peisajelor protejate de interes local;

z) delimitarea zonelor de importanță pentru identitatea urbană, astfel cum sunt zonele centrale, fronturile la apă, peisajele cu valori culturale și/sau naturale de importanță locală, cornișe, vârfuri, coame și perspective urbane emblematice;

aa) reguli clare de protejare a spațiilor verzi sau a ecosistemelor naturale și identificarea terenurilor ce ar putea fi transformate în spații verzi, asigurându-se astfel accesul populației la zonele de recreere și agrement;

bb) condiții specifice referitoare la realizarea parcelării, reparcelării, în funcție de particularitățile amplasamentului;

cc) sistemele generale de echipamente și dotări de interes public: circulații și transport public, infrastructuri de utilități publice, spații verzi, spații libere publice, echipamente publice;

dd) zonele declarate rezervă de teren pe termen lung;

ee) zonele propuse pentru rezervarea și constituirea pe termen lung a patrimoniului public imobiliar;

ff) zonele cu destinație specială și zonele de protecție ale acestora;

gg) siturile arheologice cu zonele de protecție, precum și zonele cu patrimoniu arheologic reperat;

hh) delimitarea siturilor contaminate și măsuri de protejare a sănătății umane și a mediului de efectele contaminării solului ca urmare a activităților economice cu potențial de contaminare.

(2) PUG cuprinde reglementări detaliate cu privire la:

a) zona centrală a localității; în zonele urbane sau cele rurale care au zone centrale complexe, zona centrală a localității se poate detalia suplimentar prin PUZ;

b) monumente istorice, zonele de protecție ale monumentelor istorice și zonele construite protejate; zonele construite protejate se vor detalia prin PUZ;

c) peisajele culturale de interes local;

d) alte zone protejate de interes local;

e) zone inundabile;

f) zone de protecție sanitară;

g) zone de protecție a albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice.

(3) Pentru zonele prevăzute la alin. (2), reglementările urbanistice stabilite prin PUG vor fi definite în baza studiilor de fundamentare specifice.

(4) Pentru localitățile cu grad ridicat de complexitate, PUG preia în structura sa planul urbanistic zonal pentru zona centrală a unității administrativ-teritoriale și pentru zonele

protejate din intravilan și din extravilan, dacă acestea au fost aprobate anterior inițierii demersurilor de elaborare sau actualizare a PUG conform prevederilor art. 76 alin. (1).

(5) În vederea unei utilizări coerente și raționale a teritoriului localităților, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin Planul urbanistic general și regulamentul local aferent.

ART. 47

Corelarea PUG cu alte documente strategice

(1) În elaborarea PUG se utilizează informații cuprinse în strategiile, documentele și planurile din domenii sectoriale relevante, precum:

- a) strategia integrată de dezvoltare locală durabilă sau strategia integrată de dezvoltare urbană;
- b) planul de calitate a aerului, elaborat în temeiul Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător, cu modificările ulterioare;
- c) planul de mobilitate urbană durabilă;
- d) planul local de peisaj pentru unitățile administrativ-teritoriale care conțin peisaje culturale de interes național, în conformitate cu prevederile art. 194;
- e) hărțile strategice de zgomot și planurile de acțiune;
- f) hărțile de hazard și risc la inundații;
- g) registrul spațiilor verzi, elaborat în temeiul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi în intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- h) inventarul siturilor potențial contaminate, contaminate și remediate;
- i) planurile de acțiune pentru energie durabilă și climă;
- j) strategia forestieră națională;
- k) strategia națională și planul național privind conservarea biodiversității;
- l) planurile de management aprobate ale ariilor naturale protejate suprapuse teritoriului pentru care se elaborează PUG;
- m) planurile de acțiune pentru protecția și conservarea speciilor protejate, aprobate.

(2) Documentele sectoriale prevăzute la alin. (1), aprobate anterior PUG prin hotărâri de consiliu local sau prin hotărâri ale consiliului general al municipiului București, ale căror prevederi nu sunt în acord cu noua viziune și cu noile prevederi ale PUG se vor corela obligatoriu cu forma aprobată a PUG, în termen de 1 an de la data aprobării acestuia.

(3) PUG va respecta prevederile planurilor de amenajare a teritoriului.

ART. 48

Conținutul PUG

(1) PUG este format din piese obligatorii și opționale și este diferențiat în funcție de categoria unității administrativ-teritoriale, respectiv urbană sau rurală, numărul de locuitori și încadrarea în rețeaua de localități, stabilită prin Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități.

(2) PUG cuprinde piese scrise și piese desenate obligatorii care pot fi completate în funcție de specificul unității administrativ-teritoriale cu piese scrise și desenate opționale.

(3) PUG se realizează în sistem GIS utilizând simultan două categorii de informații care fundamentează deciziile, respectiv:

a) date de tip vectorial prin care sunt reprezentate entități spațiale ce sunt reglementate urbanistic, precum limite administrative, limite ale unităților teritoriale de referință, limite ale parcelelor, limite ale unor zone de protecție, zone funcționale, clădiri, drumuri, rețele și altele asemenea;

b) date de tip atribut prin care sunt gestionate informațiile specifice asociate referitoare la fiecare dintre entitățile spațiale reglementate.

ART. 49

Piese scrise obligatorii ale PUG

(1) Piese scrise obligatorii ale PUG sunt:

a) memoriul general care include raportul diagnostic privind starea teritoriului și strategia de dezvoltare spațială;

b) regulamentul local de urbanism;

c) planul de acțiune pentru implementarea PUG și programul de investiții publice cu analize cost-beneficiu - analizarea beneficiilor directe și indirecte sociale, economice și de mediu.

(2) Raportul diagnostic privind starea teritoriului prezintă principalele date și probleme rezultate din analiza stadiului actual de dezvoltare, disfuncționalitățile rezultate din analiza

critică, multicriterială și integrată a situației existente și prezintă propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, justificarea unor propuneri alternative pentru eliminarea sau diminuarea acestora, în acord cu concluziile studiilor de fundamentare și cu concluziile procesului de consultare a publicului.

(3) Raportul diagnostic prevăzut la alin. (2) se realizează și prospectiv, pe baza analizei evoluției istorice, precum și a previziunilor economice și demografice, precizând nevoile identificate în materie de dezvoltare economică, socială și culturală, de amenajare a spațiului, de mediu, locuire, transport, spații publice, echipamente și servicii pentru perioada prognozată.

(4) Memoriul general prezintă principalele date și probleme rezultate din analiza stadiului actual de dezvoltare, cu evidențierea disfuncționalităților, precum și propunerile de amenajare a teritoriului și dezvoltare urbanistică în acord cu concluziile studiilor de fundamentare.

(5) Strategia de dezvoltare spațială analizează scenarii alternative pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților, pentru valorificarea potențialului existent și pentru adresarea nevoilor identificate prospectiv, inclusiv transpunerea în profil teritorial a prevederilor strategiei integrate de dezvoltare locală durabilă și ale strategiilor sectoriale, după caz, și ale documentațiilor de amenajare a teritoriului, cu respectarea principiilor și obiectivelor prevăzute la art. 7 - 9 din prezentul cod. Strategia de dezvoltare spațială stabilește sau actualizează obiective specifice și indicatori de dezvoltare spațială și ținte ale acestora jalonate în timp și justifică alegerea alternativei optime ale cărei propuneri și măsuri sunt reflectate în regulamentul local de urbanism și în planul de acțiune.

(6) Regulamentul local de urbanism conține reglementările urbanistice, inclusiv limitări legale ale dreptului de proprietate privată și limitele și interdicțiile de urbanism care vizează dimensionarea, conformarea și calitatea serviciilor și echipamentelor publice, a spațiului public, a zonelor funcționale la nivelul localității, stabilind regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente, a traseelor și dimensiunii căilor de comunicație și rețelelor edilitare.

(7) Regulamentul local de urbanism stabilește regulile aplicabile imobilelor cuprinse în teritoriului vizat de plan. În acest scop, el trebuie:

a) să determine utilizarea dominantă a terenului pe zone conform categoriilor prevăzute de prezentul cod, prin precizarea utilizării principale care i se poate face și, după caz, a naturii activităților care pot fi interzise sau supuse unor condiții specifice, precum și diferitele moduri de ocupare a terenului care fac obiectul reglementărilor;

b) să reglementeze, în funcție de situațiile locale, prescripții referitoare la amplasarea construcțiilor în raport cu căile de comunicație, cu diferitele zone de protecție și alte construcții;

c) să stabilească prescripții privind accesul, deservirea, echiparea tehnico-edilitară și, după caz, condițiile minime de construibilitate privind dimensiunile și suprafața imobilului;

d) să reglementeze cerințele referitoare la ocuparea la sol a clădirilor, înălțimea acestora și, după caz, aspectul exterior al acestora;

e) să elaboreze prescripții referitoare la obligațiile impuse cu privire la construcția de spații de parcare, spații verzi și spații de joacă și agrement. Atunci când regulamentul adoptă prescripții referitoare la obligațiile impuse în ceea ce privește construirea de locuri de parcare, aceste obligații nu sunt aplicabile lucrărilor de renovare sau consolidare a clădirilor existente;

f) să stabilească situațiile în care demolarea totală sau parțială a unei clădiri sau a unui grup de clădiri cuprinse într-o zonă construită protejată poate fi interzisă sau supusă unor cerințe speciale;

g) să stabilească coeficienții minimali și maximali de ocupare a terenului pentru fiecare zonă sau parte de zonă și condițiile în care acești coeficienți pot fi eventual depășiți conform prezentului cod, inclusiv să stabilească indici de densitate maximă admisă în vederea asigurării sănătății și siguranței publice;

h) să stabilească prescripții de natură să asigure protecția elementelor de peisaj, cartierelor, străzilor, monumentelor, locurilor și sectoarelor care urmează să fie protejate sau puse în valoare.

(8) Planul de acțiune reprezintă documentul care stabilește modul de implementare a programului de investiții publice propuse prin PUG, evidențiază acțiunile, denumirea investițiilor, valoarea estimată a acestora, sursele posibile de finanțare, etapizarea realizării investițiilor, stadiul implementării acestora la momentul realizării programului și părțile responsabile de implementare.

ART. 50

Pieșele desenate obligatorii ale PUG

(1) Pieșele desenate obligatorii ale PUG sunt:

a) încadrarea în teritoriu, cu evidențierea relației cu planurile de amenajare a teritoriului și cu strategiile naționale relevante;

b) situația existentă, cu evidențierea disfuncționalităților;

c) unitățile teritoriale de referință;

d) reglementări urbanistice, cu marcarea tuturor zonelor funcționale, zonelor de protecție, condiționalităților, limitelor și interdicțiilor de urbanism;

e) coordonarea rețelelor edilitare, reglementări și norme privind echiparea edilitară a teritoriului;

f) circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică, cu indicarea zonelor propuse a fi expropriate;

g) obiectivele de interes public, cu marcarea echipamentelor și dotărilor urbane publice existente sau care trebuie realizate și care asigură serviciile de bază necesare tuturor locuitorilor: circulații și transport public, infrastructuri de utilități publice, spații publice, echipamente publice, clădiri pentru servicii de sănătate, educație, sociale, culturale, sportive;

h) planul cu zonele de compatibilitate aferente amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016, cu completările ulterioare.

(2) PUG se realizează și, după aprobare, se gestionează în sistem GIS, utilizând simultan două categorii de informații care fundamentează deciziile, respectiv:

a) date de tip vectorial prin care sunt reprezentate entități spațiale ce sunt reglementate urbanistic, precum limite administrative, limite ale unităților teritoriale de referință, limite ale parcelelor, limite ale unor zone de protecție, zone funcționale, clădiri, drumuri, rețele și altele asemenea;

b) date de tip atribut prin care sunt gestionate informațiile specifice asociate referitoare la fiecare dintre entitățile spațiale reglementate.

ART. 51

Etapele de elaborare a PUG

(1) Elaborarea PUG se realizează prin parcurgerea următoarelor etape principale:

a) inițierea PUG și elaborarea temei-program de către autoritatea publică locală;

b) elaborarea studiilor de fundamentare obligatorii și specifice teritoriului analizat, după caz de către specialiști, în condițiile legii;

c) realizarea procesului de analiză a situației existente și elaborarea diagnosticului multicriterial integrat de către echipa de elaboratori;

d) elaborarea de către echipa de elaboratori a formei preliminare a PUG;

e) încărcarea documentației preliminare PUG în cadrul Platformei naționale de planificare urbană și teritorială și de autorizare a construirii de către coordonatorul echipei de elaborare a PUG, în vederea analizării de către reprezentanții instituțiilor avizatoare care fac parte din comisiile de avizare integrată. Până la operaționalizarea Platformei naționale de planificare

urbană și teritorială și de autorizare a construirii, documentațiile se transmit în format digital, semnate cu semnătură electronică calificată, obținută conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 140/2020 pentru stabilirea unor măsuri privind utilizarea înscrisurilor în formă electronică în domeniile construcții, arhitectură și urbanism, concomitent tuturor entităților avizatoare;

f) analizarea documentației preliminare PUG la nivelul instituțiilor avizatoare și transmiterea condițiilor specifice și a datelor și informațiilor suplimentare necesare, după caz, prin intermediul Platformei naționale de planificare urbană și teritorială și de autorizare a construirii, se realizează în termen de cel mult 60 de zile calendaristice de la data încărcării. Până la operaționalizarea platformei, răspunsul instituțiilor avizatoare se va transmite către solicitantul avizului;

g) analizarea de către elaborator și inițiator a solicitărilor avizatorilor, integrarea condițiilor specifice de avizare în PUG și, după caz, formularea răspunsurilor cu privire la nepreluare și elaborarea formei revizuite. Condiționalități din partea instituțiilor din cadrul Sistemului Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională, denumit în continuare SNAOPSN, sunt obligatoriu a fi preluate întocmai de elaborator și nu pot face obiectul nepreluării sau modificării;

h) încărcarea documentației PUG revizuite, ca urmare a condițiilor de avizare specifice fiecărui avizator, în Platforma națională de planificare urbană și teritorială și de autorizare a construirii, de către coordonatorul echipei de elaborare a PUG, în vederea avizării de către comisiile de avizare integrată. Până la operaționalizarea platformei, documentația revizuită se va transmite concomitent tuturor entităților avizatoare, în format digital, semnată cu semnătură electronică calificată, obținută conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 140/2020. În acest caz, răspunsul instituțiilor avizatoare se va transmite către solicitantul avizului și către secretariatul comisiei. În situația existenței unor divergențe între punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare, secretariatul comisiei convoacă în maximum 5 zile lucrătoare ședința comisiei, în format online, iar elaboratorul împreună cu reprezentanții inițiatorului susțin documentația și comisia dezbate cu privire la emiterea avizului;

i) emiterea avizelor de către comisiile de avizare integrată de la nivel local și național, în termen de cel mult 15 zile lucrătoare de la data încărcării documentației revizuite complete. În cazul în care documentația încărcată este incompletă sau nu respectă condițiile specifice de avizare transmise în etapa preliminară de analiză, acest lucru se notifică solicitantului în termen de 15 zile lucrătoare de la data încărcării;

j) verificarea documentației la nivelul structurii de specialitate a autorităților locale și promovarea spre aprobare în condițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

k) aprobarea PUG de către consiliul local.

(2) Pe parcursul tuturor etapelor prevăzute la alin. (1) lit. a) - k) se asigură informarea și consultarea publicului, potrivit metodologiei aprobate prin ordin al ministrului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, în măsura în care demersul nu contravine legislației în materia protecției informațiilor clasificate.

ART. 52

Inițierea PUG

Inițiativa demersurilor de elaborare, actualizare sau de modificare a PUG se aprobă prin hotărâre a consiliului local sau a Consiliului General al Municipiului București, după caz, adoptată cu majoritatea absolută la propunerea primarului sau primarului general al municipiului București, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef, elaborat ulterior consultării comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism, care cuprinde argumentația tehnică, termenele propuse și bugetul necesar. Argumentația tehnică cuprinde concluziile studiilor sau rapoartelor cu privire la gradul de conformare a planului urbanistic în vigoare la prevederile legale și la adecvarea prevederilor acestuia la tendințele de dezvoltare, la provocările socioeconomice și de mediu și analiza impactului planurilor urbanistice în vigoare la nivelul unității administrativ-teritoriale, prevăzute la art. 61.

ART. 53

Elaborarea temei-program

(1) Ulterior aprobării inițiativei de elaborare, de actualizare integrală sau de modificare a PUG, autoritățile administrației publice locale, prin structura de specialitate condusă de arhitectul-șef direct sau cu sprijinul centrelor de expertiză în amenajarea teritoriului și de urbanism, întocmesc tema-program, cu consultarea tuturor compartimentelor funcționale din aparatul de specialitate al primarului.

(2) Tema-program de elaborare a PUG sintetizează necesitățile specifice și obiectivele strategice de dezvoltare ale unității administrativ-teritoriale, stabilind orientările minimale pentru desfășurarea etapelor ulterioare de elaborare a PUG, și se întocmește în baza datelor, informațiilor, studiilor de fundamentare, proiectelor și normativelor specifice diverselor domenii de activitate, existente la data inițierii PUG.

(3) Datele, informațiile, studiile și proiectele prevăzute la alin. (2) se obțin de la instituțiile și autoritățile administrației publice centrale și locale competente, precum și de la operatorii de servicii publice, în baza unei solicitări prealabile formulate de autoritățile administrației publice locale.

(4) După finalizarea temei-program, administrația publică responsabilă demarează elaborarea PUG, cu respectarea procedurilor de achiziție publică conform legislației în vigoare privind achizițiile publice.

(5) Elaborarea PUG se realizează fie prin aparatul propriu de specialitate din cadrul primăriei comunei, orașului, municipiului, atunci când există capacitatea profesională necesară, fie de către centrele de expertiză în amenajarea teritoriului și de urbanism prevăzute la art. 134, fie de către persoane juridice contractate prin achiziție publică conform legislației în vigoare privind achizițiile publice.

ART. 54

Studiile de fundamentare pentru elaborarea PUG

(1) Studiile de fundamentare aferente PUG, pe domeniile de analiză specifice, se elaborează de către specialiști cu drept de semnătură conform legii, cu sprijinul autorităților și instituțiilor care dețin competențe aferente domeniilor de activitate pentru care a fost constatată necesitatea elaborării studiilor de fundamentare.

(2) Instituțiile publice și operatorii economici implicați în procesul de avizare sau care dețin informații de interes public necesare pentru derularea acțiunilor de planificare a dezvoltării teritoriului unității administrativ-teritoriale au obligația de a le pune la dispoziția autorității publice, cu titlu gratuit, la solicitarea acesteia, în termen de 15 zile.

(3) Elaborarea studiilor de fundamentare se poate realiza de către autoritățile sau instituțiile prevăzute la alin. (1) prin structurile profesionale proprii, dacă acestea dețin personal cu pregătire și formare profesională în domeniile de elaborare ale studiilor de fundamentare, sau se atribuie în condițiile legii către persoane juridice de drept public sau privat, respectiv instituții profesionale cu competență în domeniul vizat de studiul de fundamentare.

(4) Studiile de fundamentare și diagnosticul multicriterial integrat se încarcă în Platforma națională de planificare urbană și teritorială și de autorizare a construirii.

(5) Pentru fundamentarea planurilor urbanistice generale se pot folosi studii elaborate anterior contractării, cu condiția să fie realizate cu date recente, obținute cu maximum 3 ani înainte de elaborarea sau, după caz, inițierea proiectului.

ART. 55

Studii de fundamentare obligatorii pentru elaborarea PUG

(1) Elaborarea următoarelor studii de fundamentare este obligatorie pentru toate PUG:

a) studiu topografic și actualizare suport cadastral;

- b) regimul de proprietate imobiliară și patrimoniul imobiliar public;
- c) studiile pentru infrastructură de transport public;
- d) studiu sociodemografic;
- e) studiu infrastructură tehnico-edilitară;
- f) studiu echipamente publice;
- g) studiu privind evoluția activităților economice;
- h) studiu privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice și schimbări climatice;
- i) studiu privind protecția patrimoniului cultural imobil, care cuprinde evoluția istorică, protecția monumentelor istorice, a zonelor construite protejate și a zonelor de protecție a monumentelor istorice, a siturilor arheologice, precum și elemente de protecție a peisajului natural;
- j) studiu privind îmbunătățirea performanței energetice la nivel urban și stabilirea unor elemente de inovare-soluții de tip smart city;
- k) studiu modelare 3D pentru zone caracterizate printr-o dinamică urbană accentuată;
- l) studiu privind condițiile geotehnice și hidrogeologice;
- m) alte studii necesare, conform specificului unității administrativ-teritoriale.

(2) Conținutul și structura studiilor de fundamentare se stabilesc prin procedura de elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism, elaborată de către ministerul responsabil cu domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și aprobată prin ordin de ministru.

(3) Studiile de fundamentare se corelează, iar concluziile acestora se transpun în reglementările urbanistice și în măsurile cuprinse în planul de acțiune pentru implementarea PUG.

ART. 56

Studiul pentru infrastructura de transport public, studiul pentru infrastructura tehnico-edilitară și studiul privind rețeaua de echipamente publice

(1) Studiile pentru infrastructură de transport public, respectiv studiul pentru infrastructura tehnico-edilitară și studiul privind rețeaua de echipamente publice sunt parte integrantă din PUG, fundamentând și reflectând planificarea strategică teritorială a unității administrativ-teritoriale din punctul de vedere al infrastructurii de transport public, infrastructurii de rețele

tehnico-edilitare și echipamentelor publice, corelată cu necesitățile de dezvoltare și cu necesitățile de mobilitate și de transport ale persoanelor și mărfurilor, în cadrul zonelor propuse pentru dezvoltare sau al zonelor constituite pentru o utilizare durabilă a teritoriului și creșterea calității vieții.

(2) Studiul pentru infrastructura de transport public fundamentează reglementările urbanistice care permit autorizarea investițiilor în raport cu capacitatea de transport public și siguranța rutieră.

(3) Studiul pentru infrastructura de transport public include prevederi privind accesul forțelor de intervenție.

(4) Studiul pentru infrastructura de transport public include prevederi privind mobilitate, circulații, transport și siguranță rutieră, care fundamentează reglementările urbanistice ce permit autorizarea investițiilor în raport cu capacitatea de transport public și siguranța rutieră. Studiul include prevederi privind accesul forțelor de intervenție.

(5) Studiul privind rețeaua de echipamente publice fundamentează necesitatea și reflectă planificarea strategică teritorială a unității administrativ-teritoriale din punctul de vedere al echipamentelor și dotărilor de interes public cu rol de deservire la nivel local.

ART. 57

Avizarea PUG

(1) Avizarea PUG se realizează cu privire la forma PUG elaborată pe baza temei stabilite de autoritatea publică inițitoare, a procesului de informare și consultare publică și a consultării preliminare a instituțiilor publice, autorităților administrației publice centrale și locale stabilite la art. 88 alin. (1) și operatorilor economici stabiliți la art. 91 alin. (1).

(2) Avizarea PUG se realizează de către comisiile de avizare integrată de la nivel local și național, prin intermediul Platformei naționale de planificare teritorială, urbană și de autorizare a construirii și, totodată, de către instituțiile din SNAOPSN, ulterior înființării și funcționării comisiilor anterior menționate.

(3) La nivelul aparatului de specialitate se constituie un grup de lucru sub coordonarea arhitectului-șef, alcătuit din elaboratorul documentației de urbanism și membri ai aparatului de specialitate din cadrul autorității administrației publice locale și reprezentanți ai instituțiilor administrației publice centrale și locale interesate, desemnați potrivit procedurilor proprii fiecărei autorități.

(4) Grupul de lucru funcționează pe toată durata de elaborare a documentației de urbanism, până la aprobarea acesteia, și asigură suport tehnic și facilitează comunicarea cu instituțiile și

operatorii implicați în procesul de avizare în vederea parcurgerii etapelor de elaborare a PUG menționate la art. 51.

(5) Arhitectul-șef de județ urmărește și sprijină coordonarea și corelarea PUG ale unităților administrativ-teritoriale învecinate, precum și corelarea și coordonarea PUG cu prevederile PATJ.

(6) Modelul-cadru de caiet de sarcini pentru elaborarea planului urbanistic general structurat pentru municipii, orașe și comune este elaborat de către ministerul responsabil cu domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și este prevăzut în cadrul procedurii de elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism, aprobată prin ordin de ministru.

(7) Caietul de sarcini va cuprinde în mod obligatoriu etapele realizării procesului de informare și consultare publică pe parcursul elaborării PUG.

ART. 58

Comisiile de avizare integrată la nivel național și local și grupul de lucru constituit în vederea consultărilor cu privire la elaborarea PUG

(1) În vederea avizării PUG se constituie o comisie națională de avizare integrată formată din reprezentanți ai instituțiilor și autorităților publice centrale, companii și societăți naționale, organizații profesionale și instituții de învățământ și o comisie locală de avizare integrată formată din reprezentanți ai instituțiilor, autorităților administrației publice, inclusiv operatorilor de servicii publice, sau structuri deconcentrate în teritoriu ale autorităților administrației publice centrale competente să emită avizele în procesul de elaborare a PUG. Comisiile de avizare integrată de la nivel național și local funcționează în mediul digital, prin intermediul Platformei naționale de planificare urbană și teritorială și de autorizare a construirii.

(2) Comisiile de avizare integrată organizate la nivel național și local au o componentă permanentă, iar grupurile de lucru prevăzute la art. 57 alin. (3) se pot particulariza în raport cu specificul documentațiilor supuse avizării.

(3) Participarea reprezentanților persoanelor juridice prevăzute la alin. (1) este obligatorie și se realizează prin desemnarea unui reprezentant din partea fiecărei entități avizatoare.

(4) Atribuțiile reprezentanților în cadrul comisiei sunt următoarele:

a) participarea la consultările din etapele preliminare de elaborare a documentației de urbanism;

b) asigurarea transmiterii informațiilor și datelor specifice domeniului pe care îl reprezintă către autoritatea administrației publice locale în termen de maximum 60 de zile calendaristice de la consultările preliminare;

c) participarea obligatorie la ședințele comisiei de avizare integrată.

ART. 59

Aprobarea și efectele aprobării PUG

(1) PUG se aprobă, prin hotărâre a consiliului local sau prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București, adoptată cu majoritate absolută, pe baza avizului integrat eliberat de către comisiile de la nivel național și local și pe baza avizelor instituțiilor din SNAOPSN.

(2) Autoritățile administrației publice locale, prin structurile de specialitate din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, au obligația de a verifica conformitatea documentației la depunerea acesteia de către beneficiar spre aprobare, inclusiv respectarea în forma finală a documentației a prevederilor avizului unic integrat, a avizelor instituțiilor din SNAOPSN și a celor de protecția mediului.

(3) Hotărârea consiliului local sau hotărârea Consiliului General al Municipiului București de aprobare a PUG se referă la documentație în integralitate, respectiv toate piesele scrise și desenate componente.

(4) Prin derogare de la prevederile art. 134 alin. (5) lit. f) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, la proiectul de hotărâre a consiliului local, respectiv de hotărâre a Consiliului General al Municipiului București de aprobare a PUG nu pot fi introduse amendamente de către consilierii locali cu privire la conținutul tehnic - piese scrise și desenate, baze de date asociate - al documentației de urbanism avizate și supuse aprobării, care este de natură tehnică și are un caracter integrat.

(5) Reglementările urbanistice stabilite prin PUG devin norme obligatorii pentru emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pe întreg teritoriul unității administrativ-teritoriale.

(6) Programul de investiții publice și planul de acțiune pentru implementare aferent PUG devin obligatorii pentru autoritatea administrației publice locale, precum și pentru toate persoanele fizice și juridice.

ART. 60

Modificarea PUG

(1) Modificarea PUG și a PUGZM poate fi realizată în cazuri temeinic justificate, prin trei proceduri distincte:

a) modificare simplificată a PUG, care permite îndreptări de erori materiale, precum necorelări între piese ale documentației sau omisiuni ce nu necesită realizarea unei alte documentații de

urbanism de modificare. Modificarea simplificată se realizează pe baza referatului tehnic de specialitate al arhitectului-șef, cu consultarea comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism și cu punctul de vedere al comisiei de avizare unică.

Modificarea simplificată poate presupune reconfirmarea unora dintre avizele și acordurile obținute, analiza privind necesitatea reconfirmării fiind atributul autorităților publice locale, cu consultarea, după caz, a autorităților emitente ale acestora. Termenul de reconfirmare a avizelor și acordurilor obținute este de maximum 30 de zile.

În situația în care nu există structura de specialitate și funcția de arhitect-șef nu este ocupată de o persoană care îndeplinește condițiile de studii prevăzute de prezentul cod, modificarea se promovează de către structura de specialitate organizată la nivelul consiliului județean;

b) modificarea punctuală se aplică pentru actualizarea unor informații sau limite cu privire la imobilele instituțiilor din SNAOPSN, pe baza referatului tehnic de specialitate al arhitectului-șef, cu punctul de vedere al comisiei de avizare unică;

c) revizuirea PUG în termenul de valabilitate al PUG, care permite integrarea unor schimbări cu consecințe limitate pe o anumită zonă realizată prin intermediul unui plan urbanistic zonal; revizuirea documentației se face cu respectarea prevederilor privind avizarea documentațiilor de urbanism.

(2) Erorile materiale prevăzute la alin. (1) lit. a) nu pot face referire la modificarea regulamentului local de urbanism în ansamblu, la creșterea indicatorilor urbanistici, a înălțimii construcțiilor, la reducerea distanțelor minime între construcții, regim de aliniere sau la modificarea zonificării funcționale.

(3) Instituțiile din SNAOPSN pot propune revizuirea sau modificarea punctuală a PUG și PUGZM pentru respectarea intereselor generale ale statului.

ART. 61

Actualizarea integrală a PUG

(1) Actualizarea integrală a PUG constă în revizuirea reglementărilor urbanistice în vederea corelării acestora cu modificările legislative survenite ulterior aprobării PUG, inclusiv cele care fac inoperante anumite reglementări urbanistice ale PUG, cu tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă, socioeconomice și de mediu actuale, precum și în actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare. Actualizarea PUG se fundamentează în baza unor studii de specialitate sau a unor rapoarte cu privire la gradul de conformare a planului urbanistic în vigoare la prevederile legale și la adecvarea prevederilor acestuia la tendințele de dezvoltare, la provocările socioeconomice și de mediu și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul

unității administrativ-teritoriale, dacă este cazul. Actualizarea integrală și elaborarea unui nou PUG se realizează prin aceeași procedură.

(2) Rapoartele și analiza gradului de implementare se realizează de către arhitectul-șef, prin intermediul structurii de specialitate cu responsabilitate în urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul administrației publice, cu consultarea comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism și, după caz, cu sprijinul centrelor de expertiză în amenajarea teritoriului și de urbanism, la 5 ani după aprobarea planului, și se prezintă consiliului local și se fac publice pe pagina de internet a autorității publice locale.

(3) Pentru documentațiile PUG aprobate, întocmite la nivelul unor unități administrativ-teritoriale la nivelul cărora au intervenit modificări privind imobilele, interdicțiile și restricțiile aferente, respectiv activitățile instituțiilor din SNAOPSN, autoritățile publice locale au obligativitatea de a ține cont de aceste modificări la momentul eliberării certificatelor de urbanism și stabilirii avizelor necesare pentru documentații de urbanism și autorizarea executării lucrărilor de construcții, dacă acestea au fost comunicate pe cale oficială de către instituțiile respective.

SECȚIUNEA a 3-a

Planul urbanistic zonal

ART. 62

Planul urbanistic zonal

(1) Planul urbanistic zonal, denumit în continuare PUZ, este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care autoritățile publice responsabile coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unei zone din cadrul unității administrativ-teritoriale, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată.

(2) Prin planul de acțiune pentru implementarea PUZ se asigură corelarea programului de dezvoltare urbană integrată a zonei cu planul de acțiune pentru implementarea programului de investiții publice prevăzut prin PUG.

(3) PUZ se elaborează în următoarele situații:

a) în vederea detalierii reglementărilor în vigoare în zonele cu un grad ridicat de complexitate pentru care PUG nu a prevăzut condițiile minime de autorizare a investițiilor;

b) pentru realizarea operațiunilor urbanistice potrivit părții IV titlul I din prezentul cod;

c) în vederea modificării reglementărilor aprobate, numai în situații temeinic fundamentate din perspectiva interesului general și după obținerea prealabilă a avizului de inițiere potrivit art. 69 alin. (1).

(4) Pentru revizuirea sau modificarea PUG prin intermediul PUZ, potrivit alin. (3) lit. c), pot fi considerate situații temeinic justificate: stabilirea regimului intravilan/extravilan, a regimului de construire, conformării parcelarului, funcțiunilor zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare a terenului (CUT) maxim, procentului de ocupare a terenului (POT) maxim, retragerii clădirilor față de aliniament și distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, distanțelor dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, materialelor admise, condițiilor de amenajare, cu excepția zonelor prevăzute la art. 46 alin. (1) lit. t).

(5) Procesul elaborării unui PUZ presupune parcurgerea succesivă a etapelor de inițiere, elaborare, avizare și aprobare, cu asigurarea informării și consultării publicului, potrivit capitolului III din titlul II al părții I a cărții I din prezentul cod, art. 10 al Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările ulterioare.

(6) Prin PUG pot fi stabilite zone pentru care se impune elaborarea unor planuri urbanistice zonale, după cum urmează:

- a) zone centrale ale localităților;
- b) zone construite protejate;
- c) zone de agrement și turism;
- d) zone/parcuri industriale, tehnologice și zone de servicii;
- e) operațiuni de reconfigurare a parcelarului;
- f) zone aferente infrastructurii de transport noi, cu excepția zonelor infrastructurii de transport de interes național;
- g) zone care necesită operațiuni urbanistice de regenerare urbană sau restructurare urbană; zone/imobile cu reglementări speciale care nu pot fi suficient reglementate prin PUG;
- h) zone introduse în intravilan, respectiv zone de urbanizare;
- i) alte zone stabilite de autoritățile publice locale din localități.

ART. 63

Reglementările urbanistice stabilite prin PUZ

(1) Prin PUZ se pot detalia reglementările urbanistice aprobate în limitele maxime stabilite prin documentația de urbanism în vigoare sau, după caz, pot fi modificate reglementările urbanistice aprobate referitoare la:

a) organizarea rețelei stradale și a rețelei de transport, echipamente, instalații și dotări aferente privind:

(i) extinderea acestora;

(ii) modificarea profilelor stradale, reconfigurarea și sistematizarea acestora, dacă acestea sunt condiționate de modificarea implicită a regimului juridic al terenurilor;

b) organizarea arhitectural-urbanistică și configurația volumetrică, în funcție de caracteristicile structurii urbane;

c) modul de utilizare a terenurilor;

d) dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;

e) statutul juridic și circulația terenurilor;

f) protejarea monumentelor istorice, a ansamblurilor și siturilor arheologice, limite și interdicții de urbanism specifice în zonele de protecție ale acestora și în zonele construite protejate;

g) amplasarea serviciilor și dotărilor publice și/sau private;

h) spațiile verzi și plantate, inclusiv în ceea ce privește încadrarea urbanistică a acestor imobile.

(2) Reglementările urbanistice stabilite prin PUZ devin norme obligatorii pentru emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pe întreg teritoriul reglementat, iar planurile de investiții aferente planurilor urbanistice zonale devin obligatorii pentru toți factorii responsabili precizați în acestea, publici și privați.

(3) În scopul echipării cu infrastructura de transport, tehnico-edilitară, educațională, socială, de sănătate, culturală, de mediu necesară zonei asupra căreia are impact direct PUZ, prin Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se vor stabili taxe locale de echipare a teritoriului, aplicabile persoanelor fizice sau juridice aflate în zona reglementată a planurilor urbanistice zonale care prevăd trecerea terenurilor din extravilan în intravilan pentru realizarea proiectelor de dezvoltare imobiliară, reconversia funcțională, modificarea indicatorilor urbanistici prevăzuți prin PUG. Taxele locale pot fi stabilite diferențiat și pentru persoanele fizice sau juridice care nu au inițiat documentația de urbanism, în funcție de beneficiul creat prin implementarea acesteia.

(4) Autoritățile administrației publice locale pot negocia, prin intermediul unei comisii de negociere stabilite prin hotărâre a consiliului local, cu persoana fizică sau juridică care a inițiat elaborarea PUZ, contracte de urbanizare sau restructurare urbană referitoare la finanțarea din fonduri private a infrastructurii prevăzute la alin. (3), alta decât cea care revine ca obligație minimă investitorului, și anume, echiparea tehnico-edilitară cu rețele de apă, canalizare, energie electrică și amenajarea căilor de comunicație.

ART. 64

Zona de reglementare și zona minimă de studiu din PUZ

(1) Zona de reglementare și zona minimă de studiu aferentă PUZ se menționează în certificatul de urbanism, în cazul planurilor inițiate de autoritățile publice, și în avizul de inițiere, în cazul PUZ inițiate de alte persoane fizice sau juridice.

(2) Zona de reglementare a PUZ se compune cel puțin din imobilele care au generat elaborarea documentației de urbanism, imobilele învecinate direct, precum și cele amplasate pe aliniamentul opus. În măsura în care PUZ include imobile monument istoric, zona de reglementare va include integral zona de protecție a acestora, așa cum a fost delimitată la momentul clasării sau prin documentații de urbanism ulterioare clasării monumentului istoric. Condiții suplimentare și zona minimă de reglementare pot fi stabilite prin PUG și regulamentul local de urbanism.

(3) Zona minimă de studiu se definește de către instituția arhitectului-șef din cadrul autorității administrației publice inițitoare în raport cu impactul estimat al detalierilor, operațiunilor sau modificărilor vizate asupra rețelei de transport, asupra serviciilor de educație, sănătate, socioculturale, cu impactul vizual al configurației volumetrice, impactul de mediu și altele asemenea și cuprinde zona de reglementare a PUZ, precum și zona de impact direct la nivelul unității administrativ-teritoriale.

(4) În cadrul zonei minime de studiu, dar în afara zonei reglementate, prin PUZ pot fi propuse măsuri pentru asigurarea dezvoltării urbanistice coerente și integrate a teritoriului delimitat, în raport cu reglementările urbanistice definite în zona de reglementare a planului urbanistic zonal, măsuri ce nu modifică regulamentul existent al zonei de studiu. Aceste măsuri sunt cuprinse în planul de acțiuni aferent PUZ.

(5) Ordinea acțiunilor de autorizare a lucrărilor de construire și de recepție la terminarea lucrărilor se stabilește și se realizează cu respectarea strictă a etapelor și a calendarului prevăzute în planul de acțiune.

(6) Modificarea etapelor sau a calendarului prevăzute în planul de acțiune poate fi efectuată numai prin renegocierea acestuia în cadrul comisiei de negociere și aprobarea modificărilor prin hotărâre a consiliului local.

ART. 65

Inițiativa elaborării PUZ

(1) Inițiativa elaborării PUZ aparține autorităților administrației publice locale ori persoanelor fizice sau juridice interesate.

(2) Beneficiarul PUZ este inițiatorul prin reprezentant legal, precum și unitatea administrativ-teritorială sau sectoarele municipiului, respectiv consiliile locale și/sau de sector/consiliile județene/consiliul general, după caz.

(3) Propunerile persoanelor fizice sau juridice de elaborare a PUZ se analizează la nivelul structurii de specialitate a arhitectului-șef în cadrul procesului de revizuire continuă și actualizare a PUG.

(4) Oportunitatea inițiativelor persoanelor fizice sau juridice de elaborare a PUZ se analizează periodic, în funcție de dinamica autorizării construcțiilor și tendințele de dezvoltare pentru zonele respective.

(5) În situația în care într-o zonă există mai multe solicitări de elaborare a unor PUZ, autoritatea administrației publice locale poate decide oportunitatea realizării unei documentații de urbanism cu rol de coordonare a întregii zone, prin care să se coreleze toate intențiile de construire ale investitorilor privați persoane fizice sau juridice. Solicitarea de a colabora, în condițiile legii, în vederea inițierii și elaborării unei singure documentații PUZ se va transmite fiecărui investitor ca răspuns la solicitarea de inițiere a PUZ, cu indicarea termenului de formulare de propuneri. Lipsa răspunsului investitorilor nu împiedică autoritatea administrației publice locale să continue procedura realizării documentației de urbanism.

(6) Pentru accelerarea realizării unor investiții private în proiecte de interes public, autoritatea administrației publice locale poate deveni coinițiator al unui plan urbanistic zonal alături de unul sau mai mulți investitori privați, situație în care procesului de inițiere i se aplică prevederile art. 67.

ART. 66

Inițierea elaborării PUZ de către persoanele fizice sau juridice interesate

(1) Inițierea elaborării PUZ de către persoanele fizice sau juridice interesate se poate realiza în următoarele scopuri:

- a) în vederea detalierii condițiilor de construire stabilite prin PUG;
 - b) pentru modificarea limitei teritoriului intravilan, aprobat prin PUG, și realizarea unor operațiuni de urbanizare/dezurbanizare potrivit art. 151;
 - c) pentru modificări ale parcellarului existent, cu excepția operațiunilor urbanistice descrise la art. 214 lit. d), sau orice alte modificări funcționale petrecute într-un teritoriu, pentru care reglementarea existentă aprobată prin PUG nu mai poate fi aplicată;
 - d) proiecte de reconversie funcțională sau orice alt tip de proiect, care implică modificarea funcțiunilor unui teritoriu, pentru care reglementarea stabilită prin PUG nu poate fi aplicată, cu condiția limitării modificărilor POT și CUT la o creștere de maximum 20%;
 - e) modificarea reglementărilor urbanistice la nivelul unei unități teritoriale de referință, cu condiția limitării modificărilor POT și CUT la o creștere de maximum 20% față de valoarea inițială, stabilită potrivit reglementărilor aprobate, o singură dată;
 - f) modificarea reglementărilor urbanistice pentru părți din zone protejate, cu condiția să nu se modifice caracterul zonei, iar modificarea indicatorilor urbanistici să se realizeze în limita a maximum 10% față de valoarea inițială, stabilită potrivit reglementărilor aprobate, o singură dată;
 - g) stabilirea reglementărilor urbanistice aplicabile terenurilor restituite sau pentru care s-a dispus reconstituirea ori constituirea dreptului de proprietate.
- (2) Persoanele fizice sau juridice interesate adresează autorităților administrației publice locale solicitarea de inițiere a PUZ, cu menționarea scopului elaborării PUZ, împreună cu studiul de oportunitate în vederea inițierii PUZ.
- (3) În vederea coordonării intențiilor de elaborare a PUZ, lista solicitărilor de inițiere a PUZ se publică pe site-ul oficial al primăriei sau consiliului județean.
- (4) Momentul oportun inițierii PUZ, potrivit alin. (1), se poate devansa sau amâna numai în mod justificat, în vederea corelării cu programele și proiectele de investiții de interes public existente la nivelul autorității administrației publice locale.
- (5) Autoritatea publică locală poate stabili o grilă de prioritizare a PUZ în raport cu beneficiile aduse interesului public, stabilite prin planurile de acțiune propuse la nivelul studiilor de oportunitate.
- (6) Prin reglementările PUZ se asigură suprafețele de teren corespunzătoare realizării obiectivelor de interes public necesare funcționării în bune condiții a localității, ca urmare a sarcinilor impuse de noua investiție inițiată de persoanele fizice sau juridice interesate.

ART. 67

Inițierea elaborării PUZ de către autoritățile administrației publice locale

(1) Primarul/Primarul general, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are obligația inițierii și elaborării PUZ pentru zonele condiționate astfel prin PUG sau în documentația de amenajare a teritoriului de rang superior.

(2) Pentru PUZ inițiate de autoritățile administrației publice locale nu este necesară obținerea avizului de inițiere, condițiile necesare în vederea realizării investițiilor fiind stabilite prin certificatul de urbanism.

(3) În cazul PUZ elaborate pentru zonele care cuprind monumente istorice înscrise în lista patrimoniului mondial, inițiativa elaborării PUZ poate aparține autorităților locale, ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor sau Institutului Național al Patrimoniului.

ART. 68

Studiul de oportunitate în vederea inițierii PUZ

(1) Studiul de oportunitate în vederea inițierii PUZ se elaborează de specialiști cu drept de semnătură în domeniul urbanismului și cuprinde:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care cuprinde prezentarea obiectivului de investiții, indicatorii propuși, modul de integrare a investiției în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință și/sau la nivelul unității administrativ-teritoriale, precum și planul de acțiune pentru etapizarea investițiilor, care va stabili categoriile de costuri ce vor fi suportate de solicitant și categoriile de costuri care revin în sarcina autorității publice locale, dacă este cazul;

b) piese desenate, respectiv plan de încadrare în zonă, pe suport topografic/cadastral, cu delimitarea zonei de studiu și de reglementare, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților; suplimentar pot fi prezentate volumetrii, desfășurate stradale, scheme și alte materiale grafice care susțin și argumentează propunerea, considerate de elaborator sau de membrii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism ca fiind relevante în analiza oportunității.

(2) Studiul de oportunitate în vederea inițierii PUZ se analizează de către comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism coordonată de către arhitectul-șef al județului, al municipiului, orașului sau comunei. În situația în care unitatea administrativ-teritorială nu are

arhitect-șef și comisie tehnică, studiul este analizat de către comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism coordonată de arhitectul-șef al județului.

ART. 69

Avizul de inițiere

(1) Avizul de inițiere reprezintă actul administrativ prin care primarul sau președintele consiliului județean, pe baza analizei tehnice a structurii de specialitate conduse de arhitectul-șef al județului, municipiului, orașului, permite demararea procesului de elaborare, avizare și aprobare, în condițiile legii, a PUZ inițiat de către persoanele fizice sau juridice private interesate, în situația în care, prin investiția propusă, sunt necesare detalieri, completări sau modificări ale reglementărilor urbanistice stabilite prin documentația de urbanism în vigoare.

(2) Avizul de inițiere prevăzut la alin. (1) se întocmește de către structura de specialitate condusă de arhitectul-șef al unității administrativ-teritoriale, se semnează de către arhitectul-șef și se aprobă de către primarul/primarul general al unității administrativ-teritoriale sau de către președintele consiliului județean, după caz.

(3) Președintele consiliului județean aprobă avizul de inițiere potrivit prevederilor prevăzute la alin. (1), cu avizul prealabil, favorabil al primarului localităților interesate, în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale.

(4) Prin avizul de inițiere se stabilesc următoarele:

- a) zona de reglementare și zona de studiu aferentă PUZ;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți, restricții sau interdicții de urbanism în raport cu investiția propusă;
- c) indicatorii urbanistici - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise;
- f) modul de construire în raport cu caracterul zonei;
- g) încadrarea în documentațiile de amenajare a teritoriului și în documentațiile de urbanism aplicabile zonei;
- h) schema planului de acțiune;
- i) necesitatea constituirii comisiei de negociere prevăzute la art. 63 alin. (4), după caz.

(5) Prin avizul de inițiere pot fi instituite și alte condiții privind elaborarea PUZ inițiat de către persoanele fizice sau juridice private interesate, inclusiv realizarea unor studii de fundamentare sau de specialitate specifice necesare în raport cu complexitatea PUZ.

(6) Pentru planurile de urbanism zonale inițiate de către autoritățile administrației publice aspectele prevăzute la alin. (4) sunt preluate în referatele de aprobare interne și în certificatele de urbanism emise în scopul elaborării PUZ.

(7) Soluționarea solicitării de emitere a avizului de inițiere prevăzut la alin. (1) poate fi amânată sau respinsă motivat. Autoritatea publică locală emitentă a avizului de inițiere poate respinge solicitarea de majorare a indicatorilor urbanistici în lipsa unei fundamentări tehnice temeinic justificate, care conduce la costuri prea mari pentru autoritățile publice locale sau în măsura în care constata că solicitările inițiatorului nu sunt în concordanță cu interesul public sau afectează vecinii.

(8) Avizul de inițiere sau comunicarea privind decizia amânării sau respingerea solicitării de emitere a avizului de inițiere se emite în termen de cel mult 30 de zile calendaristice de la data solicitării. Analizarea documentației în cadrul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism de la nivelul unității administrativ-teritoriale se realizează în interiorul termenului de 30 de zile calendaristice.

(9) Autoritățile administrației publice locale competente cu emiterea avizului de inițiere pentru planurile urbanistice zonale au obligația să introducă documentația pe agenda comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și să analizeze în comisie, în termen de maximum 30 de zile de la data depunerii solicitării la autoritatea administrației publice locale competente. În vederea programării documentației în comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism, autoritățile administrației publice locale verifică documentația depusă și transmit adresa de solicitări de completare sau clarificare a acesteia, dacă este cazul, în termen de 30 de zile de la depunerea la registratura instituției.

(10) Avizul de inițiere sau adresa de comunicare a respingerii justificate a solicitării de inițiere a PUZ se emite în termen de maximum 15 zile de la analizarea documentației în cadrul comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism de la nivelul autorității administrației publice locale emitente sau de la nivel județean, pentru autoritățile administrației publice locale care nu au comisie proprie.

ART. 70

Elaborarea PUZ

(1) Elaborarea studiilor de fundamentare necesare elaborării și a PUZ propriu-zis se realizează cu respectarea condițiilor stabilite prin avizul de inițiere obținut în prealabil.

(2) În cazul inițiativelor unităților administrativ-teritoriale în teritoriul cărora se elaborează PUZ, se poate trece la etapa elaborării studiilor de fundamentare și a PUZ fără obținerea în prealabil a avizului de inițiere.

ART. 71

Studii de fundamentare pentru elaborarea PUZ

(1) Pentru elaborarea PUZ se elaborează cel puțin următoarele studii de fundamentare:

- a) studiul topografic;
- b) studiul geotehnic;
- c) studiul socioeconomic și echipamente publice necesare;
- d) studiul de contribuție la tranziția către neutralitate climatică;
- e) studiul privind circulația juridică a terenurilor.

(2) În funcție de operațiunea urbanistică, proiectul sau zona pentru care se elaborează PUZ, studiile prevăzute la alin. (1) se suplimentează cu alte studii de fundamentare necesare cu caracter analitic sau prospectiv, astfel cum acestea sunt solicitate prin certificatul de urbanism și/sau prin avizul de inițiere.

(3) La elaborarea PUZ pentru zone în care este necesară extinderea, modernizarea sau introducerea de rețele tehnico-edilitare este obligatorie realizarea studiului de soluție pentru infrastructura tehnico-edilitară și infrastructura de acces.

(4) La elaborarea PUZ pentru zone în care este necesară extinderea, modernizarea sau realizarea infrastructurii de circulație este obligatorie realizarea unui studiu de soluție privind circulațiile și transportul public.

ART. 72

Studiul de soluție pentru echiparea edilitară și studiul de soluție privind căile de comunicații și transporturile

(1) Studiul de soluție pentru echiparea edilitară și studiul de soluție privind căile de comunicații și transporturile sunt parte integrantă din PUZ.

(2) Studiul de soluție pentru echiparea edilitară are următorul conținut:

- a) descrierea infrastructurii tehnico-edilitare existente în zona de studiu, cu marcarea amplasamentului, evidențiată pe planurile aferente sistemului informațional al fondului edilitar;

b) definirea condiționărilor pentru construcțiile subterane și supraterane, dimensiuni, capacitate și calitate a instalației, regim juridic și economic al instalațiilor și al terenului afectat, servituți sau alte constrângeri, după caz;

c) definirea capacităților și necesarul de dotări de interes public, atât în interiorul zonei de reglementare, cât și la nivelul zonei de studiu a planului urbanistic zonal;

d) infrastructura de acces existentă, evidențiată pe planurile aferente sistemului informațional, definirea condiționărilor pentru extinderea sau modificarea acesteia, dimensiuni, capacitate, calitate, regim juridic al imobilelor afectate;

e) evaluarea costurilor de realizare a noilor dotări de interes public;

f) programul estimat de realizare a proiectului;

g) costurile și obligațiile publice asumate de inițiator, după caz.

(3) Prin certificatul de urbanism emis pentru elaborarea PUZ, autoritatea administrației publice locale este obligată să furnizeze toate datele tehnice cunoscute de aceasta referitoare la infrastructura tehnico-edilitară din zona de reglementare și din zona de studiu a PUZ.

ART. 73

Studiul privind circulația juridică a terenurilor

Studiul privind circulația juridică a terenurilor integrează costurile estimative calculate conform grilelor notariale, stabilite prin planul de acțiune, precum și resursele de teren rezultate din Studiul de soluție pentru echiparea edilitară și din Studiul de soluție privind căile de comunicații și transporturile, având ca rezultat planșa privind circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică ce reprezintă parte integrantă din planul urbanistic zonal și conține, cel puțin, următoarele elemente:

a) identificarea suprafețelor imobilelor ce vor face obiectul operațiunilor legale privind transferul drepturilor de proprietate;

b) evidențierea topografică a imobilelor sau a părților din acestea ce vor face ulterior obiectul unor demersuri de a fi transferate în proprietatea publică pentru realizarea investițiilor de utilitate publică în raport cu propunerile planului. Planul de acțiune pentru implementarea PUZ propune graficul de timp estimativ în care aceasta se realizează, condiționat de existența resurselor financiare necesare.

ART. 74

Conținutul PUZ

(1) PUZ este format din piese obligatorii și opționale și este diferențiat în funcție de complexitatea problematicii generate de categoria funcțională a zonei care face obiectul planului urbanistic zonal.

(2) Piese scrise includ:

- a) memoriul general;
- b) regulamentul local de urbanism;
- c) planul de acțiune pentru implementare și programul de investiții publice.

(3) Memoriul general prezintă în detaliu disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente și justificarea soluțiilor propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

(4) Memoriul general cuprinde diagnosticul prospectiv, realizat pe baza analizei evoluției istorice a localității/zonei de studii, a situației actuale, precum și a previziunilor economice și demografice, precizând disfuncțiile existente și nevoile identificate în materie de dezvoltare economică, socială și culturală, de amenajare a spațiului, de mediu, locuire, transport, echipamente și servicii. Memoriul general are următorul conținut-cadru:

- a) descrierea situației existente;
- b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
- c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților identificate.

(5) Reglementările urbanistice vizează dimensionarea, conformarea și calitatea serviciilor și echipamentelor, a spațiului public material și a celorlalte zone funcționale la nivelul localității, stabilind regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente.

(6) Planul de acțiune pentru implementare și programul de investiții publice propuse prin planul urbanistic zonal evidențiază acțiunile, denumirea investițiilor publice și private, valoarea estimată a acestora, sursele posibile de finanțare, etapizarea realizării investițiilor, succesiunea desfășurării procedurilor de autorizare a lucrărilor și de recepție la terminarea lucrărilor și părțile responsabile de implementare. Planul de acțiune stabilește în mod obligatoriu recepționarea la terminarea lucrărilor pentru infrastructuri tehnico-edilitare, de transport și de iluminat public, anterior recepției la terminarea lucrărilor pentru obiective private.

(7) Piese desenate includ:

- a) planul de încadrare în PUG, cu marcarea unităților teritoriale de referință supuse reglementării prin planul urbanistic zonal;

- b) planuri sectoriale privind situația existentă cu evidențierea disfuncționalităților;
- c) planul cu reglementări urbanistice, care cuprinde și limitele și interdicțiile de urbanism, conformarea spațial-volumetrică, amplasarea dotărilor de interes public, cu marcarea tuturor zonelor de protecție, condițiilor și limitelor în folosința terenurilor;
- d) planul cu reglementări de precoordonare echipare edilitară;
- e) planul privind circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică;
- f) planul cu zonele de compatibilitate aferente amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016, cu completările ulterioare;
- g) planul cu măsurile de reziliență climatică, reducerea insulelor de căldură și utilizare a energiei regenerabile.

ART. 75

Avizarea PUZ

(1) Avizarea PUZ se realizează de către comisia locală de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism constituită conform art. 91, prin sistemul de avizare integrată, conform art. 92, cu excepția PUZ pentru zone ce cuprind monumente clasate în patrimoniul mondial, care se avizează și de către comisia națională de avizare integrată a documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

(2) Avizul tehnic al arhitectului-șef se emite în termen de maximum 15 zile lucrătoare de la depunerea documentației complete și corecte. În situația depunerii unei documentații incomplete sau care necesită modificări, răspunsul se transmite solicitantului în termen de 15 zile lucrătoare de la depunere.

ART. 76

Aprobarea și efectele PUZ

(1) PUZ se aprobă prin hotărârea consiliului local al municipiului/orașului/comunei/Consiliului General al Municipiului București, adoptată cu majoritate absolută, pe baza avizului integrat eliberat și pe baza avizelor instituțiilor din SNAOPSN.

(2) Autoritățile administrației publice locale, prin structurile de specialitate din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, au obligația de a verifica conformitatea documentației la depunerea acesteia de către beneficiar spre aprobare, inclusiv respectarea în forma finală a documentației, a prevederilor avizului unic integrat și a avizelor instituțiilor din SNAOPSN.

(3) În situația în care, în urma analizei documentației depuse, autoritatea administrației publice competente constată că documentația este incompletă, necesită clarificări tehnice sau modificări, notifică în scris solicitantului, în termen de maximum 15 zile lucrătoare de la data înregistrării documentației depuse de către acesta, toate deficiențele constatate. Prin notificare, autoritatea administrației publice competente comunică solicitantului termenul acordat pentru elaborarea, depunerea și înregistrarea modificărilor/completărilor necesare, care nu poate fi mai mare de 6 luni de la momentul primirii notificării. Notificarea poate fi transmisă solicitantului în format digital și prin intermediul ghișeului unic național. Depunerea documentației solicitate prin notificare se poate realiza în format scris sau în format digital și prin intermediul ghișeului unic național. În situația necompletării documentației în termenul stabilit, se transmite solicitantului, în format scris sau în format digital, prin intermediul poștei electronice sau a ghișeului unic național, adresa prin care este invitat să retragă documentația depusă în vederea aprobării.

(4) Documentația prevăzută la alin. (1) se include pe ordinea de zi a ședințelor consiliului local/Consiliului General al Municipiului București în termen de maximum 45 de zile calendaristice de la obținerea avizului tehnic al arhitectului-șef, în situația îndeplinirii condițiilor prevăzute la art. 136 alin. (8) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Imobilele pentru care prin PUZ au fost instituite servituți urbanistice și/sau pe care au fost asumate de către inițiator obligații de construire/amenajare nu pot face obiectul art. 562 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind stingerea dreptului de proprietate prin abandon.

(6) Hotărârea consiliului local sau hotărârea consiliului General al Municipiului București de aprobare a PUZ se referă la documentație în integralitate, respectiv toate piesele scrise și desenate componente.

(7) Prin derogare de la prevederile art. 134 alin. (5) lit. f) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, la proiectul de hotărâre a consiliului local, respectiv de hotărâre a Consiliului General al Municipiului București de aprobare a PUZ nu pot fi introduse amendamente de către consilierii locali cu privire la conținutul tehnic al documentației de urbanism, respectiv piese scrise și desenate, baze de date asociate, avizată și supusă aprobării, care este de natură tehnică și are un caracter integrat.

(8) Reglementările urbanistice devin norme obligatorii pentru emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru toate imobilele.

(9) După aprobarea prin hotărâre a consiliului local, programul de investiții și planul de acțiune pentru implementarea PUZ devin obligatorii pentru inițiatori, autoritățile administrației publice locale, persoanele fizice și juridice, precum și alte organisme implicate.

(10) Prevederile PUZ sunt aplicabile până la actualizarea sau modificarea acestora printr-o altă documentație de urbanism de rang egal sau superior. Valabilitatea PUZ se extinde de drept până la finalizarea implementării proiectelor pentru care procedura de autorizare a început în timpul perioadei de valabilitate.

(11) Prin hotărârea de aprobare a planului urbanistic zonal poate fi stabilit un termen de valabilitate al acestuia, în raport cu obiectivele de dezvoltare urbană urmărite. În lipsa unei prevederi exprese, planul urbanistic zonal rămâne aplicabil până la modificarea, actualizarea sau abrogarea sa printr-o documentație de urbanism de același rang sau de rang superior, potrivit legii.

(12) Expirarea termenului de valabilitate nu afectează investițiile pentru care, până la data expirării, a fost inițiată în condițiile legii procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții, acestea fiind finalizate în baza reglementărilor urbanistice care au stat la baza autorizării.

SECȚIUNEA a 4-a

Planul urbanistic pentru zone protejate de interes național

ART. 77

Planul urbanistic pentru zone protejate de interes național

(1) Planul urbanistic pentru zone protejate de interes național este documentația de urbanism ce are ca obiect stabilirea măsurilor de protejare și valorificare a patrimoniului construit, a condițiilor de autorizare a lucrărilor de construire și a planurilor de acțiune pentru zone cu resurse patrimoniale culturale și/sau naturale de importanță națională, denumite zone protejate de interes național, instituite prin documentații de urbanism de nivel superior.

(2) Planul urbanistic pentru zone protejate de interes național poate fi elaborat în mod opțional, la inițiativa autorităților publice centrale sau autorităților publice locale interesate, pentru:

a) monumente istorice de importanță națională și zonele de protecție ale acestora;

b) peisajele culturale sau ariile naturale protejate sau părți ale acestora, instituite și delimitate ca atare prin documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism;

c) zonele de dezvoltare durabilă stabilite prin planurile de management pentru ariile naturale protejate de interes național.

(3) În interiorul zonei protejate de interes național delimitate sau evidențiate prin intermediul planului urbanistic pentru zone protejate de interes național pot fi inițiate documentații de urbanism numai de către autoritățile publice locale, inclusiv la solicitarea persoanelor fizice și juridice private, cu respectarea prevederilor privind negocierea, reglementate de art. 63 alin. (4).

SECȚIUNEA a 5-a

Regulamente locale de urbanism

ART. 78

Regulamentul local de urbanism

(1) Regulamentul local de urbanism este parte integrantă din planurile urbanistice generale și planurile urbanistice zonale.

(2) Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza studiilor de fundamentare.

(3) Prevederile regulamentului local de urbanism sunt diferențiate în funcție de unitatea teritorială de referință, zona sau subzona vizată.

(4) Regulamentul local de urbanism este piesa de bază în aplicarea PUG și PUZ, care detaliază sub formă de prescripții reglementările urbanistice, limitele și interdicțiile de urbanism propuse.

(5) În zonele propuse pentru dezvoltare imobiliară și în zonele ce urmează a fi urbanizate, regulamentul local de urbanism poate stabili limitări constând în reglementarea amplasamentului planificat și a caracteristicilor generale ale lucrărilor publice de căi de comunicații, echipamente publice și dotărilor de interes general și a spațiilor verzi care urmează a fi create sau modificate, prin delimitarea terenului necesar pentru acestea și impunerea unui procent minim din suprafața unui/unei teren/zona care să fie alocat(ă) pentru acestea.

(6) Regulamentul local de urbanism conține în mod obligatoriu dispoziții aplicabile la nivelul parcelelor cadastrale pentru:

- a) constituirea și/sau extinderea rețelei de infrastructuri verzi-albastre;
- b) asigurarea accesului la infrastructura de transport public și la rețeaua de stații de încărcare rapidă și/sau stații de redresare;
- c) reguli și măsuri pentru siguranța rutieră în conformitate cu concluziile studiului pentru infrastructura de transport.

ART. 79

Prevederi specifice pentru zonele urbane și zonele rurale funcționale

(1) Prin regulamentul local de urbanism se vor stabili condițiile specifice pentru reglementarea funcțională echilibrată în vederea asigurării accesului facil al tuturor locuitorilor din zonele urbane funcționale și din zonele rurale funcționale la infrastructura de transport public și la principalele funcțiuni de interes public.

(2) În aplicarea alin. (1), regulamentul local de urbanism aferent PUZ sau PUG din zonele urbane și zonele rurale funcționale va conține dispoziții specifice privind distanțele minime dintre parcelele pe care se pot autoriza locuințe și parcelele pe care se vor autoriza funcțiunile de interes public.

SECȚIUNEA a 6-a

Studii de fundamentare

ART. 80

Studii de fundamentare

(1) Studiile de fundamentare sunt lucrări de specialitate prin care se realizează analize și propuneri de soluționare a problemelor teritoriului și localităților, pe domenii, rezultatele acestora având drept scop susținerea propunerilor de reglementare a modului de dezvoltare a unităților administrativ-teritoriale, care se formulează prin documentația de bază și a politicilor și proiectelor prin care documentațiile se operaționalizează.

(2) Studiile de fundamentare se realizează anterior sau concomitent cu elaborarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și trebuie să prezinte concluzii pe bază de analiză de date actualizate, cu o vechime de maximum 3 ani față de data elaborării.

(3) Prin excepție de la alin. (2), pot fi folosite studii, cercetări și proiecte mai vechi de 3 ani numai în situația în care elaboratorul documentației de urbanism confirmă că informațiile nu și-au pierdut valabilitatea.

(4) Categoriile de informații necesare elaborării/actualizării planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism care se culeg permanent și se integrează în Observatorul Teritorial Național se stabilesc prin ordin al ministrului responsabil cu amenajarea teritoriului, urbanismul și construcțiile.

SECȚIUNEA a 7-a

Proiectul urbanistic de detaliu

ART. 81

Proiectul urbanistic de detaliu

(1) Proiectul urbanistic de detaliu, denumit în continuare PUD, este instrumentul de proiectare urbană cu caracter de detaliere specifică prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuiu sau mai multor obiective de investiții, în vederea corelării cu funcțiunea predominantă și cu vecinătățile imediate.

(2) Prin PUD se studiază și se detaliază următoarele elemente cuprinse în planurile de urbanism:

a) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea edificabilului maxim și tratarea lui arhitectural-volumetrică în raport cu cadrul construit și natural limitrof;

b) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea clădirilor, construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;

c) căile de acces și circulațiile auto și pietonale, inclusiv modalitatea de racordare la drumurile publice, corelate cu caracteristicile arterelor de circulație și volumelor de trafic din zonă;

d) conformarea și amplasarea dotărilor, locuri de parcare necesare, platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, locuri de joacă, parcuri, scuaruri, terenuri de sport;

e) restricțiile și/sau interdicțiile parțiale sau permanente generate de zone de protecție sau de siguranță, pentru investițiile publice propuse în zonă;

f) circulația juridică a terenurilor în raport cu investițiile publice propuse în zonă.

(3) PUD se elaborează numai pentru detalierea amănunțită a prevederilor stabilite prin PUG sau PUZ sau pentru dezvoltarea de investiții în domeniul energiei regenerabile aflate în intravilanul unităților administrativ-teritoriale, în cazul în care funcțiunea respectă funcțiunea stabilită prin documentația de rang superior.

ART. 82

Situații privind inițierea PUD

(1) Prin excepție de la prevederile art. 81 alin. (3), modificarea reglementărilor aprobate prin documentații de urbanism de nivel superior printr-un proiect urbanistic de detaliu în limitele prevăzute de prezentul cod se poate iniția numai în următoarele condiții:

- a) în cazul terenurilor cu geometrie neregulată și în interiorul cărora nu pot fi acomodate suprafețe cu geometrii regulate;
- b) condițiile minime de construibilitate ale parcelei, reglementate prin documentațiile de urbanism privind suprafața terenului și/sau frontul stradal, nu sunt îndeplinite, iar diferențele sunt sub limita unei abateri de 10% față de valorile minime stabilite;
- c) pentru necesitatea acoperirii de calcane și/sau alinierea la cornișe existente;
- d) în zonele sau cazurile particulare stabilite prin prescripțiile generale sau specifice din regulamentele de urbanism locale aferente PUG sau PUZ în vigoare;
- e) pentru extinderea clădirilor publice existente în vederea conformării la reglementările tehnice în vigoare ce necesită modificarea reglementării aprobate;
- f) pentru stabilirea modului de amplasare și conformare a stațiilor de metrou, dacă nu a fost stabilit printr-un plan urbanistic zonal;
- g) pentru stabilirea modului de amplasare și conformare a punctelor de trecere a frontierei;
- h) pentru amenajarea și sistematizarea intersecțiilor străzilor de categoria a III-a și a IV-a existente și intersecțiilor dintre acestea, în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, și în baza concluziilor studiului pentru infrastructura de transport.

(2) PUD poate modifica reglementări aprobate prin documentații de urbanism de nivel superior, exclusiv cu privire la:

- a) amplasarea clădirilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă, atunci când sunt necesare detalieri privind încadrarea în morfologia existentă, când condițiile de amplasare sau de fundare sunt dificile,

precum și atunci când condițiile minime de construibilitate ale parcelei stabilite prin documentații de urbanism nu sunt îndeplinite;

b) indicatorii urbanistici, după cum urmează:

(i) mărirea procentului de ocupare al terenului - POT și/sau a coeficientului de utilizare al terenului - CUT cu cel mult 20% față de parametrii maximi admiși, o singură dată, exclusiv pentru asigurarea suprafeței construite la sol sau desfășurate necesare acoperirii calcanelor vizibile, pentru alinierea la cornișe existente pe parcelele adiacente celei pe care se propune investiția, în vederea realizării unor accente pentru parcelele de colț, punerii în valoare a unui capăt de perspectivă, pentru parcelele care constituie frontul unei străzi de categoria I și II, prevăzute la art. 9 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în cazurile necesare sau pentru asigurarea și conformarea la cerințele fundamentale de calitate și/sau la reglementările tehnice în vigoare;

(ii) mărirea înălțimii maxime admise exprimate în metri și sau a regimului de înălțime, în funcție de necesitatea de a acoperi calcane vizibile sau de alinierea la cornișe existente pe parcelele adiacente celei pe care se propune investiția, în vederea realizării unor accente pentru parcelele de colț, punerii în valoare a unui capăt de perspectivă, pentru parcelele care constituie frontul unei străzi de categoria I și II, prevăzute la art. 9 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în cazurile necesare pentru asigurarea spațiilor necesare implementării sistemelor și echipamentelor de producere a energiei alternative și creșterea performanței energetice;

(iii) mărirea justificată a procentului de ocupare al terenului - POT și/sau a coeficientului de utilizare al terenului - CUT cu cel mult 20% față de parametrii maximi admiși, și/sau a regimului de înălțime cu maxim un nivel în plus, o singură dată, cu excepția zonelor protejate, pentru clădiri publice noi sau pentru extinderea clădirilor publice existente, pentru respectarea reglementărilor tehnice în vigoare;

c) modificarea regimului de construire izolat, cuplat, înșiruit, respectiv continuu sau discontinuu, cu excepția amplasării în zone construite protejate sau de protecție a monumentelor istorice, numai atunci când condițiile minime de construibilitate ale parcelei reglementate prin documentații de urbanism nu sunt îndeplinite;

d) o singură parcelare, în maximum 12 loturi destinate locuințelor individuale și funcțiunilor conexe, cu respectarea următoarelor condiții cumulative:

(i) preluarea prevederilor PUG sau PUZ referitoare la caracteristicile parcelelor și reglementărilor în vederea construirii;

(ii) parcelele rezultate au acces la un drum existent și/sau reglementat printr-o documentație de urbanism.

(3) PUD se elaborează pentru obiective de investiții propuse pe o parcelă, indiferent de suprafață sau în limita suprafețelor stabilite prin PUG sau prin PUZ. Prin excepție, se poate realiza și pe mai multe parcele limitrofe în cazul în care natura și funcțiunea investiției propuse o impune și/sau dacă regimul juridic al acestora nu permite alipirea acestora.

(4) Obligatorietatea elaborării proiectului urbanistic de detaliu și a obținerii avizului tehnic al arhitectului-șef se menționează în certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru construcții.

ART. 83

Etapele de elaborarea a PUD

(1) PUD se elaborează ca studiu de specialitate în cadrul etapei de autorizare a construirii și este întocmit la solicitarea beneficiarului de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România.

(2) Elaborarea, avizarea și aprobarea proiectului urbanistic se realizează în cadrul procedurii de autorizare a lucrărilor de construire, pe baza certificatului de urbanism obținut pentru autorizarea construirii, și presupune parcurgerea următoarelor etape:

a) inițierea proiectului urbanistic de detaliu ca urmare a îndeplinirii condițiilor necesare pentru modificarea reglementărilor aprobate, menționate la art. 82 alin. (1);

b) elaborarea proiectului urbanistic de detaliu în cel puțin două variante*) preliminară. Variantele preliminară vor studia soluții alternative de amplasament;

c) analizarea variantelor preliminară și stabilirea soluției optime în cadrul comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism;

d) elaborarea PUD în forma stabilită ca urmare a observațiilor comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism;

e) avizarea PUD de către entitățile avizatoare membre în cadrul comisiei de acord unic și de către entitățile avizatoare care emit avize independent de comisia de acord unic;

f) avizarea proiectului urbanistic de detaliu prin avizul tehnic al arhitectului-șef și promovarea spre aprobare prin dispoziție de primar;

g) continuarea procedurii de autorizare a lucrărilor de construire.

*) În Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661 din 10 august 2026, sintagma "cel puțin două variante" era indicată, în mod eronat, ca fiind "cel puțin doua variante".

ART. 84

Avizarea proiectului urbanistic de detaliu

(1) PUD se analizează obligatoriu în cadrul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism și se avizează de către arhitectul-șef.

(2) În lipsa existenței structurilor de specialitate sau în situația ocupării funcției de arhitect-șef de către o persoană fără studii universitare sau postuniversitare de specialitate, avizul tehnic al arhitectului-șef va fi emis de către structurile responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor județene, zonelor metropolitane sau de către arhitectul-șef al unității administrativ-teritoriale asociate în consorțiu administrativ.

(3) Pentru avizarea și aprobarea proiectului urbanistic de detaliu, se vor obține și utiliza aceleași avize și acorduri necesare și în cadrul documentației de autorizare a construirii, cu excepția celor care se emit strict pentru autorizarea construirii.

(4) Avizarea proiectului urbanistic de detaliu se realizează prin comisia de acord unic de la nivel local prevăzută de prezentul cod, inclusiv de instituțiile din SNAOPSN pentru situațiile în care zona proiectată este situată în proximitatea imobilelor cu caracter special și/sau în perimetrele/zonelor de protecție a acestora, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, sau în condițiile prevăzute de art. 97 alin. (2) din prezentul cod.

(5) Avizul tehnic al arhitectului-șef se emite în termen de maximum 15 zile de la depunerea documentației complete și corecte.

ART. 85

Aprobarea PUD

(1) PUD se aprobă prin dispoziția emisă de către primarul comunei/orașului/municipiului/sectorului municipiului București sau de către primarul general al municipiului București/președintele consiliului județean, după caz, în maximum 15 zile calendaristice de la emiterea avizului arhitectului-șef, pe baza acordului unic eliberat de către comisiile pentru acord unic de la nivel local și a avizelor instituțiilor din SNAOPSN.

(2) Președintele consiliului județean aprobă PUD, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale sau în lipsa existenței structurilor de specialitate sau în situația ocupării

funcției de arhitect-șef de către o persoană fără studii universitare sau postuniversitare de specialitate.

(3) Proiectul urbanistic de detaliu aprobat devine parte integrantă a PUG sau a PUZ, după caz, și este valabil până la aprobarea unei documentații de urbanism sau a unui nou PUD.

(4) După aprobarea PUD se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

TITLUL II

Dispoziții comune privind avizarea, finanțarea și implementarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism

CAPITOLUL I

Avizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism

ART. 86

Avizarea integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism

(1) În vederea asigurării unui proces de avizare integrată și digitalizată pentru parcurgerea eficientă a procesului de elaborare, avizare și aprobare, documentațiile de amenajare a teritoriului și documentațiile de urbanism se avizează exclusiv pe bază de avize integrate emise la nivel central și local, fiind interzisă solicitarea altor avize și acorduri cu excepția procedurii de evaluare strategică de mediu care se realizează separat, în condițiile legislației specifice, și a procedurii de avizare de către instituțiile din SNAOPSN. În vederea avizării integrate se constituie următoarele comisii:

a) Comisia națională de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism, constituită la nivel central, cu secretariatul comisiei asigurat de către ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;

b) Comisia locală de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism, constituită la nivelul fiecărui județ, al zonei metropolitane a municipiului, orașului, având secretariatul asigurat de structura de specialitate din subordinea arhitectului-șef.

(2) Pe baza avizului unic integrat de la nivel central prevăzut la art. 90 și/sau a avizului de la nivel local prevăzut la art. 92, a raportului consultării publice și a actului rezultat în urma parcurgerii procedurii evaluării strategice de mediu, precum și/sau a avizelor emise de către instituțiile din cadrul SNAOPSN, după caz, se demarează procedura de aprobare a documentației supuse avizării, fără a mai fi necesare alte avize și acorduri.

(3) Obligatorietatea obținerii avizelor instituțiilor din SNAOPSN va fi stabilită de către autoritățile publice abilitate să precizeze lista de avize și acorduri necesare documentațiilor de amenajarea teritoriului și a documentațiilor de urbanism, având la bază precizările aprobate prin ordin comun al instituțiilor din SNAOPSN, reglementările urbanistice în vigoare și prevederile art. 62 alin. (4).

(4) Avizul instituțiilor din SNAOPSN se emite în termen de maximum 15 zile lucrătoare de la data înregistrării documentației complete și care îndeplinește toate condițiile specifice de avizare.

(5) Avizul conform emis de instituțiile prevăzute la alin. (3) este obligatoriu, în forma și conținutul în care a fost emis.

(6) Avizarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și a documentațiilor de urbanism inițiate de autorități publice este scutită de orice taxe și tarife de analiză sau consultanță.

(7) Avizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism care cuprind obiectivele de pregătire operativă a teritoriului pentru apărare se execută în regim de urgență prin reducerea termenelor de avizare cu cel puțin 50%.

(8) În cadrul procedurilor de avizare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu excepția avizelor unice integrate, este interzisă condiționarea eliberării unui aviz sau acord solicitat de obținerea altui aviz sau acord emis de către o altă entitate. În acest sens, este interzisă invocarea procedurilor interne de avizare pentru a condiționa eliberarea unui aviz sau acord solicitat.

(9) În cadrul procedurii de avizare a documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism se interzice solicitarea de documentații și informații care nu sunt specifice domeniului vizat și care depășesc conținutul-cadru stabilit prin prezentul cod.

(10) În etapa de avizare pentru planurile de urbanism zonale sau de detaliu inițiate de beneficiari privați, este interzisă perceperea de taxe sau tarife multiple. Taxele sau tarifele achitate în etapa de avizare la prima depunere rămân valabile, chiar dacă a fost solicitată modificarea sau completarea documentației de urbanism și trebuie reanalizată documentația după revizuire sau dacă avizele sau acordurile trebuie reconfirmate.

Competența avizării documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism

(1) Planurile de amenajare a teritoriului zonal/intercomunitar și județean, planurile urbanistice generale pentru zone metropolitane, pentru municipii, orașe și comune, precum și planurile urbanistice zonale pentru zone ce conțin monumente aflate în patrimoniul mondial se avizează atât la nivel național de către comisia națională de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism pentru corelarea cu strategiile naționale și politicile publice sectoriale sau integrate, cât și la nivel local de către comisia locală de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism, în funcție de categoria de importanță a acestora.

(2) Prin excepție de la art. 86, planurile urbanistice zonale, altele decât cele menționate la alin. (1) al prezentului articol, se avizează de către comisia locală de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism, în funcție de complexitatea și specificul teritoriului reglementat.

(3) Avizarea integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism ce se elaborează pe raza unor unități administrativ-teritoriale care nu dețin structură de specialitate sau în situația ocupării funcției de arhitect-șef de către o persoană fără studii universitare sau postuniversitare de specialitate, nu fac parte dintr-o asociație de dezvoltare intercomunitară sau dintr-un consorțiu administrativ cu atribuții în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului se realizează la nivelul consiliului județean.

(4) Lista avizelor și acordurilor necesare pentru fiecare tip de documentație de amenajare a teritoriului și de urbanism va fi elaborată de către ministerul responsabil cu domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și aprobată prin ordin de ministru.

ART. 88

Comisia națională de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism

(1) Comisia națională de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism este formată din specialiști în domeniu desemnați în calitate de reprezentanți ai următoarelor instituții și autorități publice centrale, companii și societăți naționale, organizații profesionale și instituții de învățământ superior:

- a) ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;
- b) ministerul de resort în domeniul culturii;

c) ministerul responsabil în domeniul transporturilor și infrastructurii, prin unitățile aflate în subordine/sub autoritate, care administrează infrastructurile de transport de interes național, respectiv Autoritatea Aeronautică Civilă Română, în exercitarea atribuțiilor ce-i revin conform art. 87 alin. (1) din Legea nr. 21/2020 privind Codul aerian, cu modificările și completările ulterioare, după caz;

d) ministerul de resort în domeniul agriculturii;

e) ministerul de resort în domeniul economiei;

f) ministerul de resort în domeniul turismului;

g) Inspectoratul General pentru Situații de Urgență;

h) Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Minier, Petrolier și al Stocării Geologice a Dioxidului de Carbon;

i) Administrația Națională Apele Române, prin unitățile aflate în subordine;

j) Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

k) Registrul Urbaniștilor din România;

l) specialiști din domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii desemnați pe baza recomandărilor asociațiilor profesionale și ale instituțiilor de învățământ superior de profil;

m) reprezentanți ai asociației arhitecților-șefi de județ.

(2) Componenta comisiei naționale de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism se poate completa și cu reprezentanți ai altor instituții și autorități publice centrale ori companii și societăți naționale, după caz, pe lângă cele prevăzute la alin. (1), în funcție de specificul documentației de amenajare a teritoriului sau documentației de urbanism supuse avizării, precum și, cu statut de invitați, în cazul documentațiilor cu incidență în activitatea acestora, reprezentanți ai instituțiilor din SNAOPSN interesate.

ART. 89

Funcționarea Comisiei naționale de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

(1) Comisia națională de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism este condusă și convocată de către ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor. Membrii comisiei sunt numiți de către conducătorii instituțiilor și organismelor implicate în procesul de avizare.

(2) Regulamentul de funcționare al comisiei se elaborează de către ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și se aprobă prin ordin de ministru.

(3) Documentația necesară obținerii avizului integrat de la nivel central se transmite comisiei în format electronic, semnată cu semnătura electronică calificată profesională, prin încărcarea acesteia pe Platforma națională de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii, parte componentă din Observatorul Teritorial Național, la care au acces toți membrii comisiei. Până la operaționalizarea platformei, documentația se transmite prin poșta electronică tuturor membrilor comisiei.

(4) Comisia națională de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism lucrează în plen, în format fizic la sediul ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor sau online, și adoptă decizii cu respectarea avizelor/acordurilor/punctelor de vedere eliberate de instituțiile avizatoare.

(5) În termen de maximum 60 de zile calendaristice de la înregistrarea documentației, membrii comisiei naționale de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism analizează documentația depusă și transmit condițiile specifice de avizare.

(6) Avizul unic integrat de la nivel național se emite în termen de maximum 15 zile lucrătoare de la data înregistrării documentației complete și care îndeplinește toate condițiile de avizare specifice formulate de fiecare membru al comisiei naționale de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în raport cu atribuțiile instituțiilor, respectiv organizațiilor sau organismelor pe care le reprezintă.

(7) În cazul în care documentația de amenajarea teritoriului sau de urbanism depusă spre avizare este incompletă, necesită clarificări tehnice sau modificări, în termenul prevăzut la alin. (8), autoritățile și instituțiile publice centrale, locale și alte entități emitente de avize și acorduri au obligația de a transmite solicitantului, o singură dată, toate condițiile și solicitările de modificare, completare sau clarificare, printr-o singură adresă de comunicare, cu motivarea temeinică tehnică și/sau juridică a clarificărilor și modificărilor ori completărilor solicitate.

(8) Completările solicitate de către instituțiile avizatoare prin intermediul comisiei naționale de avizare integrată se depun în termen de maximum 6 luni. În cazul depășirii termenului, documentația va primi aviz negativ, fiind necesară redepunerea acesteia spre avizare.

(9) Pentru avizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism de către toate entitățile emitente de avize și acorduri, se interzice:

a) condiționarea emiterii avizelor sau acordurilor de obținerea prealabilă a altor avize sau acorduri, cu excepția avizului de oportunitate și a avizului arhitectului-șef. Avizele și acordurile se

solicită concomitent de la toți avizatorii, iar informațiile și condiționalitățile din acestea se introduc prin grija proiectantului și a beneficiarului în documentație, pentru ca soluția finală ce va fi propusă spre aprobare să îndeplinească toate condițiile impuse de avizatori;

b) solicitarea de documente sau informații care excedează studiilor de fundamentare sectoriale specifice și conținutul-cadru al documentațiilor de amenajarea teritoriului și al celor de urbanism, stabilite prin metodologiile de elaborare a documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism, emise în aplicarea legii, aprobate prin ordin al ministrului responsabil cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului;

c) impunerea unor cerințe sau soluții care nu au legătură cu obiectul de reglementare sau cu gradul de detaliere al informațiilor specifice tipului de documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

ART. 90

Avizul unic integrat al comisiei naționale de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

(1) Ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor emite avizul unic integrat de la nivel central în baza și cu respectarea punctelor de vedere favorabile exprimate de instituțiile participante și a avizelor de la SNAOPSN, consemnate în procesul-verbal al ședinței comisiei naționale de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

(2) Avizul unic integrat nu poate fi emis în lipsa avizelor/acordurilor instituțiilor din SNAOPSN sau în situația în care una sau mai multe instituții din SNAOPSN au exprimat dezacordul cu privire la avizarea unică integrată a documentației.

(3) La solicitarea instituțiilor din SNAOPSN și în situația în care sunt afectate interesele de securitate națională, comisia națională de avizare integrată, în baza analizei efectuate, consemnată în procesul-verbal al ședinței, poate solicita ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor emiterea avizului nefavorabil.

ART. 91

Comisia locală de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism

(1) Comisia locală de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism este formată din reprezentanți ai următoarelor instituții și organisme interesate:

a) consiliul județean și/sau local al unității administrativ-teritoriale pe raza căreia se elaborează documentația de amenajare a teritoriului sau documentația de urbanism, după caz, prin arhitectul-șef;

b) zona metropolitană sau zona urbană funcțională prin arhitectul-șef al unităților administrativ-teritoriale pe raza căreia se elaborează documentația de amenajare a teritoriului sau documentația de urbanism, după caz;

c) unitatea administrativ-teritorială pe raza căreia se elaborează documentația de amenajare a teritoriului sau documentația de urbanism, după caz, prin arhitectul-șef al unității administrativ-teritoriale;

d) ministerul responsabil în domeniul transporturilor și infrastructurii, prin reprezentanții unităților aflate în subordinea/sub autoritatea Ministerului care administrează infrastructurile de transport de interes național implicate, respectiv Autoritatea Aeronautică Civilă Română, în exercitarea atribuțiilor ce-i revin conform art. 87 alin. (1) din Legea nr. 21/2020 privind Codul aerian, cu modificările și completările ulterioare, după caz;

e) Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații - ANCOM;

f) Agenția Națională pentru Aree Naturale Protejate;

g) direcția silvică;

h) direcția agricolă județeană;

i) filiala teritorială a Agenției Naționale pentru Îmbunătățiri Funciare;

j) Administrația Națională Apele Române, prin unitățile aflate în subordine;

k) Inspectoratul pentru situații de urgență județean/Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București - Ilfov;

l) direcția județeană sau a municipiului București de învățământ preuniversitar;

m) direcția de sănătate publică;

n) Agenția Națională de Cadastru și Publicitate imobiliară, prin oficiile teritoriale;

o) administratorul ariei naturale protejate;

p) operatorul regional sau local, după caz, al serviciilor publice de alimentare cu apă și canalizare;

q) operatorii de distribuției a energiei electrice și gaze naturale, prin structurile regionale sau locale, după caz;

r) alți operatori de servicii de utilități publice și operatori din domeniul energiei electrice și gazelor naturale;

s) operatorii serviciului de iluminat public;

t) operatorii serviciului de apă, apă uzată și canalizare.

(2) Componenta comisiei locale de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism se poate completa și cu reprezentanți ai altor instituții ori societăți/companii naționale pe lângă cele prevăzute la alin. (1), după caz, în funcție de documentația de amenajare a teritoriului sau documentația de urbanism supusă avizării, precum și, cu statut de invitați, în cazul documentațiilor cu incidență în activitatea acestora, reprezentanți ai instituțiilor din SNAOPSN interesate.

(3) Comisia locală de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism de la nivel județean preia competența de avizare a documentațiilor de urbanism unde nu este constituită comisia locală de avizare integrată.

(4) Comisia locală de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism de la nivel județean asigură avizarea integrată la nivelul comunelor, orașelor, cu excepția zonelor metropolitane constituite și a municipiilor.

(5) Comisia locală de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism de la nivel metropolitan se constituie la nivelul municipiului polarizator și asigură avizarea integrată a tuturor unităților administrativ-teritoriale din zona metropolitană.

(6) La ședințele de avizare organizate în condițiile alin. (3) este obligatorie participarea reprezentantului autorității administrației publice locale inițitoare a documentației de urbanism.

ART. 92

Funcționarea comisiei locale de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

(1) Comisia locală de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism este condusă și convocată de către arhitectul-șef. Membrii comisiei sunt numiți de către conducătorii instituțiilor și organismelor implicate în procesul de avizare.

(2) Regulamentul de funcționare al comisiei se elaborează de către structura de specialitate condusă de către arhitectul-șef și se aprobă prin hotărâre a consiliului local/județean sau hotărâre a Consiliului General al Municipiului București.

(3) Comisia locală de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism lucrează în plen, în format fizic la sediu sau online, și adoptă decizii pe baza exprimării punctului de vedere al membrilor comisiei.

(4) Pentru activitatea prestată, membrii comisiei au drept la indemnizație de ședință, al cărei quantum se stabilește prin hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului București/județean.

(5) Documentația necesară obținerii avizului integrat de la nivel local se transmite comisiei în format electronic, semnată cu semnătură electronică calificată obținută în condițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 140/2020, prin încărcarea acesteia pe Platforma națională de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii la care au acces toți membrii comisiei. Până la operaționalizarea platformei, documentația se transmite prin poșta electronică tuturor membrilor comisiei.

(6) În termen de maximum 60 de zile calendaristice de la înregistrarea documentației, membrii comisiei locale de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism analizează documentația depusă și transmit condițiile specifice de avizare.

(7) În cazul în care documentația depusă este incompletă, necesită clarificări tehnice sau modificări, ca urmare analizei în comisia de avizare integrată, i se vor transmite solicitantului, o singură dată, toate condițiile specifice de avizare solicitate de membrii comisiei, într-un act de comunicare integrat.

(8) Avizul unic integrat de la nivel local se emite în termen de maximum 15 zile lucrătoare de la data înregistrării documentației complete și care îndeplinește toate condițiile specifice de avizare formulate de fiecare membru al comisiei locale de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în raport cu atribuțiile instituțiilor, respectiv organizațiilor sau organismelor pe care le reprezintă.

(9) Avizul unic integrat se emite pe baza procesului-verbal al ședinței comisiei locale de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, care este semnat de fiecare membru în parte și în care se consemnează votul și observațiile membrilor, devenind anexă a acestuia. Avizul unic integrat se semnează de către secretariatul comisiei și arhitectul-șef menționat la alin. (1).

(10) În termen de maximum 60 de zile lucrătoare de la intrarea în vigoare a prezentului cod, autoritățile administrației publice locale organizează comisia locală de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

ART. 93

Avizarea tacită

(1) Participarea membrilor în cadrul comisiei de avizare integrată și transmiterea punctului de vedere sunt obligatorii. Dacă aceste condiții nu sunt îndeplinite, se consideră că acordul tacit a fost exprimat asupra documentației de urbanism supuse avizării.

(2) Prevederile alin. (1) nu se aplică instituțiilor din SNAOPSN, al căror acord/aviz/punct de vedere este obligatoriu în vederea emiterii avizului unic. În cazul depășirii termenului impus pentru exprimarea punctului de vedere, instituțiile din SNAOPSN notifică comisiile de avizare integrată în timp util cu privire la perioada necesară eliberării unui răspuns.

(3) Pentru entitățile avizatoare care nu au reprezentanți în comisia de avizare integrată, în situația neemiterii solicitărilor de clarificare, modificare sau completare sau a avizelor cu sau fără condiții sau a adresei de respingere în termenele prevăzute de prezentul cod, documentația depusă se consideră completă și corectă, iar avizele se consideră a fi acordate tacit. Avizele eliberate după invocarea acordării tacite de către beneficiar nu produc efecte juridice.

(4) În situațiile prevăzute la alin. (3), în care avizele se consideră a fi acordate tacit, beneficiarii continuă procedura de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului sau de urbanism, iar structurile de specialitate ale autorităților publice centrale sau locale supun spre aprobare documentațiile beneficiarilor, pe baza dovezii înregistrării inițiale a documentației, respectiv a completării, modificării, clarificării acesteia, după caz, precum și a unei declarații pe propria răspundere prin care beneficiarul declară că nu a fost primită solicitarea de clarificare, completare sau modificare, nu a fost eliberat aviz cu sau fără condiții ori nu a fost eliberată adresa de respingere, după caz, înaintea împlinirii termenelor.

(5) Prin excepție de la prevederile alin. (3), documentațiile depuse spre avizare la instituțiile din SNAOPSN nu pot fi considerate ca fiind complete și conforme în situația neemiterii solicitărilor de clarificare, modificare sau completare sau a avizelor cu sau fără condiții sau a adresei de respingere, iar avizele de la aceste instituții nu pot fi considerate ca fiind emise la împlinirea termenelor reglementate prin proceduri specifice, prin avizare tacită.

(6) Avizul de inițiere, avizele și acordurile emise în cadrul aceleași proceduri de elaborare sau actualizare a documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism își mențin valabilitatea de la momentul emiterii până la aprobarea documentației respective în condițiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor.

(7) Emitenții de avize/acorduri au obligația să transmită avizele/acordurile către beneficiar, prin mijloace electronice, în ziua eliberării.

(8) În situația în care se solicită reconfirmare, avizele și acordurile obținute se vor reconfirma în termen de maximum 5 zile lucrătoare de către entitățile emitente în situațiile în care nu există modificări ale soluției tehnice avizate inițial. În lipsa unui răspuns în termenul menționat se va

considera că nu există nicio obiecție din partea entităților emitente, iar avizul sau acordul se consideră reconfirmat.

(9) Avizul de inițiere și avizul arhitectului-șef nu pot fi considerate ca fiind emise tacit.

CAPITOLUL II

Inițiativa elaborării/actualizării/modificării documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism

ART. 94

Inițiativa elaborării documentațiilor de urbanism

(1) Inițiativa elaborării/modificării/actualizării integrale a planurilor urbanistice generale și a planurilor urbanistice zonale aparține autorităților administrației publice locale.

(2) Prin excepție de la alin. (1), inițiativa elaborării planurilor urbanistice zonale pentru zone protejate de interes național poate aparține și ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor sau ministerului responsabil în domeniul culturii.

(3) Inițiativa elaborării planului urbanistic pentru zone protejate de interes local aparține consiliului local.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1), inițiativa elaborării planurilor urbanistice zonale pentru zone care nu se referă la zone protejate de interes național sau local definite conform art. 182, precum și a planurilor urbanistice zonale pentru detalierea reglementărilor din Planul urbanistic general, în condițiile art. 66, poate aparține și persoanelor fizice sau juridice interesate.

ART. 95

Actualizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

(1) Actualizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se poate realiza prin documentații de amenajare a teritoriului și prin documentații de urbanism de rang identic, urmând procedura aplicabilă elaborării acestor documentații.

(2) Pentru documentațiile aprobate, asupra cărora au intervenit modificări privind imobilele, interdicțiile și restricțiile aferente, respectiv cu privire la activitățile instituțiilor din SNAOPSN, autoritățile publice locale au obligativitatea de a ține cont de aceste modificări la momentul eliberării certificatelor de urbanism și stabilirii avizelor necesare pentru documentații de

urbanism și autorizarea executării lucrărilor de construcții, dacă acestea au fost comunicate pe cale oficială de către instituțiile respective.

(3) Actualizarea documentațiilor de urbanism este obligatorie în situația în care, ulterior aprobării lor, au intervenit modificări legislative semnificative care fac inoperante reglementările documentațiilor de urbanism respective.

CAPITOLUL III

Informarea și consultarea publicului cu privire la activitățile de amenajare a teritoriului și activitățile de urbanism

ART. 96

Informarea și consultarea publicului

(1) Informarea și consultarea publicului se asigură în toate fazele proceselor de inițiere, elaborare/actualizare/modificare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism, inclusiv a proiectelor urbanistice de detaliu, și este parte integrantă a procedurii de inițiere elaborare/actualizare/modificare, avizare și aprobare a acestora.

(2) Informarea și consultarea publicului se realizează în mod obligatoriu în următoarele etape din cadrul procesului de elaborare, actualizare și modificare a documentației de amenajare a teritoriului și a documentației de urbanism:

- a) etapa pregătitoare - informare;
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare - consultare;
- c) etapa elaborării propunerilor supuse procesului de avizare - consultare;
- d) etapa aprobării propunerii finale - informare.

(3) Prin excepție de la prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, informarea și consultarea publicului se realizează pe perioada elaborării și avizării documentației, conform dispozițiilor prezentului cod.

(4) Documentațiile de amenajare a teritoriului și documentațiile de urbanism aprobate fără respectarea dispozițiilor legale privind participarea publicului sunt lovite de nulitate.

ART. 97

Responsabilitatea asigurării participării publicului

(1) Responsabilitatea asigurării participării publicului în procesul de inițiere, elaborare/actualizare/modificare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism revine autorităților administrației publice ce dețin competențe privind inițierea, elaborarea/modificarea/actualizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism.

(2) În cazul documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism elaborate de către unități administrativ-teritoriale membre ale unei asociații de dezvoltare intercomunitare, responsabilitatea prevăzută la alin. (1) revine fiecărei unități administrativ-teritoriale din cadrul asociației de dezvoltare intercomunitară prin intermediul autorităților administrației publice locale competente sau prin intermediul asociațiilor de dezvoltare intercomunitare, conform statutului.

(3) Derularea proceselor participative poate fi realizată prin intermediul centrelor de expertiză în amenajarea teritoriului și de urbanism.

ART. 98

Informarea publicului

(1) Informarea publicului este activitatea prin intermediul căreia autoritățile administrației publice pun la dispoziția publicului, prin publicare, cel puțin următoarele:

a) obiectivele dezvoltării economico-sociale și de mediu privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a unităților administrativ-teritoriale;

b) conținutul strategiilor de dezvoltare teritorială și al documentațiilor de urbanism care urmează a fi supuse aprobării, precum și al documentațiilor aprobate;

c) conținutul integral al documentațiilor de amenajare a teritoriului și al documentațiilor de urbanism, cuprinzând în mod obligatoriu toate piesele scrise și desenate ce compun documentațiile de amenajare a teritoriului sau documentațiile de urbanism, certificatul de urbanism, studiile de fundamentare, avizele și acordurile emise;

d) rezultatele informării publicului;

e) hotărârile de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului sau a documentațiilor de urbanism.

(2) La solicitarea persoanelor afectate, autoritățile administrației publice pun la dispoziție inclusiv certificatul de urbanism, studiile de fundamentare, avizele și acordurile emise, cu respectarea Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27

aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), cu modificările ulterioare, și a Legii nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulament general privind protecția datelor), și fără a se aduce atingere restricțiilor impuse de legislația în vigoare privind secretul comercial și industrial, proprietatea intelectuală, protejarea interesului public și privat, garantarea și protejarea drepturilor fundamentale ale persoanelor fizice cu privire la dreptul la viață intimă, familială și privată.

(3) Informarea publicului se realizează în toate cazurile de către fiecare unitate administrativ-teritorială implicată.

(4) Informarea publicului se realizează și prin intermediul Platformei naționale de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii.

(5) Dispozițiile prezentului articol nu se aplică documentațiilor de urbanism care conțin informații clasificate inițiate de către instituțiile SNAOPSN.

ART. 99

Consultarea publicului

Consultarea publicului este activitatea autorităților publice centrale și locale prin intermediul căreia se realizează colectarea și luarea în considerare a opțiunilor și opiniilor publicului exprimate în procesul de elaborare/actualizare/modificare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism.

ART. 100

Metodologia de informare și consultare a publicului

Informarea și consultarea publicului se desfășoară diferențiat, în funcție de impactul și complexitatea documentației de amenajare a teritoriului și a documentației de urbanism, potrivit metodologiei stabilite de către ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

CAPITOLUL IV

Evaluarea strategică de mediu

ART. 101

Evaluarea strategică de mediu

(1) Evaluarea strategică de mediu a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism reprezintă o etapă în procesul de elaborare și avizare a documentațiilor, care se realizează în timpul pregătirii documentațiilor și se finalizează înainte de aprobarea acestora.

(2) Se supun evaluării strategice de mediu:

- a) elaborarea, actualizarea și modificarea PATJ/PATZ/PATIC;
- b) elaborarea, actualizarea și modificarea PUG/PUGZM;
- c) elaborarea, actualizarea și modificarea PUZ.

(3) Nu se supun evaluării strategice de mediu îndreptările de eroare materială sau modificările simplificate ale planurilor urbanistice zonale pentru realizarea unor investiții publice punctuale, acestea intrând sub incidența evaluării impactului asupra mediului.

(4) Pe baza evaluării strategice de mediu și a studiilor de fundamentare sectoriale se vor identifica și propune măsuri privind creșterea calității aerului, măsuri de limitare a permeabilizării solului, de gestionare a apelor provenite din inundații pluviale, de reducere a debitelor și debitelor de scurgere, de tratare a apelor pluviale și, dacă este posibil, valorificarea sub forma peisagistică. Aceste măsuri pot fi fie preventive, precum obligația de infiltrare a apei pluviale la sursă, precum determinarea unui prag maxim de permeabilizare a solului și altele asemenea, fie curative, construirea unor structuri de reținere/restituire, utilizarea de soluții bazate pe natură care contribuie atât la creșterea biodiversității, cât și la reducerea insulelor de căldură urbană.

ART. 102

Evitarea duplicării evaluării impactului asupra mediului

(1) Evaluarea strategică de mediu pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și pentru documentațiile de urbanism elaborate la nivel regional, județean sau local, care sunt parte integrantă din documentațiile elaborate la nivel național, regional, județean sau local, după caz, care au făcut deja obiectul evaluării strategice de mediu, va ține cont de rezultatele acestei evaluări în scopul evitării duplicării.

(2) Prevederile alin. (1) se aplică potrivit legii speciale privind evaluarea strategică de mediu.

CAPITOLUL V

Finanțarea activităților de amenajare a teritoriului și a activităților de urbanism

ART. 103

Finanțarea activităților de amenajare a teritoriului și a activităților de urbanism

(1) Activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în prezentul cod, reprezintă acțiuni multianuale și se finanțează din bugetele locale ale unităților administrativ-teritoriale, ale subdiviziunilor administrativ-teritoriale, din bugetul de stat în limita creditelor de angajament și a creditelor bugetare aprobate anual cu această destinație, în legea bugetară anuală și din venituri proprii, prin ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, precum și din venituri proprii ale persoanelor juridice și fizice interesate în dezvoltarea unei localități sau a unei zone din cadrul acesteia, precum și din alte surse legal constituite sau atrase.

(2) Pentru desfășurarea unor activități comune de amenajare a teritoriului și de urbanism, pentru realizarea unor obiective de interes general, consiliile județene, consiliile locale, Consiliul General al Municipiului București și consiliile locale ale sectoarelor se pot asocia sau, după caz, pot colabora, în condițiile legii, cu persoane juridice ori fizice din țară sau din străinătate în scopul atragerii de fonduri suplimentare.

(3) Activitățile de amenajare a teritoriului care cuprind obiectivele necesare satisfacerii nevoilor strategice și operative ale României cuprinse în programul de pregătire operativă a teritoriului pentru apărare se finanțează cu prioritate și se realizează din bugetele alocate ordonatorilor de credite, inclusiv pe baza propunerilor de finanțare prin intermediul mecanismelor pentru interconectarea Europei privind o rețea de centre logistice din spațiul comunitar destinate sprijinirii operațiunilor, și poate beneficia de dispozițiile planurilor de acțiune și ale pachetelor de finanțare pentru mobilitate militară.

ART. 104

Activități de amenajare a teritoriului și de urbanism finanțate de către ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor

(1) Ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor finanțează elaborarea, actualizarea și modificarea următoarelor:

- a) Strategia de dezvoltare teritorială a României;

b) Politica urbană a României;

c) Planul de amenajare a teritoriului național;

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

(2) Ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor poate finanța în situații justificate elaborarea/actualizarea/modificarea următoarelor categorii de documentații:

a) planul de amenajare a teritoriului județean;

b) planul de amenajare a teritoriului zonal/intercomunitar;

c) documentații de amenajare a teritoriului și documentații de urbanism pentru zonele cu monumente istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial;

d) elaborarea planurilor urbanistice pentru zone protejate;

e) elaborarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, hărți de hazard/risc în vederea prevenirii dezastrelor naturale sau industriale;

f) elaborarea și actualizarea planurilor urbanistice generale și a planurilor urbanistice zonale privind reglementarea urbanistică a litoralului Mării Negre, în condițiile art. 200.

(3) Ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor poate implementa programe de susținere a dezvoltării locale:

a) în vederea asigurării fondului de documentații de amenajare a teritoriului și de documentații de urbanism de la nivel local, a băncilor de date locale și a proiectelor de dezvoltare urbană integrată;

b) pentru identificarea și delimitarea așezărilor informale, stabilirea tipologiei acestora, identificarea măsurilor și soluțiilor de reglementare a acestora sau, după caz, relocare și sprijin al reconstrucției locuințelor, implementarea acțiunilor destinate îmbunătățirii condițiilor de viață a locuitorilor din așezările informale.

(4) Metodologiile de fundamentare a alocărilor de la bugetul de stat, introducerea în program, derularea, implementarea, finanțarea, modalitatea de transfer al fondurilor de la bugetul de stat, monitorizarea utilizării sumelor în programul multianual privind finanțarea elaborării și/sau actualizării planurilor urbanistice generale, planurilor urbanistice zonale pentru zonele costiere și sectoarele de plajă, a regulamentelor locale de urbanism, precum și a documentațiilor prevăzute la art. 200 alin. (3), precum și criteriile de prioritizare se aprobă prin hotărâre a Guvernului, la

inițiativa ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

(5) Metodologiile de fundamentare a alocărilor de la bugetul de stat, introducerea în program, derularea, implementarea, finanțarea, modalitatea de transfer al fondurilor de la bugetul de stat, monitorizarea utilizării sumelor, în programele multianuale de realizare a hărților de risc pentru cutremure și alunecări de teren, precum și criteriile de priorizare se aprobă prin hotărâre a Guvernului, la inițiativa ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

(6) În vederea transferării sumelor alocate de la bugetul de stat, prin derogare de la prevederile art. 34 alin. (2) lit. e) și h) și alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, pentru finanțarea activităților și programelor prevăzute la alin. (3) ale prezentului articol se încheie contracte de finanțare multianuale între ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și autoritățile administrației publice locale ale consiliilor județene, precum și cu autoritățile administrației publice locale ale municipiului București pe o perioadă de maximum 4 ani, în limita creditelor de angajament aprobate și/sau estimate cu această destinație, fără eşalonarea anuală a creditelor bugetare, care se înscriu cumulat pentru toată perioada de finanțare. Pe durata de valabilitate a contractelor de finanțare, valoarea creditelor de angajament de la bugetul de stat este egală cu valoarea creditelor bugetare.

(7) În funcție de prevederile bugetare aprobate cu această destinație în bugetul ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor prin legea bugetară anuală sau în situația în care beneficiarul notifică ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor că nu a recepționat documentația de urbanism, respectiv hărțile de risc, anterior expirării termenului prevăzut la alin. (6), durata contractelor de finanțare prevăzută la alin. (6) poate fi prelungită cu până la maximum 2 ani.

ART. 105

Activități de amenajare a teritoriului și activități de urbanism finanțate de către autoritățile publice locale

(1) Autoritățile publice locale finanțează elaborarea, actualizarea și modificarea următoarelor documentații, potrivit competențelor legale de aprobare, cu excepția documentațiilor prevăzute la art. 200 alin. (3), care se finanțează în condițiile art. 104 alin. (4):

a) planul de amenajare a teritoriului județean și planurile de amenajare a teritoriului zonale intercomunitare;

b) planul urbanistic general, inclusiv planul urbanistic general al zonei metropolitane;

c) planurile urbanistice zonale la inițiativa autorității publice.

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

ART. 106

Finanțarea documentațiilor de amenajare a teritoriului sau a documentațiilor de urbanism metropolitan sau intercomunitar

Finanțarea elaborării planului de amenajare a teritoriului zonal/intercomunitar și a planului urbanistic general al zonei metropolitane se asigură prin contribuții din bugetele locale ale unităților administrativ-teritoriale membre, precum și din alte surse, în condițiile legii.

ART. 107

Activități de urbanism finanțate de persoane fizice sau juridice

Fundamentarea și elaborarea planurilor urbanistice zonale care pot fi inițiate de persoane fizice sau juridice, în condițiile art. 94 alin. (4), se finanțează de persoanele fizice sau persoanele juridice interesate.

CAPITOLUL VI

Implementarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism

ART. 108

Obligații privind implementarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism

(1) Documentațiile de amenajare a teritoriului și documentațiile de urbanism sunt obligatorii pentru autoritățile administrației publice, instituțiile publice, precum și pentru orice persoană fizică sau juridică.

(2) Unitățile administrativ-teritoriale, prin autoritățile administrației publice locale competente, au obligația implementării planurilor de acțiuni și programelor de investiții publice

aferente documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism, pe domeniul proiectului pe care îl au în competență de finanțare.

(3) Unitățile administrativ-teritoriale, prin autoritățile administrației publice locale competente, au obligația includerii în buget a fondurilor necesare implementării acțiunilor și programelor de investiții publice, astfel cum au fost acestea prevăzute la alin. (2).

ART. 109

Durata de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism

Pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și pentru documentațiile de urbanism nu se stabilește o durată limitată de valabilitate, acestea fiind valabile până la aprobarea unei noi documentații de rang egal sau superior modificatoare. Autoritățile administrației publice locale au obligația ca la fiecare 5 ani să verifice actualitatea și gradul de implementare a prevederilor strategice, operaționale și de reglementare ale documentațiilor și să demareze actualizarea acestora în raport cu dinamica economică, socială și de mediu și concluziile analizelor.

ART. 110

Opozabilitatea și publicitatea documentațiilor de urbanism

(1) Planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism aferente acestora sunt acte administrative cu caracter normativ. Proiectul urbanistic de detaliu poate fi atât act administrativ cu caracter normativ, cât și act administrativ individual, în funcție de caracteristicile acestuia.

(2) Prevederile actelor prevăzute la alin. (1) se fac publice, inclusiv prin publicarea pe website-ul autorității administrației publice emitente și în Observatorul Teritorial Național.

(3) După aprobare, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism sunt opozabile în justiție.

(4) În scopul asigurării opozabilității față de terți a reglementărilor urbanistice, în termen de 15 zile de la data aprobării prin hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului București a documentațiilor de urbanism, primarii, prin structura de specialitate responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, sunt obligați să transmită hotărârea însoțită de un exemplar al documentației de urbanism în format electronic către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară.

(5) Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară procedează la notarea în cartea funciară a faptului că imobilele cuprinse în documentațiile de urbanism aprobate fac obiectul respectivelor reglementări urbanistice, precum și la preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE.

(6) În termenul prevăzut la alin. (4), un exemplar al documentației de urbanism în format digital se înaintează ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor în vederea preluării acesteia în cadrul Observatorului Teritorial Național, în Platforma națională de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii.

ART. 111

Politici, programe și proiecte pentru implementarea planurilor

(1) Aplicarea prevederilor reglementărilor urbanistice se realizează prin emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, precum și prin realizarea planurilor urbanistice zonale sau a proiectelor urbanistice de detaliu necesare, iar implementarea prevederilor operaționale ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism se realizează prin intermediul politicilor, programelor și proiectelor teritoriale.

(2) Politicile, programele și proiectele cuprinse în planul de acțiune răspund unei serii de obiective sectoriale ce se adresează principalelor disfuncționalități identificate în studiile de fundamentare și în analiza stadiului actual al dezvoltării.

(3) Politicile, programele și proiectele prevăzute la alin. (1) se structurează pe domenii și se includ în planul de acțiune aferent documentației de amenajare a teritoriului sau documentației de urbanism.

(4) Planul de acțiune conține într-o variantă sintetică, la data aprobării documentației de amenajare a teritoriului sau a documentației de urbanism, un pachet de politici, programe și proiecte structurate pe domenii și obiective.

(5) Planul de acțiune parte componentă*) a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a celor de urbanism coordonează procesul de implementare a propunerilor formulate prin documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism și identifică proiecte și activități, etape și responsabilități privind realizarea acestora.

*) În Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661 din 10 august 2026, sintagma "parte componentă" era indicată, în mod eronat, ca fiind "parte componenta".

TITLUL III

Responsabilitatea publică în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

CAPITOLUL I

Atribuțiile administrației publice centrale

ART. 112

Guvernul României

(1) Domeniile amenajării teritoriului și urbanismului sunt coordonate la nivel național de către Guvernul României prin intermediul ministerului de resort.

(2) În calitate de coordonator, Guvernul României:

a) coordonează, prin intermediul prim-ministrului, elaborarea de către ministerul de resort în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, cu consultarea altor ministere interesate, a Strategiei de dezvoltare teritorială a României, a Politicii urbane a României și a secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național și elaborarea Politicii de arhitectură a României care se realizează cu consultarea Ordinului Arhitecților din România;

b) coordonează prin intermediul prim-ministrului elaborarea de către ministerele de resort a politicilor, programelor și proiectelor prin intermediul cărora se implementează direcțiile principale de dezvoltare teritorială și urbană stabilite prin documentele prevăzute la lit. a), precum și a celor care implementează strategia de dezvoltare teritorială a României.

ART. 113

Autoritatea competentă în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și construcțiilor

(1) Ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor este autoritatea administrației publice centrale responsabilă pentru elaborarea strategiei, politicilor publice și reglementărilor în domeniile de competență și are următoarele atribuții:

a) elaborează strategia de dezvoltare teritorială a României și politicile publice în conformitate cu direcțiile principale de dezvoltare stabilite prin intermediul acesteia;

b) elaborează Politica urbană a României și alte politici în domeniul de competență, după caz;

c) elaborează secțiunile Planului de amenajare a teritoriului național;

d) elaborează regulamentul general de urbanism și cadrul procedural și de reglementare tehnică;

e) coordonează elaborarea planurilor urbanistice pentru zone protejate de interes național;

f) inițiază și coordonează elaborarea sau actualizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele care cuprind monumente istorice înscrise în lista patrimoniului mondial;

g) avizează proiectele de acte normative cu impact asupra activităților de amenajare a teritoriului și a activităților de urbanism;

h) colaborează cu ministerele, precum și cu celelalte organe ale administrației publice centrale, pentru elaborarea studiilor de fundamentare aferente documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, precum și fundamentarea programelor strategice sectoriale;

i) colaborează cu consiliile pentru dezvoltare regională, cu consiliile județene și consiliile locale, precum și urmărirea modului în care se aplică programele guvernamentale și strategia de dezvoltare teritorială a României și liniile directoare ale acesteia, planurile de amenajare a teritoriului și planurile de urbanism, la nivel regional, județean și local;

j) asigură avizarea prin avizul unic integrat de la nivel central pentru toate categoriile de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism și a planurilor urbanistice generale;

k) realizează și gestionează, împreună cu autoritățile administrației publice locale, platformele informatice naționale specifice, respectiv Observatorul Teritorial Național, Platforma națională de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii, Geoportalul național de urbanism, Registrul Național al Construcțiilor;

l) asigură identificarea, delimitarea și stabilirea prin hotărâre a Guvernului, cu consultarea autorității administrației publice centrale responsabile din domeniul mediului, a celei responsabile din domeniul culturii și patrimoniului național, după caz, precum și a autorităților administrației publice locale, a teritoriilor cu valoare remarcabilă prin caracterul lor de unicitate și coerență peisageră, teritorii având valoare particulară în materie de arhitectură și patrimoniu natural sau construit ori fiind mărturii ale modurilor de viață, de locuire sau de activitate și ale tradițiilor industriale, artizanale, agricole ori forestiere;

m) exercită controlul statului în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului prin Inspectoratul de Stat în Construcții, denumit în continuare I.S.C.;

n) avizează reglementările tehnice - norme, proceduri normative, instrucțiuni, cu aplicabilitate în aceste domenii, elaborate de ministere și de alte autorități de reglementare, în vederea realizării unui cadru normativ unitar privind amenajarea teritoriului, urbanismul și construcțiile.

(2) Ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor poate solicita autorităților administrației publice locale să elaboreze sau să modifice documentații de amenajare a teritoriului sau documentații de urbanism, în vederea

aprofundării, detalierii sau aplicării unor prevederi cuprinse în programele strategice sectoriale ale Guvernului, precum și pentru respectarea intereselor generale ale statului.

ART. 114

Ministerele cu activitate relevantă în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

Ministerele, instituțiile și agențiile naționale, precum și celelalte organe ale administrației publice centrale participă în activitățile de amenajare a teritoriului și în activitățile de urbanism, pe domeniile de competență, și asigură elaborarea studiilor de specialitate și accesul la date publice cu titlu gratuit și informații pentru fundamentarea strategiilor, a documentațiilor de urbanism și a celor de amenajare a teritoriului.

ART. 115

Controlul asupra activităților de amenajare a teritoriului și a activităților de urbanism

(1) Controlul statului privind elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism se realizează de către autoritățile administrației publice centrale, județene și locale. Controlul statului privind avizarea, aprobarea și aplicarea prevederilor cuprinse în cadrul documentațiilor de urbanism se realizează de către I.S.C., potrivit competențelor ce îi revin prin lege.

(2) În vederea ducerii la îndeplinire a dispozițiilor prevăzute la alin. (1), direcțiile de specialitate din cadrul ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, I.S.C. și reprezentanții autorităților administrației publice locale colaborează în mod permanent.

CAPITOLUL II

Atribuțiile autorităților administrației publice locale

SECȚIUNEA 1

Atribuțiile autorităților administrației publice județene

ART. 116

Consiliul județean

(1) Consiliul județean este autoritatea administrației publice locale care coordonează activitățile de amenajare a teritoriului și activitățile de urbanism la nivel județean, având rol decizional în stabilirea direcțiilor generale privind activitatea de amenajare a teritoriului și activitatea de urbanism.

(2) În calitate de coordonator al activității de amenajare a teritoriului și a activității de urbanism la nivel județean, consiliul județean, prin structura de specialitate, are următoarele atribuții:

- a) inițiază elaborarea și aprobă planul de amenajare a teritoriului județean;
- b) propune, după caz, constituirea asociațiilor de dezvoltare intercomunitară pentru zonele metropolitane și periurbane, conform direcțiilor de dezvoltare și zonelor identificate în planul de amenajare a teritoriului județean;
- c) asigură aplicarea unitară a prevederilor cuprinse în planul de amenajare a teritoriului județean, solicitând consiliilor locale de la nivelul unităților administrativ-teritoriale din județ elaborarea sau actualizarea strategiilor integrate de dezvoltare locală durabilă sau a planurilor generale de urbanism pentru conformarea cu acestea.

(3) În activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism, consiliul județean este sprijinit de ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, precum și de alte ministere și organe ale administrației publice centrale, inclusiv, dar fără a se limita la, Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, Ministerul Culturii, Ministerul Energiei ori structurile deconcentrate ale acestora.

(4) 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.

(5) 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, cu respectarea regimului protecției informațiilor clasificate, iar consiliile locale sunt obligate să furnizeze informații referitoare la dezvoltarea economico-socială și urbanistică a localităților.

ART. 117

Atribuțiile specifice ale președintelui consiliului județean

(1) Președintele consiliului județean coordonează activitatea structurii de specialitate responsabile cu domeniul amenajării teritoriului și cu domeniul urbanismului conduse de către arhitectul-șef.

(2) Președintele consiliului județean are următoarele atribuții în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:

a) propune consiliului județean, în baza referatului structurii de specialitate, inițierea și aprobarea planului de amenajare a teritoriului județean din aria de competență a consiliului județean;

b) emite certificate de urbanism și autorizații de construire/desființare, modificare/regularizare din aria sa de competență;

c) aprobă avizele de inițiere întocmite de structura de specialitate condusă de către arhitectul-șef, în conformitate cu art. 69;

d) coordonează activitatea comisiei de coordonare pentru așezările informale constituite la nivelul consiliului județean sau a Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile art. 128.

ART. 118

Structura de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

(1) În cadrul aparatului de specialitate de la nivelul consiliului județean funcționează structura de specialitate responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, condusă de către arhitectul-șef de județ, structură care se organizează ca direcție generală, direcție sau serviciu și care poartă denumirea de instituția arhitectului-șef.

(2) Structura de specialitate are următoarele atribuții:

a) propune, inițiază și asigură elaborarea planului de amenajare a teritoriului județean;

b) coordonează elaborarea strategiei integrate de dezvoltare intercomunitară durabilă și a planului de amenajare a teritoriului intercomunitar în cazul zonelor metropolitane sau periurbane constituite la nivelul județului;

c) urmărește pe întreg parcursul elaborării, avizează și supune aprobării consiliului județean strategia integrată de dezvoltare intercomunitară durabilă și planul de amenajare a teritoriului intercomunitar în cazul zonelor metropolitane sau periurbane constituite la nivelul județului;

d) coordonează și asigură informarea publică și procesul de dezbatere și consultare a publicului în vederea promovării documentațiilor de amenajare a teritoriului;

e) întocmește referatul tehnic de specialitate pentru proiectele de hotărâri ce privesc aprobarea planurilor de amenajare a teritoriului care au fost înaintate consiliului județean sau a

planurilor de urbanism care se înaintează consiliilor locale ale unităților administrativ-teritoriale care nu dispun de structura de specialitate conform prevederilor art. 122 alin. (4);

f) întocmește referatul cu propunere de respingere a documentațiilor de amenajare a teritoriului aplicabile la nivel județean, după caz;

g) acționează pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate la nivelul județului;

h) convoacă și asigură dezbateră lucrărilor comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism;

i) întocmește, verifică, fundamentează și propune emiterea avizelor de inițiere, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire și de desființare, în situațiile prevăzute de lege;

j) întocmește din punct de vedere tehnic, fundamentează și propune emiterea avizului tehnic al arhitectului-șef pentru proiectul urbanistic de detaliu;

k) monitorizează punerea în aplicare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, pe teritoriul județului;

l) asigură preluarea în cadrul documentațiilor de urbanism de la nivelul unităților administrativ-teritoriale a prevederilor din cadrul strategiilor integrate de dezvoltare teritorială și urbană, precum și al planurilor de amenajare a teritoriului, în special în ceea ce privește amplasarea proiectelor de investiții de interes național, regional sau județean;

m) asigură notificarea unităților administrativ-teritoriale cu privire la proiectele de investiții de interes național, regional sau județean în scopul modificării documentațiilor de urbanism de la nivelul unităților administrativ-teritoriale;

n) transmite la solicitarea ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor situațiile cu privire la evidența și actualizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism;

o) organizează și coordonează constituirea și dezvoltarea băncilor/bazelor de date constituite în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului;

p) asigură încărcarea în Observatorul Teritorial Național a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism*) legal aprobate la nivelul unităților administrativ-teritoriale din componența județului;

q) coordonează și asigură informarea publică și procesul de dezbatere și consultare a publicului în vederea promovării documentațiilor a căror competență de adoptare este a consiliului județean;

r) participă prin nominalizarea președintelui la elaborarea strategiilor integrate de dezvoltare intercomunitară durabilă și le avizează din punctul de vedere al corelării cu documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism legal aprobate;

s) asigură stabilirea compatibilității teritoriale în jurul amplasamentelor de tip Seveso, în conformitate cu prevederile Ordinului comun nr. 3.710/1.212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism;

t) avizează nota de fundamentare, tema de proiectare și caietele de sarcini elaborate de compartimentul funcțional responsabil cu promovarea investițiilor de interes județean din punctul de vedere al conformității acestora cu documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism;

u) asigură organizarea și funcționarea comisiei de acord unic în conformitate cu prevederile art. 317;

v) propune emiterea avizului pentru planurile urbanistice generale și planurile urbanistice zonale având ca obiect modificarea limitei teritoriului intravilan, precum și pentru toate documentațiile de urbanism inițiate în comunele, orașele și municipiile care nu pot asigura ocuparea funcției de arhitect-șef;

w) întocmește, verifică, fundamentează și propune emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire și de desființare pentru care are competența de emitere;

x) exercită controlul, constată și sancționează contravențiile în materia autorizării lucrărilor de construcții, potrivit competențelor ce îi revin prin lege;

y) avizează planurile urbanistice generale, la nivelul unităților administrativ-teritoriale din cadrul județului, în vederea asigurării corelării planurilor urbanistice generale cu prevederile planului de amenajare a teritoriului județean și planurile urbanistice zonale care cuprind zone ce se învecinează cu teritoriul altor județe;

z) acordă, la cerere, asistență tehnică de specialitate autorităților administrației publice locale de la nivelul municipiilor, orașelor și comunelor din județ în scopul asigurării transpunerii coerente și uniforme, la nivelul acestora, a prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului de la nivel județean;

aa) acordă sprijin metodologic și tehnic pentru autoritățile administrației publice locale în cadrul procesului de identificare, monitorizare și organizare a așezărilor informale.

*) În Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661 din 10 august 2026, sintagma "a documentațiilor de urbanism" era indicată, în mod eronat, ca fiind "a documentațiilor de urbanism".

SECȚIUNEA a 2-a

Atribuțiile autorităților administrației publice locale de la nivelul municipiilor, orașelor și comunelor

ART. 119

Consiliul local/Consiliul General al Municipiului București

(1) Consiliul local al unității administrativ-teritoriale 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 în documentațiile de urbanism legal aprobate, pentru atingerea obiectivelor stabilite prin strategia integrată de dezvoltare locală durabilă.

(2) Consiliul local al unității administrativ-teritoriale are următoarele atribuții:

- a) aprobă strategia integrată de dezvoltare locală durabilă a unității administrativ-teritoriale;
- b) aprobă Planul urbanistic general al unității administrativ-teritoriale;
- c) aprobă planurile urbanistice zonale;
- d) aprobă programul și planul de regenerare urbană;
- e) aprobă programul de restructurare a parcelarului;
- f) avizează planul de amenajare a teritoriului intercomunitar în cazurile prevăzute de lege;
- g) aprobă reglementările urbanistice pentru întreg teritoriul administrativ stabilite prin documentațiile de urbanism;
- h) aprobă strategia integrată de dezvoltare intercomunitară durabilă și planul de amenajare a teritoriului intercomunitar elaborate la nivelul asociației de dezvoltare intercomunitară din care face parte unitatea administrativ-teritorială;

i) asigură implementarea reglementărilor urbanistice de rang superior și corelarea reglementărilor urbanistice locale cu acestea, în conformitate cu prevederile art. 15.

(3) Consiliul local cooperează cu consiliul județean, iar consiliile locale ale sectoarelor municipiului București cooperează cu Consiliul General al Municipiului București, după caz, și este sprijinit de acestea în activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism.

(4) În îndeplinirea atribuțiilor sale privind amenajarea teritoriului și urbanismul consiliul local utilizează informații de sinteză la nivel local din toate domeniile de activitate economico-socială.

(5) Ministerele și celelalte organe ale administrației publice centrale sunt obligate să furnizeze cu titlu gratuit autorităților publice locale informații din domeniile lor de activitate, cu respectarea regimului protecției informațiilor clasificate, în vederea desfășurării activității de amenajare a teritoriului și a activității de urbanism la nivel local.

ART. 120

Atribuții specifice ale primarului unității administrativ-teritoriale

(1) Primarul, prin instituția arhitectului-șef al municipiului, orașului sau comunei, după caz, are următoarele atribuții în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:

a) asigură elaborarea strategiei integrate de dezvoltare locală durabilă a unității administrativ-teritoriale;

b) asigură elaborarea planurilor urbanistice în conformitate cu prevederile legii;

c) asigură constituirea comisiei pentru stabilirea compatibilității teritoriale în jurul amplasamentelor de tip Seveso, în conformitate cu prevederile Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism;

d) supune aprobării consiliului local, în baza referatului arhitectului-șef, documentațiile de urbanism;

e) acționează pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, inclusiv în ceea ce privește asigurarea realizării infrastructurii de transport și a infrastructurii tehnico-edilitare;

f) propune consiliului asocierea în cadrul asociațiilor de dezvoltare intercomunitară;

g) coordonează emiterea avizului de inițiere întocmit de către instituția arhitectului-șef al municipiului, orașului sau comunei, după caz;

h) emite certificatele de urbanism, autorizațiile de construire și desființare, certificatele de atestare a edificării construcției;

i) poate delega, prin dispoziție, atribuțiile ce îi sunt conferite de prezentul cod viceprimarului sau administratorului public.

(2) Primarul unității administrativ-teritoriale, în aria sa teritorială de competență, prin structura de specialitate responsabilă cu amenajarea teritoriului și urbanismul, prin structurile responsabile cu control și disciplină în construcții, asistență socială și sănătate publică, respectiv prin poliția locală, are următoarele obligații:

a) identifică terenurile din cadrul teritoriului administrativ ocupate de așezări informale, stabilește limitele acestora prin măsurători efectuate în sistem Stereografic 70 și transmite documentația cadastrală în format digital consiliului județean și ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor pentru preluare în Platforma națională de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii;

b) realizează și actualizează baza de date cu privire la numărul de persoane ce locuiesc în așezări informale, imobilele ocupate de acestea și tipologia așezărilor informale;

c) informează locuitorii din așezările informale cu privire la prevederile prezentului cod și inițiază un proces de consultare și planificare participativă în vederea identificării de soluții de intervenție adaptate specificului așezării informale și nevoilor comunității;

d) inițiază și coordonează demersurile necesare pentru identificarea regimului juridic și economic al terenurilor ocupate de așezările informale și pentru reglementarea acestora;

e) în cazul în care reglementarea prevede desființarea parțială sau totală a așezărilor informale respective, asigură relocarea locuitorilor acestora, în următoarele condiții: oferirea de soluții alternative de locuire, fie prin asigurarea de locuințe sociale, fie prin sprijin în reconstrucția locuințelor pe terenuri echipate edilitar, identificate și puse la dispoziție de autoritățile administrației publice locale, în condițiile legii;

f) realizează informarea și consultarea prealabilă a locuitorilor aflați în situații de relocare cu privire la alternativele posibile și obținerea acordului acestora;

g) inițiază și coordonează acțiunile necesare pentru limitarea extinderii așezărilor informale, prin identificarea de terenuri disponibile pentru viitoare zone de locuit sau a unor soluții locative alternative și informarea locuitorilor așezărilor informale cu privire la acestea;

h) inițiază și coordonează acțiunile necesare pentru echiparea edilitară a zonelor în care se găsesc așezări informale supuse regenerării sau restructurării urbane;

i) cooperează cu comisia pentru coordonare pentru aşezări informale constituită la nivelul consiliului judeţean/Consiliului General al Municipiului Bucureşti şi pune la dispoziţia acesteia toate datele şi informaţiile solicitate de către aceasta.

ART. 121

Structura de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului/primarului general al municipiului Bucureşti/primarului sectorului responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului

(1) În cadrul aparatului de specialitate al primarului/primarului general al municipiului Bucureşti funcţionează, sub coordonarea primarului unităţii administrativ-teritoriale, structura de specialitate responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, condusă de către arhitectul-şef. Structura care se organizează ca direcţie generală sau direcţie la nivelul municipiilor, ca direcţie sau serviciu la nivelul oraşelor şi ca serviciu sau compartiment la nivel de comună şi care poartă denumirea de instituţia arhitectului-şef.

(2) Structura de specialitate responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului are următoarele atribuţii privind planificarea teritorială şi urbană:

a) întocmeşte nota de fundamentare şi caietul de sarcini pentru elaborarea strategiei integrate de dezvoltare locală durabilă a unităţii administrativ-teritoriale, strategiei integrate de dezvoltare intercomunitară durabilă, planurilor urbanistice, planului de amenajare a teritoriului intercomunitar, planului urbanistic zonal de regenerare urbană, planului urbanistic pentru zone protejate de interes local, programului şi planului de regenerare urbană şi de restructurare a parcelarului;

b) verifică din punct de vedere tehnic şi al legislaţiei specifice, fundamentează şi întocmeşte referatul de aprobare pentru documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism elaborate, pe care îl înaintează spre aprobare consiliului local/Consiliului General al Municipiului Bucureşti, în baza avizului tehnic al arhitectului-şef;

c) asigură stabilirea compatibilităţii teritoriale în jurul amplasamentelor de tip Seveso, în conformitate cu prevederile Metodologiei pentru stabilirea distanţelor adecvate faţă de sursele potenţiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanţe periculoase, cu completările ulterioare, în activităţile de amenajare a teritoriului şi urbanism;

d) întocmeşte referatul cu propunere de respingere a documentaţiilor prevăzute la lit. b), după caz. Referatul se aprobă de primar, cu viza secretarului general şi având la bază avizul tehnic nefavorabil al arhitectului-şef, doar pentru aspecte tehnice şi privind legislaţia specifică, nu şi de oportunitate;

e) convoacă și asigură dezbaterile lucrărilor Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism;

f) convoacă și asigură desfășurarea lucrărilor comisiei pentru stabilirea compatibilității teritoriale în jurul amplasamentelor de tip Seveso;

g) întocmește, verifică, fundamentează și propune emiterea avizelor de inițiere, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, intervenție, construire pentru amenajare, precum și de desființare, a certificatelor de atestare a edificării construcțiilor și a certificatelor de atestare a stadiului de execuție a construcțiilor;

h) întocmește, verifică, fundamentează și propune emiterea avizului de specialitate al arhitectului-șef pentru proiectul urbanistic de detaliu și pentru documentațiile de urbanism supuse aprobării consiliului local sau Consiliului General al Municipiului București, după caz;

i) urmărește punerea în aplicare a strategiilor integrate de dezvoltare locală durabilă și a politicilor urbane, precum și a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism;

j) asigură gestionarea, evidența și actualizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

k) participă la elaborarea strategiilor integrate de dezvoltare intercomunitară durabilă și a planurilor de amenajare a teritoriului intercomunitar, în vederea asigurării corelării și coordonării planificării teritoriale;

l) transmite trimestrial ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor situațiile cu privire la evidența și actualizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism;

m) organizează și coordonează constituirea și dezvoltarea băncilor/bazelor de date urbane/rurale;

n) coordonează și asigură informarea publică și procesul de dezbateră și consultare a publicului în vederea promovării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aflate în gestiunea sa;

o) asigură și alte servicii publice specifice activităților de amenajare a teritoriului și de urbanism.

(3) Structura de specialitate responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului desfășoară o activitate operațională, astfel:

a) pune în aplicare documentațiile de amenajare a teritoriului și documentațiile de urbanism;

b) asigură organizarea și funcționarea comisiei de acord unic în conformitate cu prevederile art. 317;

c) coordonează și asigură informarea publică și procesul de dezbatere și consultare a publicului în vederea promovării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aflate în gestiunea sa;

d) elaborează și redactează certificate de urbanism și autorizații de construire/desființare, certificate de atestare a edificării construcției, certificate de atestare a stadiului de execuție al construcției și alte acte aferente procedurii autorizării în construcții;

e) exercită controlul, constată și sancționează contravențiile în materia autorizării și executării lucrărilor de construire în colaborare/cooperare cu poliția locală sau alte compartimente funcționale cu atribuții în acest sens.

(4) În exercitarea atribuțiilor sale, structura de specialitate colectează date și informații de la nivelul întregului aparat de specialitate al primarului/primarului municipiului București, precum și de la nivelul altor autorități și instituții publice locale sau centrale pentru administrarea și actualizarea băncilor/bazelor de date urbane sau rurale, după caz.

(5) În cazul zonelor metropolitane, activitatea structurilor de specialitate se poate organiza în cadrul unui consorțiu administrativ conform legislației în vigoare, care să asigure activitatea operațională prevăzute la alin. (3).

(6) Activitățile specifice structurilor de specialitate la nivelul zonei metropolitane privind planificarea teritoriului vor fi asigurate de către structura de specialitate a municipiului polarizator.

ART. 122

Dispoziții aplicabile unităților administrativ-teritoriale care nu dispun de structuri de specialitate responsabile cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

(1) În vederea profesionalizării și asigurării structurilor de specialitate necesare dezvoltării coerente și durabile, unitățile administrativ-teritoriale care nu pot asigura organizarea structurilor de specialitate responsabile cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului în cadrul aparatului de specialitate al primarului au posibilitatea de a se asocia în asociații de dezvoltare intercomunitară sau în consorții administrative în condițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Asociațiile de dezvoltare intercomunitară prevăzute la alin. (1) se constituie în vederea asigurării furnizării în comun a serviciilor publice privind planificarea urbană și teritorială,

emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/desființare și a altor servicii publice specifice activităților de amenajare a teritoriului și de urbanism.

(3) În cazul orașelor și comunelor care nu sunt parte în asociații de dezvoltare intercomunitară constituite în scopul prevăzut la alin. (2), în vederea furnizării în comun a serviciilor publice privind planificarea urbană și teritorială, emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/desființare, atribuțiile arhitectului-șef sunt îndeplinite de către un funcționar public din aparatul de specialitate al primarului, absolvent al cursurilor de formare profesională continuă de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și autorizării construcțiilor, organizate de instituțiile publice cu atribuții în domeniul formării profesionale în colaborare cu Registrul Urbaniștilor din România.

(4) Pentru unitățile administrativ-teritoriale care nu dispun de personal calificat în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și care sunt membre ale unui consorțiu administrativ, atribuțiile în acest domeniu se asigură de personalul calificat al unității administrativ-teritoriale asociate, în condițiile legii.

(5) În situația în care cerințele prevăzute la alin. (3) sau (4), după caz, nu sunt îndeplinite, atribuțiile sunt îndeplinite de către instituția arhitectului-șef din cadrul aparatului de specialitate de la nivel județean, pe bază de convenție.

(6) Activitățile operaționale ale structurilor de specialitate din cadrul unităților administrativ-teritoriale, care cooperează în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, potrivit art. 89 alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, pot fi exercitate și prin structurile județene cu personalitate juridică ale structurilor asociative ori prin structurile asociative ale autorităților administrației publice locale recunoscute ca fiind de utilitate publică, potrivit Ordonanței Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, cu modificările și completările ulterioare, cu condiția ca persoanele angajate să îndeplinească cerințele de calificare profesională cerute de prezentul cod pentru arhitectul-șef.

ART. 123

Dispoziții comune privind furnizarea informațiilor în cadrul activității de amenajare a teritoriului și al activității de urbanism la nivel județean și local

(1) În îndeplinirea atribuțiilor sale în domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, consiliul județean și consiliul local/Consiliul General al Municipiului București, primarul/primarul general, arhitectul-șef și instituțiile publice de interes local aferente utilizează informații de sinteză de la nivelul județului sau unității administrativ-teritoriale din toate domeniile de activitate economică-socială.

(2) Ministerele și celelalte organe de specialitate ale administrației publice centrale, inclusiv serviciile publice și structurile deconcentrate ale acestora, operatori și furnizori de servicii publice, sunt obligate să asigure accesul la bazele de date electronice gestionate de acestea pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale autorităților publice județene și locale și agențiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, informații din domeniile lor de activitate pentru teritoriul județului sau unității administrativ-teritoriale, după caz, cu respectarea legislației Uniunii Europene în domeniul protecției datelor cu caracter personal.

(3) Autoritățile publice locale, prin structurile de specialitate în domeniul urbanismului, sunt obligate să își furnizeze reciproc și să transmită, semestrial sau ori de câte ori*) apar modificări, către centrele de expertiză în amenajare a teritoriului și de urbanism informații referitoare la dezvoltarea economică-socială și urbanistică a localităților. Aceste date, informații, planuri și documentații se transmit digital sau prin sisteme informaționale, format GIS, pe bază de protocol.

(4) Dispozițiile prezentului articol nu se aplică instituțiilor din SNAOPSN.

*) În Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661 din 10 august 2026, sintagma "ori de câte ori" era indicată, în mod eronat, ca fiind "ori de cate ori".

ART. 124

Dispoziții comune privind arhitectul-șef

(1) Conducătorul structurii de specialitate responsabile cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean sau al primarului îndeplinește funcția de arhitect-șef și reprezintă autoritatea tehnică în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din cadrul autorităților administrației publice locale.

(2) Arhitectul-șef desfășoară o activitate strategică de interes public, ale cărei scopuri principale sunt planificarea strategică, organizarea și coordonarea dezvoltării urbanistice a unității administrativ-teritoriale, dezvoltarea durabilă a comunității, coordonarea activităților de dezvoltare teritorială, amenajarea teritoriului și urbanism, denumită în continuare activitate de planificare teritorială.

(3) Arhitectul-șef desfășoară o activitate operațională, de interes public, ale cărei scopuri sunt punerea în aplicare a actelor normative și actelor administrative, punerea în aplicare a planurilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism legal aprobate, conservarea teritoriilor cu valoare remarcabilă prin caracterul lor de unicitate și coerență peisajeră, teritorii

având valoare particulară în materie de arhitectură și patrimoniu natural sau construit ori fiind mărturie ale modurilor de viață, de locuire sau de activitate și ale tradițiilor industriale, artizanale, agricole ori forestiere, la nivelul unității administrativ-teritoriale atât în ceea ce privește construcțiile noi, cât și în privința intervențiilor asupra construcțiilor existente.

(4) Arhitectul-șef nu poate fi subordonat unui alt funcționar public sau personal contractual din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean sau al primarului, indiferent de tipul structurii de specialitate pe care o conduce, respectiv direcție generală, direcție, serviciu sau compartiment.

(5) În activitatea lui, arhitectul-șef este sprijinit de comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, denumită în continuare CTATU, comisie care asigură fundamentarea tehnică de specialitate în vederea luării deciziilor.

(6) Avizul arhitectului-șef nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz.

(7) Arhitecții-șefi cooperează permanent cu direcțiile de specialitate din cadrul ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor în vederea transunerii liniilor directe ale strategiilor integrate de dezvoltare teritorială durabilă, planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, aprobate la nivel național și regional, politicilor sectoriale, programelor naționale și proiectelor prioritare.

(8) Arhitectul-șef al municipiului București convoacă în mod obligatoriu, lunar și ori de câte ori este necesar, arhitecții-șefi*) ai sectoarelor în vederea comunicării și corelării deciziilor, în limitele legii, în scopul asigurării coerenței dezvoltării teritoriului, protejării valorilor de patrimoniu și calității urbane și arhitecturale.

(9) Pentru unitățile administrativ-teritoriale membre ale unei zone metropolitane, atribuțiile în ceea ce privește elaborarea, avizarea și supunerea spre aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism vor fi îndeplinite de către arhitectul-șef al orașului polarizator.

(10) Pentru unitățile administrativ-teritoriale constituite în consorții administrative, atribuțiile în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor vor fi îndeplinite de către arhitectul-șef al unității administrativ-teritoriale unde funcția de arhitect-șef este ocupată și care prestează servicii în ceea ce privește elaborarea, avizarea și supunerea spre aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism pentru celelalte unități administrativ-teritoriale în care funcția de arhitect-șef este vacantă sau temporar vacantă.

(11) Arhitecții-șefi din cadrul unităților administrativ-teritoriale asociate în cadrul asociațiilor de dezvoltare intercomunitară asigură activitatea de coordonare a pregătirii emiterii actelor administrative de autoritate publică pentru unitatea administrativ-teritorială de care aparțin.

(12) Arhitecții-șefi de la nivelul județelor, precum și arhitecții-șefi de la nivelul orașelor și municipiilor fac parte de drept din unitatea de monitorizare a centrului de expertiză de amenajare a teritoriului și urbanism înființat la nivel județean, în conformitate cu prevederile art. 136.

*) În Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661 din 10 august 2026, acest cuvânt era indicat, în mod eronat, ca fiind "arhitecții-șef".

ART. 125

Atribuțiile arhitectului-șef

(1) Arhitectul-șef are următoarele atribuții:

a) desfășoară activități de planificare privind domeniul amenajării teritoriului și domeniul urbanismului;

b) desfășoară activități operaționale privind domeniul autorizării și executării lucrărilor de construcții;

c) asigură, prin intermediul structurii de specialitate, administrarea activităților din domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;

d) promovează și coordonează politicile teritoriale ale autorităților administrației publice locale, după caz, privind dezvoltarea și planificarea urbanistică a unității administrativ-teritoriale;

e) coordonează elaborarea strategiei integrate de dezvoltare locală durabilă;

f) asigură elaborarea și aplicarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism de la nivelul unității administrativ-teritoriale, care reprezintă suportul pentru proiectele, programele și politicile publice care decurg din aplicarea strategiei integrate de dezvoltare locală durabilă;

g) monitorizează modul de implementare a documentațiilor de amenajare a teritoriului, a documentațiilor de urbanism și a autorizațiilor de construire/desființare;

h) cooperează permanent cu structurile deconcentrate în teritoriu ale căror domenii de activitate sunt relevante pentru domeniile amenajării teritoriului, urbanismului și al

construcțiilor, în vederea asigurării dezvoltării coordonate și unitare a teritoriului unității administrativ-teritoriale;

i) avizează tema de proiectare și proiectele de investiții publice din punctul de vedere al conformității cu documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate.

(2) Arhitectul-șef de județ este responsabil de coordonarea tehnică a activităților arhitecților-șefi de municipiu/oraș/comună din județ, pentru a asigura reglementarea urbanistică coordonată a zonelor de interes județean și pentru realizarea proiectelor de interes județean.

(3) Sub coordonarea primarului/primarului general sau a președintelui consiliului județean, arhitectul-șef este responsabil cu procesul de administrare la nivel local a ghișeului unic din cadrul Platformei naționale de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii.

(4) În cazul municipiului București, atribuțiile prevăzute la alin. (3) revin arhitectului-șef al municipiului București.

ART. 126

Funcția de arhitect-șef

(1) Funcția de arhitect-șef este ocupată, în condițiile prezentului cod și ale Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, de un funcționar public având formația profesională după cum urmează:

a) de arhitect sau urbanist absolvent cu licență și master ori studii postuniversitare în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, la nivelul județelor, municipiilor reședință de județ, municipiului București și sectoarelor municipiului București;

b) de arhitect, urbanist sau de conductor arhitect, precum și de inginer în domeniul construcțiilor sau inginer cu specialitatea inginerie economică în construcții, absolvenți ai cursurilor de formare profesională continuă de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și autorizării construcțiilor, la nivelul municipiilor, altele decât cele prevăzute la lit. a), și orașelor;

c) de arhitect, urbanist sau de conductor arhitect, precum și de inginer sau subinginer în domeniul construcțiilor sau inginer cu specialitatea inginerie economică în construcții, absolvenți ai cursurilor de formare profesională continuă de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și autorizării construcțiilor, la nivelul comunelor.

(2) În cazul în care funcția de arhitect-șef este vacantă, atribuțiile operaționale ce îi sunt conferite acestuia prin prezentul cod pot fi exercitate temporar de către un alt funcționar public din cadrul structurii de specialitate, care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (1), pentru o perioadă de maximum 6 luni într-un an calendaristic sau, în cazul în care nu există un astfel de

funcționar public la nivelul aparatului de specialitate, de către arhitectul-șef de județ până la momentul ocupării funcției de arhitect-șef, pe bază de convenție încheiată între cele două autorități publice locale.

(3) Persoanele prevăzute la alin. (1) lit. b) și c) care au formația profesională de inginer sau subinginer în domeniul construcțiilor sau inginer cu specialitatea inginerie economică în construcții și care au promovat concursul pentru ocuparea funcției publice, dar nu au studii în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului au obligația să absolve cursurile de formare profesională specifice organizate de Institutul Național de Administrație în colaborare cu Registrul Urbaniștilor din România, sub coordonarea ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, în termen de maximum un an de la numire, sub sancțiunea eliberării din funcția publică.

(4) În situația în care la concursurile organizate pentru ocuparea funcției de arhitect-șef de la nivelul municipiilor, cu excepția municipiilor reședință de județ, a municipiului București, precum și a sectoarelor municipiului București, nu se prezintă persoane care să îndeplinească condițiile de vechime în specialitatea studiilor prevăzute la art. 468 alin. (2) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, se pot stabili condiții pentru a permite participarea la concurs și a persoanelor care îndeplinesc condițiile de vechime în specialitatea studiilor necesare ocupării funcției de arhitect-șef de minimum 5 ani.

(5) În situația în care la concursurile organizate pentru ocuparea funcției de arhitect-șef de la nivelul orașelor și comunelor nu se prezintă persoane care să îndeplinească condițiile de vechime în specialitatea studiilor prevăzute la art. 468 alin. (2) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, se pot stabili condiții pentru participarea la concurs și a persoanelor care îndeplinesc condițiile de vechime în specialitatea studiilor necesare ocupării funcției de arhitect-șef de minimum 3 ani.

(6) Pentru comunele, orașele și municipiile care nu pot asigura ocuparea funcției de arhitect-șef și nu aparțin unei asociații de dezvoltare intercomunitară, constituite în condițiile Ordonanței de urgență nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, în vederea furnizării în comun a serviciilor publice privind planificarea urbană și teritorială, eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, atribuțiile arhitectului-șef vor fi îndeplinite de către un funcționar public definitiv din cadrul instituției arhitectului-șef, absolvent al cursurilor de formare profesională continuă de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și autorizării construcțiilor, până la ocuparea postului prin concurs, potrivit Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

(7) Asociațiile de dezvoltare intercomunitară constituite în vederea organizării și exercitării în comun a unor activități în scopul realizării unor atribuții stabilite prin lege autorităților

administrației publice locale în domeniile ce privesc activitățile de control, inspecție, urbanism și amenajare a teritoriului vor angaja doar personal de formație profesională prevăzută la alin. (1).

(8) Prin derogare de la prevederile art. 370 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, personalul de la nivelul consorțiului administrativ, care realizează activitățile prevăzute la alin. (6), exercită prerogative de putere publică și poate semna procesele-verbale, avizele, certificatele de urbanism și autorizațiile de construire emise sau întocmite în numele autorităților administrației publice locale.

(9) Regimul juridic al conflictelor de interese și incompatibilităților aplicabil funcționarilor publici, prevăzut de cartea I titlul IV capitolul II din Legea nr. 161/2003 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercitarea demnităților publice, a funcțiilor publice și în mediul de afaceri, prevenirea și sancționarea corupției, cu modificările și completările ulterioare, se aplică în mod corespunzător și personalului prevăzut la alin. (8) și celui angajat conform alin. (6) al art. 122.

ART. 127

Comisia de coordonare pentru așezările informale

(1) Consiliul județean, respectiv Consiliul General al Municipiului București asigură organizarea și funcționarea unei comisii pentru coordonarea implementării măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de viață a locuitorilor din așezările informale, sprijinul metodologic și operațional pentru autoritățile administrației publice locale, precum și monitorizarea îndeplinirii responsabilităților și implementării acțiunilor stabilite la nivel local.

(2) Comisia prevăzută la alin. (1) este constituită din reprezentanți ai structurilor specializate privind amenajarea teritoriului și urbanismul, control și disciplină în construcții, asistență socială și protecția copilului de la nivel județean, sănătate publică, problemele romilor, de la nivelul județean și din unitățile administrativ-teritoriale pe teritoriul cărora au fost identificate așezări informale, precum și reprezentanți ai comunităților din așezările informale de pe teritoriul județului, respectiv al municipiului București și reprezentanți ai societății civile.

(3) Componenta nominală a comisiei prevăzute la alin. (1) se stabilește în baza propunerilor președintelui consiliului județean și ale entităților ai căror reprezentanți fac parte din comisie și se aprobă, împreună cu regulamentul de organizare și funcționare, de consiliul județean/Consiliul General al Municipiului București.

ART. 128

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism

(1) Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, numită în continuare CTATU, este o entitate consultativă cu atribuții de analiză și consultanță, care sprijină arhitecții-șefi în vederea fundamentării tehnice a avizului de inițiere, avizului tehnic al arhitectului șef și în alte activități specifice acestuia.

(2) Membrii comisiei sunt specialiști din domeniul urbanismului, arhitecturii, mediului și peisagisticii, monumentelor istorice, arheologiei, precum și din domeniul juridic, sănătății publice, sociologiei, economiei, geografiei, construcțiilor, ingineriei geodezice sau transportului.

(3) Activitatea comisiei este coordonată de către arhitectul-șef, iar secretariatul comisiei este asigurat de persoana desemnată prin dispoziție de primar/primarul general din cadrul structurii de specialitate conduse de arhitectul-șef.

(4) Componenta nominală a comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și regulamentul de funcționare se aprobă prin hotărâre de consiliul județean/consiliu local, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, la propunerea arhitectului-șef, pe baza consultării președintelui consiliului județean, a primarului, respectiv a primarului general al municipiului București, asociațiilor profesionale din domeniul amenajării teritoriului, urbanismului, construcțiilor, instituțiilor de învățământ superior din domeniul urbanismului, arhitecturii și construcțiilor. Membrii comisiei beneficiază de o indemnizație de ședință stabilită prin hotărâre a consiliului local/județean.

(5) Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism se organizează la nivel de reședință de județ, al municipiului București, la nivelul sectoarelor, municipiilor, orașelor și la nivelul consiliilor județene. Pentru zonele metropolitane constituite conform legii activează comisiile tehnice constituite la nivelul municipiului polarizator.

(6) Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism organizată la nivelul consiliilor județene este entitate cu rol de analiză pentru toate unitățile administrativ-teritoriale aflate pe raza județeană, cu excepția zonelor metropolitane constituite, a municipiilor reședință de județ și a municipiilor unde acestea nu sunt constituite, respectiv a municipiului București pentru care analizează doar planurile urbanistice generale, planurile și proiectele urbanistice care reglementează terenuri care depășesc teritoriul administrativ.

(7) La ședințele comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nu pot participa la luarea deciziei membrii care au calitatea de autor al documentațiilor sau proiectelor sau care își desfășoară activitatea în cadrul persoanelor juridice care au avut calitatea de autor sau au colaborat/contribuit în orice mod la elaborarea documentațiilor supuse dezbaterii.

(8) Pentru participarea la ședințele CTATU, specialiștii au dreptul la indemnizație de ședință în valoare de 250 lei pe ședință, dar indiferent de numărul ședințelor, nu mai mult de 1.000 lei pe lună.

SECȚIUNEA a 3-a

Atribuții specifice în domeniul urbanismului la nivelul capitalei

ART. 129

Atribuțiile Consiliului General al Municipiului București

(1) Consiliul General al Municipiului București 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 în documentațiile de urbanism legal aprobate, pentru atingerea obiectivelor stabilite prin strategia integrată de dezvoltare locală durabilă a municipiului București.

(2) Consiliul General al Municipiului București are următoarele atribuții:

- a) aprobă strategia integrată de dezvoltare locală durabilă a municipiului București;
- b) aprobă Planul urbanistic general al municipiului București;
- c) aprobă planurile urbanistice zonale;
- d) cooperează permanent cu Consiliul Județean Ilfov și cu consiliile locale ale sectoarelor municipiului București și este sprijinit de acestea în activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- e) în îndeplinirea atribuțiilor sale privind amenajarea teritoriului și urbanismul Consiliul General al Municipiului București utilizează informații de sinteză la nivelul municipiului București și al zonei metropolitane din toate domeniile de activitate economico-socială.

ART. 130

Atribuțiile primarului general al municipiului București

Primarul general al municipiului București are următoarele atribuții în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:

- a) asigură elaborarea strategiei integrate de dezvoltare locală durabilă a municipiului București;
- b) propune Consiliului General al Municipiului București aprobarea și actualizarea strategiei integrate de dezvoltare locală durabilă a municipiului București;

- c) avizează planul de amenajare a teritoriului intercomunitar aferent zonei metropolitane;
- d) îndeplinește atribuții operaționale pentru asigurarea coordonării activității de amenajare a teritoriului și a activității de urbanism de la nivelul municipiului București;
- e) asigură elaborarea planului urbanistic general și a planurilor urbanistice zonale de interes general, în conformitate cu prevederile legii;
- f) supune aprobării Consiliului General al Municipiului București documentațiile de urbanism, în baza referatului tehnic al arhitectului-șef al municipiului București;
- g) acționează pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, inclusiv în ceea ce privește asigurarea realizării infrastructurii de transport și a infrastructurii tehnico-edilitare;
- h) propune Consiliului General al Municipiului București elaborarea/modificarea/actualizarea planului urbanistic general și a planurilor urbanistice zonale de interes general pentru municipiul București;
- i) îndeplinește atribuții operaționale pentru asigurarea coordonării activității de urbanism de la nivelul municipiului București;
- j) asigură constituirea și gestionarea bazei de date urbane în sistem informațional GIS la nivelul municipiului București, prin intermediul structurii de specialitate conduse de către arhitectul-șef al municipiului București și/sau cu sprijinul centrului de expertiză de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- k) aprobă prin dispoziție de primar proiectul urbanistic de detaliu și emite certificatele de urbanism și autorizațiile de construire/desființare pentru:
 - (i) executarea lucrărilor de construire/desființare pentru investiții ce se realizează pe terenuri care depășesc limita administrativ-teritorială a unui sector și/sau care se realizează în extravilan;
 - (ii) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care vor fi executate la clădiri, construcții sau părți din construcții împreună cu instalațiile, componentele artistice, parte integrantă din acestea, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, inclusiv la anexele acestora, precum și alte construcții, identificate în cadrul aceleiași imobil, clasate individual ca monument potrivit Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, imobile teren și/sau construcții, identificate prin număr cadastral, amplasate în zone construite protejate stabilite potrivit legii, clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, imobile

teren și/sau construcții, identificate prin număr cadastral, cuprinse în parcelările incluse în Lista monumentelor istorice;

l) asigură constituirea comisiei pentru stabilirea compatibilității teritoriale în jurul amplasamentelor de tip Seveso, în conformitate cu prevederile Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, cu completările ulterioare, în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

ART. 131

Atribuțiile primarului de sector

Primarul de sector, prin instituția arhitectului-șef al sectorului, are următoarele atribuții în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:

a) participă la elaborarea strategiei integrate de dezvoltare locală durabilă a municipiului București;

b) asigură elaborarea de strategii*) sectoriale sau integrate care sunt în deplină coordonare cu viziunea de dezvoltare a municipiului București în ansamblul său;

c) asigură constituirea comisiei pentru stabilirea compatibilității teritoriale în jurul amplasamentelor de tip Seveso, în conformitate cu prevederile Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, cu completările ulterioare, în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism;

d) acționează pentru respectarea și punerea în aplicare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, inclusiv în ceea ce privește asigurarea realizării infrastructurii de transport și a infrastructurii tehnico-edilitare;

e) emite autorizațiile de construire și desființare la nivel de sector, potrivit competențelor stabilite de prezentul cod;

f) îndeplinește atribuții specifice pentru asigurarea coordonării activității de urbanism de la nivelul sectoarelor municipiului București;

g) pune la dispoziția Primăriei Generale a Municipiului București bazele de date urbane de la nivelul sectorului în sistem informațional GIS, în vederea integrării acestora prin intermediul structurii de specialitate conduse de către arhitectul-șef al municipiului București;

h) aprobă prin dispoziție de primar proiectul urbanistic de detaliu și emite certificatele de urbanism la nivel de sector și autorizațiile de construire/desființare pentru lucrările care se execută în teritoriul administrativ al sectoarelor, cu excepția celor prevăzute în competența primarului general, inclusiv zone de protecție a monumentelor, monumente istorice din categoria ansamblurilor și siturilor.

*) În Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661 din 10 august 2026, sintagma "asigură elaborarea de strategii" era indicată, în mod eronat, ca fiind "asigura elaborarea de strategii".

ART. 132

Structura de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului general al municipiului București responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

(1) În cadrul aparatului de specialitate al primarului general al municipiului București funcționează structura de specialitate responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, condusă de către arhitectul-șef al municipiului București.

(2) Structura de specialitate de la nivelul aparatului de specialitate al primarului general al municipiului București, responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, are următoarele atribuții specifice privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

a) realizează activitățile tehnice și economice necesare pentru elaborarea strategiei integrate de dezvoltare locală durabilă și a planului urbanistic general al municipiului București;

b) înaintează strategia integrată de dezvoltare locală durabilă spre aprobare către Consiliul General al Municipiului București, în baza avizului tehnic al arhitectului-șef al municipiului București și a avizelor arhitecților-șefi de sector;

c) întocmește referatul tehnic de specialitate cu propunere de aprobare/respingere a documentațiilor de planificare sau proiectare urbană, după caz;

d) convoacă și asigură funcționarea CTATU;

e) convoacă și asigură dezbaterile în cadrul grupului de lucru al arhitecților-șefi ai sectoarelor și al arhitectului-șef al municipiului București;

f) întocmește din punct de vedere tehnic, fundamentează și propune emiterea avizului tehnic al arhitectului-șef al municipiului București;

g) participă la elaborarea strategiilor integrate de dezvoltare intercomunitară durabilă a zonei metropolitane și a planurilor de amenajare a teritoriului intercomunitar, în vederea asigurării corelării și coordonării planificării teritoriale;

h) avizează proiectele de investiții publice inițiate de către Primăria Generală a Municipiului București și de către instituțiile de interes public subordonate Consiliului General al Municipiului București din punctul de vedere al conformității cu documentațiile de urbanism legal aprobate;

i) asigură gestionarea, evidența și actualizarea planului urbanistic general, inclusiv prin utilizarea sistemului informațional GIS;

j) transmite periodic ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor situațiile cu privire la evidența și actualizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, prin intermediul sistemului informațional GIS;

k) organizează și coordonează constituirea și dezvoltarea băncilor/bazelor de date urbane la nivelul municipiului București;

l) asigură introducerea informațiilor în Geoportalul de urbanism și în Registrul Național al Construcțiilor.

(3) Structura de specialitate de la nivelul aparatului de specialitate al primarului general al municipiului București responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului desfășoară o activitate operațională, astfel:

a) pune în aplicare documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism legal aprobate;

b) asigură organizarea și funcționarea comisiei de acord unic, în conformitate cu prevederile art. 307, pentru actele administrative aflate în competența de emitere a primarului general;

c) coordonează și asigură informarea publică și procesul de dezbatere și consultare a publicului în vederea promovării documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism elaborate la nivelul municipiului București;

d) asigură și alte servicii publice specifice activităților de amenajare a teritoriului și activităților de urbanism, inclusiv elaborarea studiilor sau proiectelor care fundamentează deciziile primarului general al municipiului București și ale Consiliului General al Municipiului București;

e) exercită controlul, constată și sancționează contravențiile în materia autorizării și executării lucrărilor de construire pentru imobilele aflate în competența de autorizare a primarului general, în colaborare/cooperare cu poliția locală sau alte compartimente funcționale cu atribuții în acest sens.

(4) În exercitarea atribuțiilor sale, structura de specialitate de la nivelul aparatului de specialitate al primarului general al municipiului București responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului colectează date și informații de la nivelul întregului aparat de specialitate al primarului general al municipiului București și al primarilor de sector, precum și de la nivelul altor autorități și instituții publice locale sau centrale pentru administrarea și actualizarea băncilor/bazelor de date urbane, cu respectarea Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor) și a Legii nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulament general privind protecția datelor).

(5) Structura de specialitate de la nivelul aparatului de specialitate al primarului general are obligația de a transmite datele și informațiile către sectoare pentru constituirea și dezvoltarea băncilor/bazelor de date urbane ale sectorului.

ART. 133

Structura de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului de sector responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

(1) În cadrul aparatului de specialitate al primarului de sector funcționează structura de specialitate responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, condusă de către arhitectul-șef al sectorului.

(2) Structura de specialitate de la nivelul aparatului de specialitate al primarului de sector responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului are următoarele atribuții:

a) întocmește referatul tehnic al arhitectului-șef de sector privind strategia integrată de dezvoltare locală durabilă a municipiului București și planul urbanistic general al municipiului București;

b) întocmește referatul tehnic al arhitectului-șef de sector privind elaborarea strategiei integrate de dezvoltare intercomunitară durabilă și a planului de amenajare a teritoriului intercomunitar, după caz;

c) înaintează strategia integrată de dezvoltare locală durabilă spre avizare către consiliul local, în baza avizului tehnic al arhitectului-șef de sector;

d) întocmește referatul tehnic de specialitate cu propunere de aprobare sau de respingere a documentațiilor de planificare și proiectare urbană;

e) asigură stabilirea compatibilității teritoriale în jurul amplasamentelor de tip Seveso, acolo unde este cazul, în conformitate cu prevederile Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, cu completările ulterioare, în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism;

f) convoacă și asigură dezbaterile lucrărilor comisiei tehnice de urbanism de la nivelul sectorului;

g) convoacă și asigură desfășurarea lucrărilor comisiei pentru stabilirea compatibilității teritoriale în jurul amplasamentelor de tip Seveso;

h) întocmește, verifică din punct de vedere tehnic, fundamentează și propune emiterea avizului de inițiere;

i) întocmește din punct de vedere tehnic, fundamentează și propune emiterea avizului tehnic al arhitectului-șef de sector pentru proiectul urbanistic de detaliu și pentru documentațiile de urbanism supuse aprobării consiliului local;

j) participă la elaborarea strategiilor integrate de dezvoltare durabilă a municipiului București în vederea asigurării corelării și coordonării planificării teritoriale;

k) avizează proiectele de investiții publice, inițiate de către primarul sectorului prin aparatul de specialitate și de către instituțiile de interes public subordonate consiliului local, din punctul de vedere al conformității cu documentațiile de planificare și proiectare urbană legal aprobate;

l) asigură gestionarea, evidența și actualizarea documentațiilor de urbanism;

m) transmite periodic arhitectului-șef al municipiului București situațiile cu privire la evidența și actualizarea documentațiilor de urbanism;

n) organizează și coordonează constituirea și dezvoltarea băncilor/bazelor de date urbane ale sectorului;

o) participă personal sau prin reprezentanți desemnați la comisia unică de avizare a planurilor urbanistice de la nivelul Primăriei Generale a Municipiului București.

(3) Structura de specialitate de la nivelul aparatului de specialitate al primarului de sector responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului desfășoară o activitate operațională, astfel:

a) pune în aplicare documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism legal aprobate;

- b) asigură organizarea și funcționarea comisiei de acord unic la nivelul sectorului, în conformitate cu prevederile art. 307;
 - c) coordonează și asigură informarea publică și procesul de dezbatere și consultare a publicului în vederea promovării documentațiilor de urbanism;
 - d) elaborează și redactează certificate de urbanism și autorizații de construire/desființare și avize de amplasament;
 - e) asigură și alte servicii publice specifice activităților de amenajare a teritoriului și de urbanism;
 - f) exercită controlul, constată și sancționează contravențiile în materia autorizării și executării lucrărilor de construire, în colaborare/cooperare cu poliția locală sau alte compartimente funcționale cu atribuții în acest sens.
- (4) În exercitarea atribuțiilor sale, structura de specialitate de la nivelul aparatului de specialitate al primarului de sector responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului colectează date și informații de la nivelul întregului aparat de specialitate al primarului, precum și de la nivelul altor autorități și instituții publice locale sau centrale pentru administrarea și actualizarea băncilor/bazelor de date ale sectorului, după caz.

CAPITOLUL III

Consolidarea expertizei locale în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

ART. 134

Centrele de expertiză publică de amenajare a teritoriului și urbanism

(1) Autoritățile administrației publice locale pot înființa în parteneriat cu alte autorități sau instituții publice centrale sau locale centre de expertiză publică de amenajare a teritoriului și urbanism, denumite în continuare centre de expertiză ATU, în vederea sprijinirii urbanismului durabil și a unui fond construit rezilient la cutremure și eficient energetic.

(2) Centrele de expertiză ATU sunt organisme neguvernamentale, nonprofit, de utilitate publică, cu personalitate juridică, care se organizează și funcționează în condițiile art. 136. Centrele de expertiză ATU pot fi înființate la nivel de județ, la nivelul municipiului București, la nivel de zonă urbană funcțională sau de zonă metropolitană, de consorțiu administrativ sau de unitate administrativ-teritorială. Centrele de expertiză ATU se finanțează din bugetul de stat, din bugetele locale, din venituri proprii și din alte surse legal constituite.

(3) Centrele de expertiză ATU au următoarele atribuții:

- a) acordă sprijin tehnic la solicitarea autorităților publice județene sau locale în elaborarea și/sau actualizarea planurilor de amenajare a teritoriului județean și a planurilor urbanistice generale și organizează procese participative de planificare teritorială și urbană;
- b) elaborează planul de amenajare a teritoriului intercomunitar;
- c) acordă asistență pentru elaborarea de strategii de dezvoltare integrate pentru diferite niveluri teritoriale, respectiv regional, județean și local, sau pe diferite domenii sectoriale;
- d) acordă asistență de specialitate la solicitarea autorităților publice județene sau locale pentru gestionarea și actualizarea documentațiilor în format GIS și pentru monitorizare tehnică a indicatorilor;
- e) acordă sprijin tehnic la solicitarea autorităților publice județene sau locale în vederea elaborării de caiete de sarcini, studii de fundamentare, note conceptuale, teme de proiectare și implementare de proiecte;
- f) realizează activități de cercetare în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și elaborează studiile de fundamentare și de specialitate aferente documentațiilor de amenajare a teritoriului și documentațiilor de urbanism și altor documente strategice, la solicitarea autorităților administrației publice competente;
- g) realizează activități de informare și educare a populației în domeniul urbanismului durabil, construcțiilor reziliente și eficiente energetic și reducerii riscului seismic;
- h) elaborează analize de impact teritorial al politicilor, monitorizează permanent dinamica teritoriale și indicatorii de dezvoltare durabilă și de implementare a politicii naționale urbane și urmăresc direcțiile de dezvoltare teritorială utilizând baze de date geospațiale interoperabile;
- i) gestionează baze de date privind clădirile încadrate în clase de risc seismic și privind eficiența energetică a clădirilor și sprijină ținerea la zi a registrului național digital al construcțiilor;
- j) asigură platformele interactive privind consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism legal aprobate;
- k) elaborează și prezintă ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor raportul anual de activitate privind starea teritoriului.

(4) Centrele de expertiză ATU sprijină autoritățile administrației publice în planificarea și dezvoltarea coerentă a teritoriului și implementarea eficientă a investițiilor, asigură suport tehnic

pentru autoritățile locale și sunt îndrumate metodologic de către ministerul responsabil cu amenajarea teritoriului, urbanismul și construcțiile.

ART. 135

Organizarea și funcționarea centrelor de expertiză în amenajarea teritoriului și urbanism

(1) Centrele de expertiză ATU sunt conduse de un consiliu director și de un director general, angajat cu contract individual de muncă pe bază de concurs organizat de către consiliul director.

(2) Directorul general organizează și coordonează compartimentele de specialitate din cadrul centrului de expertiză ATU, responsabile cu:

a) planificarea teritorială și urbană, elaborarea strategiilor de dezvoltare teritorială și urbană, elaborarea și actualizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism;

b) monitorizarea, analiza și observarea dinamicilor teritoriului;

c) mobilitatea urbană durabilă, reziliența climatică și tranziția de mediu.

(3) Consiliul director este organism deliberativ, fără personalitate juridică, care este constituit și funcționează la nivelul fiecărui centru de expertiză ATU.

(4) Consiliul director este format din reprezentantul consiliului județean și din câte un reprezentant al fiecărei categorii de consilii locale municipale, orașenești și comunale din fiecare județ și un reprezentant al Ordinului Arhitecților din România deservit de centrul de expertiză ATU; pentru regiunea de dezvoltare București-Ilfov, consiliul director este alcătuit din reprezentantul președintelui Consiliului Județean Ilfov, al primarului general al municipiului București, din câte un reprezentant al fiecărui consiliu local de sector și din reprezentanți ai consiliilor locale din județul Ilfov, la paritate cu reprezentanții sectoarelor municipiului București.

(5) Centrul de expertiză ATU colaborează permanent cu arhitecții-șefi de județe, municipii, orașe și comune și cu personalul de specialitate de la nivelul asociațiilor de dezvoltare intercomunitară.

(6) Compartimentul de planificare prevăzut la alin. (2) lit. a) este structura de specialitate prin intermediul căreia se realizează în mod efectiv acordarea asistenței și prestarea serviciilor publice de specialitate privind elaborarea și actualizarea de planuri de amenajare a teritoriului și urbanism, planuri de mobilitate urbană durabilă, regenerare urbană, peisaj, observare și dinamici de dezvoltare teritoriale, strategii teritoriale urbane și rurale, reziliență și tranziție de mediu.

(7) Compartimentul de planificare prevăzut la alin. (2) este format din urbanişti, arhitecţi, geografi specializaţi în geografia mediului sau în planificare teritorială, ingineri specializaţi în inginerie urbană şi dezvoltare regională, ingineri de instalaţii, ingineri specializaţi în profilul electric/energetic, ingineri specializaţi în transporturi, peisagişti, economişti specializaţi în economie regională şi urbană, sociologi, precum şi alţi specialişti absolvenţi de studii superioare în domenii relevante pentru amenajarea teritoriului şi urbanism.

(8) Compartimentul de monitorizare, analiză şi observare a teritoriului este structura centrului de expertiză ATU care asigură monitorizarea şi evaluarea modului în care sunt transpuse şi implementate proiectele prevăzute în cadrul strategiilor integrate de dezvoltare durabilă teritorială la nivelul regiunii şi judeţelor, dinamica socială, economică şi de mediu.

(9) Personalul centrelor de expertiză ATU este compus din personal contractual, angajat în condiţiile Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările şi completările ulterioare, şi ale legislaţiei muncii, cu modificările şi completările ulterioare. În funcţie de proiectele pe care centrul le derulează, poate angaja temporar specialişti pe diferite domenii sectoriale.

(10) Ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor poate asigura în primii doi ani de la înfiinţare cofinanţarea centrelor de expertiză ATU prin intermediul bugetului de stat sau prin veniturile proprii legal constituite. Această finanţare se realizează în baza unui contract de parteneriat, prin care vor fi stabilite drepturile şi obligaţiile părţilor, precum şi perioada de finanţare. Centrele de expertiză ATU pot realiza venituri proprii din activităţi de planificare, proiectare, consultanţă, cercetare, formare profesională şi alte surse legal constituite.

(11) Centrele de expertiză ATU ce se înfiinţează la nivel de zonă urbană funcţională, respectiv la nivel de zonă metropolitană se finanţează de către autorităţile publice locale iniţiatoare, împreună cu alte autorităţi şi instituţii publice interesate, agenţii de dezvoltare regionale, factori interesaţi, în condiţiile legii. Prevederile alin. (10) rămân aplicabile.

ART. 136

Observatorul Teritorial Naţional

(1) Observatorul Teritorial Naţional este aplicaţia informatică interactivă care realizează analiza datelor în profil teritorial în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului, dezvoltării regionale şi teritoriale şi cuantificări ale impactului teritorial al programelor publice, prin intermediul unui sistem informaţional geografic şi al unei baze de date care cuprinde informaţii şi date statistice necesare pentru caracterizarea unui teritoriu.

(2) Observatorul Teritorial Național este gestionat de ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și integrează informațiile cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și în documentațiile de urbanism, punând la dispoziția autorităților administrației publice și instituțiilor publice seturi de date și informații pentru elaborarea studiilor de fundamentare în vederea realizării activității de planificare teritorială și dezvoltare regională și locală.

(3) Observatorul Teritorial Național este structurat în două componente:

- a) Sistemul de observare și analiză a dinamicilor teritoriale;
- b) Platforma națională de planificare urbană și teritorială și de autorizare a construirii.

(4) Sistemul de observare și analiză a dinamicilor teritoriale este un geoportal cu informații actualizate permanent, bază de date care cuprinde indicatori statistici la nivel național, regional, județean, local, instrumente de analiză a datelor teritoriale și de monitorizare a implementării Strategiei de dezvoltare teritorială a României.

(5) Observatorul Teritorial Național trebuie să respecte principiul cloud first și principiul cloud nativ, reglementate prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 89/2022 privind înființarea, administrarea și dezvoltarea infrastructurilor și serviciilor informatice de tip cloud utilizate de autoritățile și instituțiile publice, cu modificările și completările ulterioare, și să fie aptă de a migra în Platforma de Cloud Guvernamental.

(6) Observatorul Teritorial Național trebuie să respecte principiul interoperabilității reglementat prin Legea nr. 242/2022 privind schimbul de date între sisteme informatice și crearea Platformei naționale de interoperabilitate și să fie aptă de a se interconecta cu Platforma națională de interoperabilitate și cu Registrul Național al Registrelor.

ART. 137

Platforma națională de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii

(1) Platforma națională de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii este o platformă digitală constituită și organizată la nivel național de către ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor care asigură integrarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism aprobate la nivelul autorităților administrației publice locale, fiind parte din Observatorul Teritorial Național.

(2) Digitalizarea activităților de planificare teritorială și a activităților operaționale, de autorizare a construirii, a autorităților administrației publice locale este asigurată prin intermediul unor sisteme informatice, respectiv platforme digitale organizate la nivelul național.

Autoritățile administrației publice locale pot avea propriile platforme digitale, care se corelează și se coordonează cu platforma națională.

(3) Platforma națională de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii este formată din:

- a) Geoportalul național de urbanism;
- b) Ghișeul unic național de autorizare a construcțiilor.

(4) Actualizarea informațiilor și operarea Platformei naționale de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii se asigură de către autoritățile administrației publice locale în colaborare cu ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

(5) Platforma națională de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii asigură interoperabilitatea prin intermediul serviciilor de date cu Infrastructura națională pentru informații geospațiale, Registrul Național al Construcțiilor și orice alte sisteme informatice dezvoltate de către autoritățile și instituțiile publice cu competențe în domenii relevante pentru amenajarea teritoriului și urbanism.

(6) Platforma națională de planificare urbană, teritorială și autorizarea construirii respectă prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor) și a Legii nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulament general privind protecția datelor).

ART. 138

Geoportalul național de urbanism

(1) Geoportalul național de urbanism este o platformă online, ce cuprinde toate planurile de amenajare a teritoriului și documentațiile de urbanism, legal aprobate, la nivelul autorităților administrației publice, necesare în procesul de planificare teritorială, reglementare urbanistică și autorizare a lucrărilor de construcții.

(2) Geoportalul național de urbanism permite fiecărui cetățean următoarele:

- a) căutarea și localizarea de obiecte spațiale și interogarea bazei de date privind încadrarea terenurilor în anumite zonificări funcționale și reglementări urbanistice care li se aplică;

b) consultarea directă, online, pe diferite straturi tematice de date spațiale, a planurilor de amenajare a teritoriului și a celor de urbanism în vigoare;

c) realizarea de analize și descărcarea de rapoarte și statistici privind direcții de dezvoltare spațială a teritoriului;

d) vizualizarea, imprimarea și descărcarea de date spațiale despre servituțile de utilitate publică, zonificările funcționale și reglementări urbanistice;

e) vizualizarea simultan a conținutului mai multor straturi tematice de date spațiale suprapuse.

(3) Persoanele cu drept de editare a straturilor tematice care pot introduce și publica planurile de amenajare a teritoriului și documentațiile de urbanism din geoportalul de urbanism sunt:

a) persoane desemnate din autoritățile administrației publice centrale, agențiile naționale și alte entități care au atribuții în stabilirea de zone de siguranță și de protecție și zone de restricție;

b) autoritățile publice locale, prin intermediul persoanelor desemnate din instituția arhitectului-șef sau, în cazul în care nu dispun de personal de specialitate, de personalul de la nivelul agențiilor;

c) specialiștii cu drept de semnătură pentru elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism;

d) personalul desemnat din centrele de expertiză ATU prevăzute de prezentul cod;

e) deținătorii/administratorii de rețele tehnico-edilitare supra și/sau subterane.

(4) Accesul în geoportalul prevăzut la alin. (1) se realizează prin autentificare pe bază de nume utilizator și parolă sau pe bază de cod generat de aplicație, pe niveluri de acces diferențiate.

(5) Toate documentațiile de amenajare a teritoriului și documentațiile de urbanism se elaborează în format GIS, conform structurii standardizate elaborate de autoritatea publică centrală responsabilă în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor pentru a fi publicate în geoportalul național de urbanism. Pe baza conținutului GIS se pot genera planșe analogice care se semnează de către coordonatorul documentației, care se predau de către elaborator beneficiarului pentru a fi recepționate de structura de specialitate în domeniul urbanismului și să se constituie anexă la hotărârea de aprobare a consiliului local sau județean, după caz.

(6) Autoritățile administrației publice centrale, agențiile naționale și alte entități care au atribuții în stabilirea de zone de siguranță și de protecție, precum zone de protecție sanitară,

zone de protecție a drumurilor, zone de protecție a aeroporturilor, zone de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare și de metrou, zonă de siguranță maritimă și zonă de siguranță și de protecție a căilor navigabile interioare și altele asemenea, ce instituie servituți de utilitate publică, au obligația să elaboreze în format GIS planurile cu limitele respectivelor zone, conform standardelor prevăzute la alin. (5) pentru a fi publicate în geoportalul național de urbanism;

(7) Introducerea și publicarea zonelor de protecție și siguranță și a traseelor rețelelor tehnico-edilitare, cât și a zonelor de protecție și siguranță a rețelelor de telecomunicații speciale în geoportalul național de urbanism se va realiza fără a aduce atingere securității publice și apărării naționale. În situația în care acest tip de informații intră sub incidența regimului informațiilor clasificate, limitele acestora vor fi cunoscute doar sub regimul și cu respectarea normelor legale în materia protecției informațiilor clasificate de către persoane autorizate din cadrul autorităților publice centrale și locale și de la nivelul agențiilor și, implicit, nu vor fi introduse în geoportalul național de urbanism.

(8) Deținătorii/Administratorii de rețele tehnico-edilitare, supra și/sau subterane, au obligația să publice și să actualizeze în geoportalul național de urbanism traseele și localizarea acestora conform structurii standardizate prevăzute la alin. (5);

(9) Pentru constituirea bazei de date aferente geoportalului național, autoritățile administrației publice, instituțiile publice și persoanele de drept public sau privat care dețin imobile, instalații și/sau echipamente de interes public ori care prestează un serviciu public, inclusiv operatorii serviciilor publice, care dețin sau administrează în condițiile legii date și informații referitoare la activitatea de amenajare a teritoriului și la activitatea de urbanism, inclusiv referitoare la rețele tehnico-edilitare, supra și/sau subterane, sunt obligate să transmită ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor documentațiile pe care le dețin, în format GIS, în termen de 90 zile de la data intrării în vigoare a prezentului cod, cu excepția instituțiilor publice din cadrul SNAOPSN, în situația în care documentele conțin informații clasificate.

(10) Colectarea informațiilor prevăzute la alin. (8) existente la nivelul unei unități administrativ-teritoriale sau care privesc planificarea teritorială și urbană a unei unități administrativ-teritoriale se asigură de către autoritățile administrației publice locale prin structura de specialitate responsabilă în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului în vederea transmiterii acestora către ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

(11) Geoportalul național de urbanism trebuie să respecte principiul cloud first și principiul cloud nativ, reglementate prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 89/2022 privind înființarea, administrarea și dezvoltarea infrastructurilor și serviciilor informatice de tip cloud

utilizate de autoritățile și instituțiile publice și să fie aptă de a migra în Platforma de Cloud Guvernamental.

(12) Geoportalul național de urbanism trebuie să respecte principiul interoperabilității reglementat prin Legea nr. 242/2022 privind schimbul de date între sisteme informatice și crearea Platformei naționale de interoperabilitate și să fie apt de a se interconecta cu Platforma națională de interoperabilitate și cu Registrul Național al Registrelor.

(13) În vederea accelerării procesului de proiectare, avizare și autorizare a rețelelor de telecomunicații speciale, Geoportalul național de urbanism va permite instituțiilor din SNAOPSN vizualizarea, consultarea și descărcarea planurilor cu rețelele tehnico-edilitare, în format digital și geo-referențiate.

ART. 139

Ghișeul unic național din cadrul platformei naționale de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii

(1) Ghișeul unic național este platforma digitală de interes public național de intermediere a relației dintre solicitanți și autoritățile administrației publice competente, de prelucrare administrativă a cererilor privind eliberarea actelor având ca obiect informarea cu privire la documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a cererilor aferente autorizării lucrărilor de construcții.

(2) Secțiunea dedicată unei unități administrativ-teritoriale din cadrul ghișeului unic național este gestionată de către fiecare autoritate a administrației publice locale din cadrul respectivei unități administrativ-teritoriale.

(3) Ghișeul unic național le permite solicitanților și autorităților administrației publice competente următoarele:

a) transmiterea și primirea documentației necesare pentru eliberarea actelor având ca obiect informarea cu privire la documentațiile de amenajare a teritoriului și documentațiile de urbanism;

b) transmiterea și primirea documentației necesare pentru eliberarea actelor având ca obiect autorizarea lucrărilor de construcții;

c) comunicarea directă cu privire la clarificările și/sau modificările necesare documentației transmise;

d) stabilirea consultărilor cu privire la documentele, informațiile și completările necesare în vederea emiterii autorizației de construire;

e) emiterea și primirea autorizației de construire sau de desființare.

(4) Accesul în platforma digitală se realizează prin autentificare pe bază de utilizatori și parolă sau pe bază de cod de acces generat de aplicație, pe niveluri de acces securizate cu grade diferențiate pentru:

a) autorități și instituții ale administrației publice centrale;

b) autorități și instituții ale administrației publice locale;

c) instituții și entități gestionare de bănci de date de interes public, precum operatori de rețele tehnico-edilitare;

d) profesioniști - elaboratori de strategii și planuri de amenajare a teritoriului și de urbanism, elaboratori de proiecte de investiții publice și private, certificați sau înregistrați în registrele naționale profesionale, precum și avocați, notari, executori judecătorești și practicieni în insolvență;

e) cetățeni.

(5) Ghișeul unic național trebuie să respecte principiul cloud first și principiul cloud nativ, reglementate prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 89/2022 privind înființarea, administrarea și dezvoltarea infrastructurilor și serviciilor informatice de tip cloud utilizate de autoritățile și instituțiile publice și să fie aptă de a migra în Platforma de Cloud Guvernamental.

(6) Ghișeul unic național trebuie să respecte principiul interoperabilității reglementat prin Legea nr. 242/2022 privind schimbul de date între sisteme informatice și crearea Platformei naționale de interoperabilitate și să fie aptă de a se interconecta cu Platforma națională de interoperabilitate și cu Registrul Național al Registrelor.

(7) Ghișeul unic național trebuie să respecte prevederile Regulamentului (UE) 679/2016 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor) și a Legii nr. 190 din 18 iulie 2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulament general privind protecția datelor).

(8) Operaționalizarea Ghișeului unic național se realizează etapizat, pe o perioadă de 5 ani de la data publicării prezentului cod, pe măsura integrării în platformă, în format GIS, a planurilor

urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism aferente unităților administrativ-teritoriale.

(9) La expirarea termenului de 5 ani prevăzut la alin. (8), utilizarea Ghișeului unic național devine obligatorie pentru toate autoritățile administrației publice și entitățile emitente de avize și acorduri, inclusiv în situația în care integrarea documentațiilor de urbanism în format GIS nu este finalizată, urmând ca informațiile indisponibile în platformă să fie completate pe măsura digitalizării acestora.

(10) Până la data la care obligația prevăzută la alin. (3), respectiv alin. (4) devine aplicabilă, procedurile administrative pot fi desfășurate și potrivit modalităților prevăzute de legislația în vigoare.

CAPITOLUL IV

Registrul Urbaniștilor din România. Certificarea specialiștilor în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

ART. 140

Dreptul de semnătură în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

(1) Documentațiile de amenajare a teritoriului și documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști cu drept de semnătură, acordat de către Registrul Urbaniștilor din România.

(2) Specialiștii cu drept de semnătură se înscriu în Tabloul Național al Urbaniștilor, evidență ce se gestionează fizic și digital de către Registrul Urbaniștilor din România.

ART. 141

Registrul Urbaniștilor din România

(1) Registrul Urbaniștilor din România este o instituție publică autonomă, cu personalitate juridică, cu atribuții în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, finanțată integral din venituri proprii, constituite din tarifele de atestare sau de examinare în vederea dobândirii dreptului de semnătură, de înscriere în Registrul Urbaniștilor din România și de exercitare a dreptului de semnătură, din tarife aferente celorlalte activități desfășurate în exercitarea competențelor legale, precum și din alte surse legal constituite.

(2) Registrul Urbaniștilor din România gestionează, ca autoritate profesională, dreptul de semnătură în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și recunoaște calificările profesionale în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, conform Legii nr. 200/2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale pentru profesiile reglementate din România, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 142

Atribuțiile Registrului Urbaniștilor din România

Registrul Urbaniștilor din România îndeplinește următoarele atribuții:

- a) elaborează și adoptă regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentații de amenajare a teritoriului și documentații de urbanism și regulamentul referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, cu avizul ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;
- b) organizează cursuri de formare profesională continuă în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului;
- c) elaborează studii, cercetări, analize în vederea fundamentării de proiecte de acte normative, norme, proceduri, coduri, alte reglementări în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, inclusiv în cooperare cu organele administrației publice centrale și/sau locale, cu structurile lor de specialitate în domeniu, precum și cu structurile lor asociative;
- d) elaborează regulamentul orientativ de organizare și desfășurare a concursurilor de soluții în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și peisagisticii;
- e) elaborează statutul profesiei de urbanist, cooperând în acest scop cu structuri asociative ale profesiei;
- f) organizează examenul pentru dobândirea calității de expert tehnic extrajudiciar în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului;
- g) desemnează specialiști cu drept de semnătură pentru a face parte din comisia de examinare/testare/intervievare a candidaților la dobândirea calității de expert tehnic judiciar în specializarea urbanism și amenajarea teritoriului;
- h) desemnează, la solicitarea organizatorilor concursurilor, specialiști în comisiile de atribuire a licitațiilor publice pentru concursuri, studii și documentații de urbanism și amenajarea teritoriului;
- i) sprijină activitatea agențiilor ATU și a autorităților publice locale cu atribuții în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.

TITLUL IV

Controlul statului în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului. Sancțiuni

ART. 143

Controlul statului în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

(1) Controlul statului privind elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism este realizat de către:

a) ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, prin intermediul I.S.C.;

b) Inspectoratul General pentru Situații de Urgență, prin inspectoratele pentru situații de urgență județene, cu privire la stabilirea compatibilității teritoriale în jurul amplasamentelor de tip Seveso, în conformitate cu prevederile Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, cu completările ulterioare, în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism;

c) autoritățile administrației publice locale de la nivel județean cu privire la urmărirea respectării documentațiilor de amenajare a teritoriului de la nivel județean/național/intercomunitar în procesul de elaborare și aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism de la nivelul unităților administrativ-teritoriale de bază.

(2) Urmărirea aplicării documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism aprobate se realizează prin structura de specialitate responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din aparatul propriu al consiliilor județene sau al autorităților locale, precum și de I.S.C.

(3) În vederea aducerii la îndeplinire a dispozițiilor prevăzute la alin. (1) și (2), direcțiile de specialitate din cadrul ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, I.S.C., structurile asociative ale unităților administrativ-teritoriale cu domeniu de activitate vizat de prezenta lege și președinții consiliilor județene, primari și arhitecți-șefi colaborează permanent.

(4) Cheltuielile pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și autorizarea executării lucrărilor de construcții și reglementarea în domeniul urbanismului se suportă de

către investitori, în valoare echivalentă cu o cotă de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate, cu excepția lucrărilor care se execută la monumente istorice, lăcașuri de cult și a lucrărilor de intervenție în primă urgență pentru punerea în siguranță a construcțiilor existente, inclusiv a instalațiilor aferente, care prezintă pericol public, indiferent de destinație, precum și în alte cazuri expres prevăzute de lege.

(5) Pentru lucrările supuse procedurii simplificate de notificare, valoarea datorată de investitori este jumătate din valoarea stabilită la alin. (4).

(6) Virarea sumelor stabilite conform dispozițiilor alin. (4) se face în contul inspectoratelor județene în construcții, respectiv al municipiului București, după caz, odată cu transmiterea înștiințării privind data începerii lucrărilor, conform art. 288. Întârzierea la plată a cotei prevăzute la alin. (4) se penalizează cu 0,15% pe zi de întârziere, fără a se depăși suma datorată. Disponibilitățile la finele anului se reportează în anul următor și au aceeași destinație.

(7) Cota stabilită la alin. (4) se aplică și diferențelor rezultate din regularizarea valorii lucrărilor autorizate, care se face până la data convocării recepției la terminarea lucrărilor.

(8) I.S.C. utilizează 70% din fondul astfel constituit pentru îndeplinirea atribuțiilor, inclusiv cheltuieli de personal, potrivit prevederilor legale, și virează lunar 30% din acest fond în contul autorității administrației publice centrale cu atribuții în domeniile amenajării teritoriului, urbanismului și autorizării executării lucrărilor de construire/desființare a construcțiilor pentru asigurarea fondului necesar actualizării/elaborării reglementărilor tehnice și fondului de documentații de amenajare a teritoriului și urbanism de interes național și pentru cheltuieli de personal.

(9) Cheltuielile de personal includ cheltuieli cu personalul propriu și cu plata indemnizației de participare a specialiștilor în calitate de membri în comitetele/comisiile/consiliile pentru avizări din punct de vedere tehnic. Personalul cu atribuții de reglementare în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor din ministerul de resort beneficiază de majorarea salariului de bază cu 35%.

(10) Disponibilitățile la finele anului din veniturile proprii se reportează în anul următor și au aceeași destinație.

ART. 144

Contravenții

(1) Constituie contravenții, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să fie considerate infracțiuni, următoarele fapte:

a) avizarea sau supunerea spre aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului sau de urbanism, de către președintele consiliului județean/primar/primar general/arhitect șef/persoanele prevăzute la art. 126 alin. (2) și (7), fără respectarea prevederilor legale privind informarea și consultarea publicului, potrivit capitolului III din titlului II, cartea I din prezentul cod;

b) refuzul autorităților administrației publice, instituțiilor publice și persoanelor de drept public sau privat care dețin imobile, instalații și/sau echipamente de interes public ori care prestează un serviciu public, inclusiv operatorii serviciilor publice, care dețin sau administrează în condițiile legii date și informații referitoare la activitatea de amenajare a teritoriului și la activitatea de urbanism, inclusiv referitoare la rețele tehnico-edilitare, supra și/sau subterane de a furniza, de a pune la dispoziție documentațiile cadastrale sau tehnice referitoare la planificarea teritorială și urbană, inclusiv cele referitoare la rețele tehnico-edilitare către autoritățile administrației publice centrale și locale;

c) refuzul explicit sau tacit al instituțiilor sau al operatorilor de servicii comunitare de utilități publice care dețin imobile, instalații și/sau echipamente de interes public ori care prestează un serviciu public de a furniza în termen de 30 de zile de la data solicitării informații care, prin natura lor, sunt publice, precum și refuzul operatorilor de servicii comunitare de utilități publice de a pune cu titlu gratuit, la dispoziția autorităților publice, documentele cartografice, inclusiv în format GIS, privind traseele rețelelor de utilități publice, pentru desfășurarea corespunzătoare a activității de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform art. 138, și realizate cu respectarea normelor de aplicare a Directivei INSPIRE elaborate de Comisia Europeană;

d) neconstituirea de către primar/primar general a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, ca entitate consultativă cu atribuții de analiză, expertizare tehnică și consultanță, conform prevederilor legale incidente;

e) neconstituirea de către primar/primar general a comisiei pentru stabilirea compatibilității teritoriale în jurul amplasamentelor de tip Seveso, în conformitate cu prevederile Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, cu completările ulterioare, în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism;

f) neconstituirea de către primar/primar general sau de către președintele consiliului județean a Comisiei locale de avizare integrată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism, conform prevederilor legale incidente;

g) neconvocarea Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism de către persoanele prevăzute la art. 129 alin. (3);

h) neconvocarea, de către arhitectul-șef sau de persoanele prevăzute la art. 126 alin. (2) și (7), a întrunirilor comisiei pentru stabilirea compatibilității teritoriale în jurul amplasamentelor de tip Seveso;

i) avizarea sau supunerea spre aprobare de către președintele consiliului județean/primar/primar general/arhitect-șef/persoanele prevăzute la art. 126 alin. (2) și (7), a unei documentații de urbanism incomplete ori care conține date eronate sau care nu respectă prevederile avizului comisiilor de la nivel central și local și ale avizelor instituțiilor din SNAOPSN;

j) avizarea și aprobare de documentații de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism semnate de către alte persoane decât cele cu drept de semnătură acordat de Registrul Urbaniștilor din România;

k) semnarea de către specialiști cu drept de semnătură acordat de Registrul Urbaniștilor din România a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism care conțin date eronate care pot afecta securitatea juridică a investițiilor;

l) supunerea spre aprobare a modificărilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și documentațiilor de urbanism în vigoare de către arhitectul-șef, de persoanele prevăzute la art. 126 alin. (2) și (7), de primar/primar general sau de președintele consiliului județean sau de personalul din aparatul de specialitate al consiliului local/județean fără reluarea procedurii privitoare la avizarea acestora, cu excepția situației prevăzute la art. 361 alin. (6);

m) neîndeplinirea, de către arhitectul-șef, de către persoanele prevăzute la art. 126 alin. (2) și (7), de către primar/primar general, de președintele consiliului județean sau de personalul din aparatul de specialitate al primarului a atribuțiilor cu privire la transmiterea "Planului cu zonele de compatibilitate teritorială" către toate instituțiile care au reprezentanți în cadrul comisiei pentru stabilirea compatibilității teritoriale;

n) nerespectarea de către funcționarii publici de execuție, arhitectul-șef, secretarul general, de către primar/primar general sau președintele consiliului județean, după caz sau de către personalul din aparatul de specialitate al primarului/primarului general, după caz, a termenelor privitoare la promovarea spre aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, respectiv:

(i) neemiterea în termen de maximum 30 de zile calendaristice de la data depunerii documentației complete și corecte a avizului de inițiere;

(ii) neemiterea în termen de maximum 15 zile lucrătoare de la depunerea documentației complete a avizului arhitectului-șef sau restituirea fără temei legal a unei documentații de urbanism ca neconformă;

(iii) nepromovarea de către primar/primar general a documentațiilor complete de planificare urbană spre aprobare de către Consiliul Local/Consiliul General al Municipiului București - în termen de 15 zile de la emiterea avizului tehnic al arhitectului-șef;

(iv) neincluderea pe proiectul ordinii de zi a ședințelor consiliului local/Consiliul General al Municipiului București a proiectelor de hotărâri care au drept obiect aprobarea documentațiilor de urbanism care îndeplinesc condițiile prevăzute la art. 136 alin. (8) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în termen de maximum 45 de zile calendaristice de la obținerea avizului tehnic al arhitectului-șef;

(v) neemiterea dispoziției de aprobare a proiectului urbanistic de detaliu în termen de maximum 15 zile calendaristice de la obținerea avizului tehnic al arhitectului-șef;

o) nerespectarea de către responsabili din cadrul autorităților administrației publice ce dețin competențe privind inițierea, elaborarea/modificarea/actualizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism a prevederilor art. 96 alin. (1) și (2) referitoare la informarea și consultarea populației;

p) supunerea spre avizare sau avizarea documentațiilor de urbanism de către președintele consiliului județean/primar/primar general/arhitect-șef/persoanele prevăzute la art. 126 alin. (2) și (7), cu nerespectarea prevederilor prezentului cod și reglementărilor de urbanism în vigoare, referitoare la indicatorii urbanistici;

q) supunerea spre avizare sau avizarea proiectului urbanistic de detaliu cu nerespectarea prevederilor documentațiilor de urbanism în vigoare și a secțiunii a 8-a - Proiectul urbanistic de detaliu* din prezentul cod;

r) neîndeplinirea, de către președintele consiliului județean sau de către primar/primar general, a obligațiilor prevăzute la art. 118 alin. (2) lit. e), art. 120 alin. (1) lit. d) și art. 130 lit. f) privind supunerea spre aprobare;

s) neluarea măsurilor prevăzute de lege în cazul nerespectării prevederilor din documentațiile de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism în vigoare, de către arhitectul-șef, de persoanele prevăzute la art. 126 alin. (2) și (7), de primar/primar general sau de președintele consiliului județean sau de personalul din aparatul de specialitate al consiliului local/județean;

t) nerealizarea în termenul legal de către arhitectul-șef, de către persoanele prevăzute la art. 126 alin. (2) și (7), de către primar/primar general sau de președintele consiliului județean a demersurilor de elaborare, modificare sau actualizare a documentațiilor de amenajare a teritoriului sau de urbanism cu caracter obligatoriu;

u) nerespectarea de către autoritățile administrației publice locale a termenului prevăzut la art. 69 alin. (10) cu privire la introducerea pe agenda comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism;

v) neemiterea unei solicitări de completare, modificare sau clarificare cu privire la documentația depusă, dacă este cazul, în termenul prevăzut la art. 69 alin. (10) teza a doua;

w) neemiterea avizului de inițiere sau a unei adrese de comunicare a respingerii justificate a solicitării de inițiere a unui plan urbanistic zonal în termenul prevăzut la art. 69 alin. (11).

(2) Contravențiunile prevăzute la alin. (1) se sancționează cu avertisment la prima abatere sau cu amendă, după cum urmează:

a) de la 20.000 lei la 50.000 lei, pentru nerespectarea prevederilor lit. a), i), l), m), o), q), r), s); și lit. n);

b) de la 10.000 lei la 25.000 lei, pentru nerespectarea prevederilor lit. b), c), j), k) și lit. t);

c) de la 10.000 lei la 15.000 lei, pentru nerespectarea prevederilor lit. d), e), f), g), h) și lit. p);

d) de la 3.000 lei la 10.000 lei, pentru nerespectarea prevederilor lit. u) - w).

(3) Constatarea contravențiilor prevăzute la alin. (1) și aplicarea sancțiunilor prevăzute la alin. (2) se fac de către persoanele împuternicite din cadrul autorităților prevăzute la art. 143 alin. (1).

(4) Prin excepție de la prevederile art. 581 privind completarea cu dreptul comun, contravențiilor prevăzute la alin. (1) 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, contravenientul având posibilitatea achitării, în termen de 15 zile de la data înmânării sau comunicării procesului-verbal, a jumătate din minimul amenzii prevăzute în procesul verbal.

*) În prezentul cod nu există secțiunea a 8-a. Titlul "Proiectul urbanistic de detaliu" îl are secțiunea a 7-a din cartea I partea I titlul I capitolul VI.

ART. 145

Infrațiuni

Constituie infracțiuni și se pedepsesc cu închisoare de la 3 luni la un an sau cu amendă următoarele fapte:

a) întocmirea și semnarea de documentații de amenajare a teritoriului și urbanism de către alte persoane decât cele cu drept de semnătură acordat de Registrul Urbaniștilor din România;

b) inițierea de către persoanele fizice sau juridice, de către arhitectul-șef, de către persoanele prevăzute la art. 126 alin. (2) și (7), de către primar, de președintele consiliului județean sau de personalul din aparatul de specialitate al primarului/al consiliului județean și aprobarea, de către consilierii locali/județeni, cu intenție, a documentațiilor de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții care nu au autorizație de construire sau nu respectă prevederile autorizației de construire, cu excepția situației prevăzute la art. 150 alin. (14).

ART. 146

Nulitatea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

(1) Încălcarea dispozițiilor prezentei legi cu privire la procedura de elaborare, modificare/actualizare și aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism^{*)}, inclusiv lipsa avizelor și acordurilor impuse prin lege sau nerespectarea prevederilor acestora se sancționează cu nulitatea documentației de amenajare a teritoriului și a documentației de urbanism. În cazul în care viciul de nelegalitate afectează numai o parte din reglementările documentației de urbanism, nulitatea va fi parțială.

(2) Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire, cu excepția situației prevăzute la art. 150 alin. (14).

(3) Documentațiile de urbanism inițiate și aprobate în condițiile alin. (2) sunt nule de drept.

(4) Nulitatea se constată de instanțele de contencios administrativ, în condițiile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Specialiștii cu drept de semnătură răspund împreună cu beneficiarul documentației pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor și pentru respectarea în integralitate a legislației în vigoare la coordonarea documentațiilor sau elaborarea părților de documentații, potrivit dreptului de semnătură acordat de Registrul Urbaniștilor din România.

*) În Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661 din 10 august 2026, sintagma "a documentațiilor de urbanism" era indicată, în mod eronat, ca fiind "a documentațiilor de urbanism".

ART. 147

Răspunderea persoanelor cu atribuții în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor

(1) Emiterea de certificate de urbanism sau autorizații de construire incomplete, cu date eronate sau cu nerespectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de urbanism aprobate, precum și supunerea spre aprobare de documentații de urbanism incomplete, cu date eronate sau cu nerespectarea prevederilor legale, atrage răspunderea disciplinară, administrativă, contravențională, civilă sau penală, după caz, potrivit legii.

(2) Emiterea de certificate de urbanism fără solicitarea avizului instituțiilor din SNAOPSN pentru acele situații când documentațiile de urbanism în vigoare nu prevăd această obligativitate, însă aceasta a fost comunicată pe cale oficială către autoritățile publice abilitate, atrage răspunderea disciplinară, administrativă, contravențională, civilă sau penală, după caz, potrivit legii.

(3) Persoanele cu atribuții în verificarea documentațiilor și elaborarea/emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/desființare, precum și persoanele cu atribuții în procesele de emitere a avizului de inițiere și avizului arhitectului-șef pot răspunde disciplinar sau contravențional pentru nerespectarea termenelor prevăzute de lege la verificarea documentațiilor și emiterea autorizațiilor de construire/desființare sau a certificatelor de urbanism, în cazul și în măsura în care angajatorul consideră, în urma cercetării interne, că faptele le sunt imputabile.

(4) Persoana juridică de drept public sancționată contravențional potrivit prevederilor art. 144 alin. (1) sau art. 357 alin. (1) sau obligată la plata unor despăgubiri, prin sentință judecătorească rămasă definitivă, are obligația de a realiza cercetarea disciplinară în vederea identificării persoanei care, prin încălcarea atribuțiilor legale, a produs un prejudiciu în dauna bugetului local și a se îndrepta împotriva acesteia, pentru suportarea, în condițiile legii, a respectivului prejudiciu.

PARTEA II

Prevederi și reguli aplicabile pe întregul teritoriu al României

TITLUL I

Dispoziții privind zonificarea

CAPITOLUL I

Zonificarea teritoriului și unități teritoriale specifice

ART. 148

Zonificarea macroteritorială

(1) Zonificarea macroteritorială reprezintă împărțirea teritoriului ce face obiectul unei documentații de amenajare a teritoriului în zone distincte, în vederea stabilirii unor măsuri, politici și programe specifice.

(2) La nivel național, secțiunile Planului de amenajare a teritoriului național pot stabili următoarele tipuri de macrozone:

- a) zone cu resurse de apă în deficit;
- b) zone cu deficit de suprafață împădurită;
- c) zone de concentrare a resurselor energetice;
- d) zone de concentrare a valorilor de patrimoniu natural sau cultural;
- e) zone cu peisaje protejate de interes național;
- f) zone de risc natural;
- g) zone rurale profunde, nedeservite de infrastructură de transport și aflate în afara razei de deservire a orașelor;
- h) alte categorii de zone, în funcție de specificul secțiunilor Planului de amenajare a teritoriului național.

(3) La nivel județean și intercomunitar, prin planul de amenajare a teritoriului județean sau intercomunitar, după caz, se pot include zone cu interdicție de introducere în intravilan, luând în considerare propunerile din documentațiile de amenajare a teritoriului de rang superior și în baza concluziilor studiilor de fundamentare elaborate.

ART. 149

Unități teritoriale specifice

(1) La nivel județean și intercomunitar, prin Planul de amenajare a teritoriului național, planul de amenajare a teritoriului județean, zonal sau intercomunitar, după caz, se prevăd zone cu

caracter strategic, denumite unități teritoriale specifice, destinate să asigure implementarea măsurilor, politicilor și programelor de intervenție, necesare și specifice teritoriilor respective.

(2) Unitățile teritoriale specifice includ teritorii ale unităților administrativ-teritoriale de bază în integralitatea lor, continue și definite pe baza zonelor de influență ale localităților urbane din județ, a zonelor metropolitane, precum și a specializării economice identificate la nivelul teritoriilor respective.

(3) Unitățile teritoriale specifice constituie delimitări teritoriale utilizate exclusiv în scopul planificării, coordonării și implementării politicilor de dezvoltare teritorială și nu reprezintă unități administrativ-teritoriale în sensul art. 3 din Constituția României, republicată, și al legislației în vigoare.

ART. 150

Așezările informale

(1) Pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale trebuie identificate așezările informale pe baza îndeplinirii simultane a următoarelor criterii:

a) grupează minimum 3 unități destinate locuirii dezvoltate spontan, realizate fără respectarea normelor de construcție, igienă și sănătate publică și protecție a mediului;

b) populația care locuiește în aceste unități nu are niciun drept asupra imobilelor pe care le ocupă;

c) populația se află în situația de excluziune, segregare și marginalizare socială, respectiv persoanele care locuiesc în acele așezări sunt persoane sau familii care sunt în risc de a-și pierde capacitatea de satisfacere a nevoilor zilnice de trai din cauza unor situații de boală, dizabilitate, sărăcie, dependență de droguri sau de alcool ori a altor situații care conduc la vulnerabilitate economică și socială.

(2) Așezările informale sunt situate de obicei la periferia localităților urbane sau rurale, cuprind de regulă locuințe improvizate, realizate din materiale recuperate, și/sau locuințe realizate din materiale de construcții convenționale, iar prin localizarea și caracteristicile socio-demografice generează excluziune, segregare și marginalizare socială. Prin situarea în zone de risc natural de alunecări de teren, inundații, biologic depozite de deșeuri, situri contaminate și altele asemenea sau de risc antropoc, precum zone de siguranță sau zone de protecție ale amplasamentelor de tip Seveso, ale infrastructurilor tehnico-edilitare și altele asemenea, unele așezări informale pun în pericol siguranța și sănătatea locuitorilor lor.

(3) Autoritățile administrației publice centrale și locale, precum și alte organe ale administrației publice cooperează cu ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului,

urbanismului și construcțiilor, oferind informațiile necesare și implementând măsurile ce țin de domeniul lor de competență, astfel încât așezările informale identificate să fie prioritare în cadrul acțiunilor și politicilor publice privind locuirea, accesul la infrastructură, sănătatea publică și siguranța persoanelor.

(4) Consiliul județean, respectiv Consiliul General al Municipiului București, prin instituția arhitectului-șef, asigură organizarea și funcționarea unei comisii pentru coordonarea la nivelul județului a implementării măsurilor necesare pentru identificarea și reglementarea urbanistică a așezărilor informale și stabilirea măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de viață a locuitorilor din așezările informale, sprijinul metodologic și operațional pentru autoritățile administrației publice locale, precum și monitorizarea îndeplinirii responsabilităților și implementării acțiunilor stabilite la nivel local, denumită în continuare comisia județeană.

(5) Comisia județeană desfășoară următoarele activități:

a) coordonează implementarea măsurilor aprobate la nivel local și monitorizează impactul acestora asupra situației așezărilor informale, prin urmărirea anuală a informațiilor din fișa de date aprobată prin ordin al ministrului responsabil cu amenajarea teritoriului, urbanismul și construcțiile;

b) centralizează fișele de date, completate de către autoritățile administrației publice locale pentru fiecare așezare informală identificată;

c) colaborează cu comisia județeană de fond funciar, comisiile locale de fond funciar și oficiul de cadastru și publicitate imobiliară pentru identificarea situațiilor în care poate fi atribuit un drept real asupra imobilelor din cadrul așezărilor informale;

d) sprijină cu expertiză de specialitate autoritățile locale în identificarea așezărilor informale și stabilirea măsurilor necesare pentru îmbunătățirea condițiilor de viață a locuitorilor din așezările informale.

(6) Consiliul județean, respectiv Consiliul General al Municipiului București asigură participarea reprezentanților comunităților din așezările informale în cadrul comisiei județene prevăzute la alin. (4). Măsurile prioritare vizează: informarea și implicarea locuitorilor comunităților afectate în procesul de planificare și reglementare, identificarea regimului juridic și economic al terenurilor și realizarea cadastrului așezărilor informale, înregistrarea imobilelor din așezările informale în sistemul integrat de cadastru și carte funciară în condițiile legii speciale.

(7) În vederea identificării așezărilor informale, evaluării situației acestora și stabilirii măsurilor necesare, în coordonarea primarului/primarului general al municipiului București, autoritățile administrației publice locale organizează grupuri de lucru proprii, aprobate prin hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, din care fac parte persoane din

compartimentele de specialitate ale primarului responsabile cu: urbanismul și autorizarea construcțiilor, control și disciplină în construcții, registrul agricol, asistență socială, sănătate publică, investiții, asistență și reprezentare juridică, poliția locală, impozite și taxe locale, evidența și gestiunea patrimoniului, date spațiale, experți locali pentru comunități marginalizate. În grupurile de lucru sunt incluși și reprezentanți ai societății civile.

(8) În urma identificării așezărilor informale, autoritățile administrației publice locale, prin grupurile de lucru constituite, colectează informațiile în vederea cunoașterii, cuantificării și monitorizării situației așezărilor informale și fundamentării unor politici, programe și proiecte adresate acestora.

(9) Pe baza evaluării din teren cu privire la situația socioeconomică a populației vizate, a regimului juridic, economic și tehnic al imobilelor, a expunerii la riscuri naturale, biologice și antropice și a prevederilor din documentațiile de urbanism în vigoare, grupul de lucru constituit la nivel local propune măsuri specifice de intervenție, pe care le supune procesului de consultare publică. Măsurile propuse sunt adaptate nevoilor populației din așezarea informală, precum și comunităților din vecinătate, în vederea asigurării cerințelor de siguranță și dezvoltare durabilă.

(10) După procesul de consultare a populației, măsurile se constituie într-un plan de acțiune ce este propus avizării comisiei județene, iar apoi aprobării consiliului local/Consiliului General al Municipiului București. În maximum 30 de zile de la data aprobării, măsurile sunt comunicate persoanelor vizate și se demarează implementarea lor.

(11) Măsurile pot fi implementate in situ, pe teritoriul ocupat de așezarea informală, sau, în situația în care regimul juridic, economic și tehnic nu permit această abordare, pot viza relocarea populației.

(12) În situația în care așezarea informală este situată în zone ce impun relocarea, autoritățile administrației publice locale, împreună cu reprezentanți ai populației afectate de măsurile propuse la alin. (3), identifică rezerve de teren pentru soluții alternative de locuire sau destinate construirii de locuințe de necesitate sau sociale, precum și modalitatea de implementare a măsurii de relocare.

(13) Măsurile se corelează cu programele de acțiuni comunitare privind combaterea sărăciei și excluderea socială prevăzute la art. 35 din Legea asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, și planurile județene de incluziune socială aprobate de comisiile județene de incluziune socială și cu cea a municipiului București prevăzute la art. 117 alin. (3) din Legea nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, ce conțin soluții pentru prevenirea marginalizării și segregării spațiale.

(14) Pentru așezările informale din extravilan și pentru cele aflate într-o zonă unde nu este reglementată ca zonă a locuințelor și funcțiunilor complementare, conform art. 161 alin. (1) lit.

a), dar care nu este incompatibilă cu locuirea, reglementarea urbanistică se realizează prin elaborarea și aprobarea de către autoritatea administrației publice locale a unui plan urbanistic zonal.

(15) Măsurile privind așezările informale sunt interzise în cazul în care acestea se află pe amplasamentele existente sau propuse pentru proiectele de infrastructură de transport de interes național.

CAPITOLUL II

Stabilirea și reglementarea teritoriului intravilan și extravilan

ART. 151

Stabilirea și extinderea limitei teritoriului intravilan

(1) Teritoriul intravilan reprezintă totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate și reglementate urbanistic prin planul urbanistic general aprobat sau prin planuri urbanistice zonale și în cadrul căruia se poate autoriza execuția lucrărilor de construcții.

(2) Teritoriul intravilan se stabilește în funcție de necesitățile de dezvoltare ale localității și obiectivele urbanistice de dezvoltare integrată ale acesteia în raport cu resursele disponibile și planificate de realizare a serviciilor și echipamentelor publice, în concordanță cu echiparea edilitară a teritoriului și cu preservarea zonelor de interes natural, agricol și pentru conservarea mediului.

(3) Limita teritoriului intravilan se stabilește în funcție de elementele de cadru natural, de căile de comunicație, de amenajările hidrotehnice, precum și de alte categorii de lucrări cu caracter tehnic, fără a fi obligatoriu ca aceasta să coincidă cu limitele cadastrale ale parcelelor prin intermediul planului de urbanism general, și se actualizează fie prin actualizarea acestuia, fie prin planuri urbanistice zonale.

(4) Extinderea teritoriului intravilan este condiționată obligatoriu de capacitatea tehnică și financiară a unității administrativ-teritoriale de a asigura infrastructura publică și echipamentele publice corespunzătoare noilor funcțiuni reglementate prin documentații de urbanism, indiferent de inițiatorul acestei documentații.

(5) Asigurarea infrastructurii publice și a echipamentelor publice corespunzătoare potrivit alin. (4) se poate realiza prin finanțarea din fonduri publice sau fonduri private, potrivit legii.

(6) În cazul localităților rurale cu densitate a populației și a locuințelor redusă și a ansamblurilor turistice existente cu suprafețe mari, limita teritoriului intravilan se stabilește astfel încât să se asigure o parcelare corespunzătoare funcțiunilor propuse, indiferent de regimul cadastral/funcțional al imobilelor în vederea unei dezvoltări economice echilibrate a acestora.

(7) Extinderea suprafeței teritoriului intravilan prin documentațiile de urbanism se fundamentează prin intermediul unui studiu care evaluează și prezintă impactul economic și social, costurile necesare viabilizării zonelor ce vor fi extinse și fundamentează tehnic corespunzător funcțiunile propuse a se dezvolta, indiferent de regimul cadastral. Extinderea teritoriului intravilan în afara zonelor de urbanizare sau dezurbanizare stabilite prin planul urbanistic general poate fi realizată numai prin documentații de urbanism inițiate de autoritatea publică.

(8) În cazul în care investitorii privați doresc să extindă teritoriul intravilan în zone care nu au fost încă pregătite și echipate cu infrastructura necesară pentru a fi locuite sau utilizate, aceștia sunt obligați să acopere integral costurile aferente extinderii respective și să demonstreze soluțiile tehnice care îi permit să funcționeze independent și autonom sau să negocieze cu autoritatea publică locală un plan comun de acțiune pentru finanțarea echipării cu infrastructura necesară. Alternativ, extinderea teritoriului intravilan se va concentra în zone deja echipate cu infrastructura necesară sau care urmează să fie echipate în curând.

(9) În situația în care printr-un plan urbanistic zonal cu durată de valabilitate limitată zona a fost introdusă în intravilan, iar durata de valabilitate a acestuia a expirat, la solicitarea proprietarilor terenurilor se poate decide prin hotărâre a consiliului local păstrarea în intravilan a terenurilor.

ART. 152

Stabilirea limitei și reglementarea teritoriului extravilan

(1) Teritoriul extravilan reprezintă suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității administrativ-teritoriale și limita teritoriului intravilan stabilită în condițiile legii și se actualizează prin planul urbanistic general sau prin planuri urbanistice zonale.

(2) Teritoriul extravilan se reglementează prin planul urbanistic general, fiind împărțit în macrozone de urbanizare și/sau de restructurare urbană, zone agricole, zone forestiere, zone pentru energie regenerabilă, zone aferente căilor de comunicații, zone pentru care este interzisă urbanizarea.

(3) În extravilanul unităților administrativ-teritoriale este permisă amplasarea obiectivelor de investiții prevăzute de art. 92 alin. (2) și (3) din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Construcțiile pot fi realizate fie în

conformitate cu planul de amenajare a teritoriului sau cu planul urbanistic general, dacă acestea includ reglementările urbanistice și informațiile tehnice privind modul de utilizare a terenurilor aflate în extravilan, fie în baza unui proiect urbanistic de detaliu, în cadrul procesului de autorizare a construirii, care trebuie să detalieze modul în care investiția se integrează și funcționează în ansamblul unității administrativ-teritoriale.

ART. 153

Introducerea terenurilor în teritoriul intravilan al unităților administrativ-teritoriale

(1) Introducerea în intravilanul unităților administrativ-teritoriale a terenurilor agricole situate în extravilan și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe baza planului urbanistic general sau a unor planuri urbanistice zonale, pentru care în prealabil a fost emis avizul privind clasa de calitate de către ministerul de resort în domeniul agriculturii.

(2) După aprobarea planului urbanistic general sau planului urbanistic zonal, autoritățile administrației publice locale competente potrivit legii sunt obligate să transmită hotărârea de aprobare însoțită de documentația de aprobare a planului urbanistic general sau planului urbanistic zonal către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în vederea actualizării destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

(3) Propunerile privind creșterea suprafeței teritoriului intravilan al localităților se fundamentează pe baza densității demografice și a dinamicii economice, incluzând prognozele de creștere demografică și dezvoltare economică, a capacității bugetului local de a întreține investițiile publice solicitate prin mărirea intravilanului. Planul urbanistic general și planul urbanistic zonal cuprind programul de investiții și planul de acțiune pentru zonele propuse a fi introduse în intravilanul localității, care vor detalia acțiunile, denumirea investițiilor, valoarea estimată a acestora, sursele posibile de finanțare, etapizarea autorizării și realizării investițiilor și părțile responsabile de implementare, în vederea realizării de drumuri, rețele tehnico-edilitare, lucrărilor de sistematizare verticală, precum și a altor infrastructuri și echipamente publice necesare urbanizării. Pentru realizarea investițiilor în zonele sus-menționate, în parteneriat public-privat, programul de investiții și planul de acțiune vor detalia categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale și categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați, caz în care programul de investiții și planul de acțiune se vor adopta în mod distinct prin hotărâre a consiliului local și cu angajamentul notarial al investitorului privat.

CAPITOLUL III

Stabilirea zonelor și peisajelor protejate

ART. 154

Stabilirea zonelor protejate de interes național

(1) Zonele protejate de interes național se stabilesc în conformitate cu reglementările instituite prin legi speciale. Zonele protejate de interes național se includ în secțiunea a III-a din Planul de amenajare a teritoriului național - Patrimoniu natural și cultural.

(2) În cadrul zonelor protejate sunt incluse și zonele care cuprind elemente de peisaj cultural, definite și delimitate în acord cu prevederile părții III titlul II capitolul III. Protecția și valorificarea peisajului cultural.

(3) Prin intermediul secțiunii a III-a din Planul de amenajare a teritoriului național - Patrimoniu natural și cultural sunt stabilite tipurile majore de peisaje, inclusiv peisajele protejate de interes național.

(4) Peisajele protejate de interes național pot cuprinde atât ariile naturale protejate, cât și alte teritorii unde caracteristicile peisajului impun stabilirea unui nivel de protecție.

(5) Peisajele protejate de interes național prevăzute la alin. (4) se evidențiază în cadrul atlasului național de peisaje.

(6) Atlasul național de peisaje se detaliază la nivelul atlaselor județene de peisaje care vor include și delimita peisajele cu valori culturale și/sau naturale, peisajele ordinare, peisajele degradate, precum și elementele valoroase de peisaj cu caracter emblematic, astfel cum sunt monumentele naturii, perspective, forme topografice, fronturi la apă, spații verzi.

(7) Atlasul național de peisaje se elaborează de către ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, ca parte a Observatorului teritorial național.

(8) Elaborarea și aprobarea atlasului județean de peisaje se asigură de către autoritățile administrației publice locale competente la nivel județean și se introduc în Atlasul național de peisaje.

ART. 155

Stabilirea zonelor protejate de interes județean și local

(1) Zonele protejate de interes județean sau local se stabilesc prin hotărârea consiliului județean sau a consiliului local, după caz, în condițiile legii.

(2) Delimitarea zonelor protejate de interes județean sau local se stabilește în conformitate cu reglementările instituite prin legi speciale.

(3) Zonele protejate de interes județean și local se evidențiază și delimitează în cadrul documentațiilor de amenajare a teritoriului sau al documentațiilor de urbanism aprobate la nivel județean sau local, după caz.

(4) Persoanele fizice sau juridice interesate pot înainta propuneri autorităților publice competente în vederea stabilirii zonelor protejate de interes județean și local, după caz.

ART. 156

Planurile teritoriale sau locale de peisaje

(1) Pentru fundamentarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a planurilor urbanistice generale se elaborează planuri teritoriale sau locale de peisaj.

(2) Planurile teritoriale sau locale de peisaj sunt studii de fundamentare, ale căror concluzii sunt preluate și transpuse în politicile și programele specifice, în cadrul documentațiilor de amenajarea teritoriului și în reglementările urbanistice, în cadrul documentațiilor de urbanism.

(3) Planurile teritoriale și locale de peisaj se achiziționează de către autoritatea locală beneficiară și se întocmesc de către specialiști în urbanism, peisagistică sau geografie și se realizează în conformitate cu prevederile anexei din Hotărârea Guvernului nr. 905/2016 pentru aprobarea tezelor prealabile ale proiectului Codului patrimoniului cultural.

CAPITOLUL IV

Riscurile naturale și antropice

ART. 157

Riscurile naturale și antropice

(1) În vederea identificării și combaterii pericolelor și amenințărilor naturale și antropice se elaborează hărți de risc. Riscurile naturale și antropice analizate în cadrul documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism sunt: riscul seismic, inundațiile, alunecările de teren și hazardurile asociate, nisipuri mișcătoare, scurgeri de torenți, avalanșe, dislocări de stânci, eroziunea solului, eroziunea fluvială, abraziunea țărmurilor, fenomenele meteorologice extreme, incendiile de pădure, precum și pericolele de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase.

(2) Finanțarea studiilor și cercetărilor necesare în vederea elaborării hărților de risc natural, precum și a lucrărilor de prevenire și atenuare a riscurilor naturale se face din bugetul de stat,

prin bugetele autorităților administrației publice centrale responsabile cu amenajarea teritoriului, cu mediul, cu apele, din bugetele locale, precum și din alte surse legal constituite.

(3) Lucrările de prevenire și atenuare a riscurilor naturale constituie cauză de utilitate publică și sunt prioritizate prin planurile de acțiune ale planurilor urbanistice generale.

ART. 158

Zonele de risc natural și antropic

(1) Zonele de risc natural și antropic se delimitează teritorial pe baza unor studii și cercetări specifice și sunt materializate prin hărți de risc natural și antropic avizate de organele de specialitate ale autorității administrației publice locale și centrale competente, precum și prin Planul cu zonele de compatibilitate teritorială elaborat în baza Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, cu completările ulterioare.

(2) Declararea unei zone geografice ca zonă de risc natural sau antropic se realizează prin hotărârea consiliului județean pe baza hărților de risc avizate potrivit alin. (1).

(3) În zonele de risc natural și antropic, delimitate și declarate astfel conform legii, se instituie măsuri specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor și utilizarea terenurilor, care se includ în cadrul documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism.

(4) Documentațiile de amenajare a teritoriului și documentațiile de urbanism pentru zonele de risc natural și antropic se elaborează și aprobă cu respectarea exigențelor referitoare la abordarea riscurilor naturale și antropice în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile.

(5) Pe baza analizelor de risc realizate, autoritățile locale au următoarele obligații:

- a) să delimiteze zonele expuse riscurilor, având în vedere natura și probabilitatea riscului;
- b) să interzică tipurile de construcții, lucrări, dezvoltare sau exploatare agricolă, sau artizanală, comercială sau industrială, pentru a nu crește riscul pentru viața umană sau, în cazul în care s-ar putea autoriza construcții, lucrări, amenajări sau operațiuni agricole, silvice, artizanale, comerciale sau industriale, să precizeze condițiile în care urmează să fie produse, utilizate sau exploatare;
- c) să delimiteze zonele care nu sunt expuse direct riscurilor, dar în care construcțiile, lucrările, amenajările sau operațiunile agricole, silvice, artizanale, comerciale sau industriale ar putea vulnerabiliza sau provoca riscuri suplimentare și să prevadă măsurile specifice prevăzute la alin. (3);

d) să definească, în zonele menționate la lit. a) și c), măsurile ce urmează a fi luate de proprietari, operatori sau utilizatori, referitoare la dezvoltarea, utilizarea sau exploatarea construcțiilor, lucrărilor, spațiilor cultivate sau plantate existente la data aprobării planului.

(6) În părțile desenate ale documentațiilor de amenajarea teritoriului sau ale documentațiilor de urbanism se evidențiază zonele posibil afectate de riscuri naturale și antropice care impun luarea unor măsuri specifice și se stabilesc interdicții sau măsuri specifice privind realizarea de construcții și instalații sau de lucrări de amenajare sau explorare.

TITLUL II

Reguli urbanistice de bază

CAPITOLUL I

Terenuri construibile și neconstruibile

ART. 159

Terenuri construibile și neconstruibile

(1) Terenurile construibile sunt terenurile care întrunesc condițiile minimale pentru construire stabilite pe baza reglementărilor urbanistice aprobate și care prezintă posibilitatea de racordare la rețelele edilitare, acces direct sau indirect prin servituți de trecere legal constituite la drumurile publice, precum și acces la servicii și echipamente publice.

(2) Terenurile construibile pot fi ocupate cu clădiri, lucrări ingineresti și amenajări, după caz, definite conform art. 369.

(3) Construcțiile aparținând infrastructurii publice de interes național, județean sau local pot fi realizate pe terenuri situate în teritoriul intravilan, precum și în teritoriul extravilan al unităților administrativ-teritoriale, pe baza studiilor de fezabilitate, cu respectarea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism, după caz, aprobate conform legii.

(4) Prin studiul de fezabilitate nu se pot modifica reglementările de urbanism existente.

(5) Prevederile prezentului articol nu afectează și nu aduc atingere posibilității dezvoltării proiectelor de infrastructură de transport de interes european și național.

(6) Terenurile neconstruibile sunt terenurile care nu îndeplinesc caracteristicile pentru a fi considerate terenuri construibile definite conform alin. (1).

CAPITOLUL II

Stabilirea folosințelor/utilizării terenurilor

ART. 160

Clasificarea terenurilor în funcție de folosință și utilitate

(1) În funcție de utilitatea și folosința dominantă pe care o prezintă, imobilele din cadrul unei unități administrativ-teritoriale pot fi delimitate în cadrul documentațiilor de urbanism în următoarele categorii de zone funcționale:

- a) zona locuințelor și funcțiunilor complementare;
- b) zona centrală;
- c) zona instituțiilor și serviciilor publice;
- d) zona comerț și servicii;
- e) zona spațiilor verzi și de agrement;
- f) zona transporturilor;
- g) zona unităților industriale și logistice;
- h) zona activităților agro-zootehnice;
- i) zona gospodăriilor comunale și cimitirelor;
- j) zona echipamentelor și construcțiilor tehnico-edilitare;
- k) zona cu destinație specială;
- l) zona apelor;
- m) zona forestieră;
- n) zona de risc natural și antropic;
- o) zona extractivă și de exploatare;
- p) zona de protecție;

q) zona rezervelor de teren;

r) zonă mixtă.

(2) Zonele funcționale menționate la alin. (1) se pot detalia în documentațiile de urbanism în subzone funcționale, în funcție de particularitățile identificate la nivelul teritoriului.

(3) Zonele funcționale sunt stabilite în cadrul documentațiilor de urbanism cu asigurarea compatibilității între funcțiunile propuse și cele existente.

(4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă sub condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și zona funcțională.

(5) Asupra terenurilor pot fi instituite limitări și interdicții de urbanism în funcție de categoria de zonă sau subzonă funcțională în care este încadrat respectivul teren.

ART. 161

Zona locuințelor și funcțiunilor complementare

Zona locuințelor reprezintă arealul din interiorul localității a cărei funcțiune principală stabilită prin documentațiile de urbanism este locuirea și care cuprind în mod obligatoriu spații verzi publice sau private cu acces nelimitat, funcțiuni de agrement, echipamente și servicii publice, dotări socioculturale, spații comerciale și de servicii de proximitate, conexe și necesare locuirii.

ART. 162

Zona centrală

Zona centrală reprezintă zona funcțională în cadrul unei localități care cuprinde cele mai valoroase și reprezentative construcții și amenajări și grupează funcțiuni de interes general. Zonele centrale se pot organiza în sistem policentric, constituite în mai multe ansambluri urbanistice.

ART. 163

Zonele instituțiilor și serviciilor publice

Zona instituțiilor și serviciilor publice reprezintă arealul din interiorul localității unde sunt grupate funcțiuni politico-administrative, socioculturale, de educație, socială și de sănătate.

ART. 164

Zona spațiilor verzi și de agrement

(1) Zona spațiilor verzi și de agrement reprezintă arealul din intravilanul sau extravilanul localității, ce are ca scop principal: îmbunătățirea microclimatului, asigurarea echilibrului

ecologic, combaterea factorilor de poluare a mediului înconjurător, asigurarea zonelor de protecție sanitară și crearea condițiilor corespunzătoare pentru odihnă, cultură și educație, sport și recreere.

(2) Zonele verzi aflate în extravilanul localităților nu se includ ca spații verzi în bilanțul teritorial aferent documentațiilor de urbanism și nu sunt luate în calcul în vederea stabilirii spațiului verde necesar unei localități.

(3) Prin planuri urbanistice generale, respectiv planurile urbanistice zonale, zonele funcționale ale spațiilor verzi și de agrement se vor clasifica după cum urmează:

a) spații verzi stabilite prin măsuri cantitative, necesare îmbunătățirii microclimatului, asigurării echilibrului ecologic și a combaterii factorilor de poluare a mediului înconjurător. Măsurile cantitative se stabilesc în corelare cu planul integrat de calitate a aerului și cuprind minimum următoarele:

- spațiu verde minim necesar pentru fiecare locuitor/utilizator;
- procent minim de spațiu verde aplicabil fiecărui teren;
- spații verzi pentru ameliorarea insulelor de căldură identificate;
- centuri verzi, infrastructuri verzi și verzi-albastre, culoare ecologice.

b) Spațiile verzi de agrement sunt stabilite prin exigențe aplicabile lucrărilor de construire și de amenajare ce au în vedere dezvoltarea infrastructurilor verzi necesare asigurării condițiilor corespunzătoare pentru odihnă, recreere, recuperare, sport, cultură, educație. Exigențele aplicabile vor avea în vedere asigurarea calității și accesibilității spațiilor verzi de agrement.

(4) Planurile urbanistice generale și zonale vor include:

- prevederi privind asigurarea și dimensionarea spațiilor verzi de agrement, precum și criterii de accesibilitate în raport cu zonele de locuit;
- prevederi privind conectarea spațiilor verzi de agrement la rețeaua de spații verzi;
- prevederi privind asigurarea și dimensionarea spațiilor verzi private, comune și compacte aferente noilor dezvoltări rezidențiale;
- prevederi privind calitatea și designul spațiilor verzi de agrement;
- prevederi privind biodiversitatea spațiilor verzi de agrement.

(5) În cazul zonelor intravilane, nu sunt incluse în bilanțul teritorial aferent documentațiilor de urbanism spațiile verzi de aliniament și spațiile verzi de protecție sanitară.

ART. 165

Zona transporturilor și zona aferentă infrastructurii de transporturi de interes național

(1) Zona transporturilor reprezintă arealul construibil destinat căilor de comunicație și infrastructurii conexe, de toate categoriile: rutiere, ferate, navale, aeriene. În cadrul zonei transporturilor se pot stabili subzone funcționale, în funcție de tipul căilor de comunicație și al infrastructurii conexe.

(2) Zona aferentă infrastructurii de transport de interes național este zona constituită din zona de siguranță, zona de protecție/zona de protecție și funcționalitate, așa cum sunt definite prin reglementările specifice în vigoare.

ART. 166

Zona unităților industriale și logistice

Zona unităților industriale și logistice reprezintă arealul construibil din intravilanul localității în cadrul căruia sunt grupate construcții și instalații necesare desfășurării activităților industriale de extracție, producție, prelucrare și depozitare. Gruparea industriilor, depozitelor și construcțiilor anexe are ca scop principal cooperarea acestora în cadrul procesului de producție, utilizarea în comun a căilor de comunicație, a construcțiilor administrative conexe, a infrastructurii tehnico-edilitare și asigurarea compatibilității cu celelalte zone funcționale.

ART. 167

Zona activităților agrozootehnice

(1) Zona activităților agrozootehnice reprezintă arealul din intravilanul sau extravilanul localității dominat de terenuri cu destinație preponderent agricolă.

(2) În documentațiile de urbanism se pot stabili zone ale activităților agrozootehnice, în raport cu destinația agricolă dominantă a terenurilor, stabilită în condițiile legii.

(3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din teritoriul extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(4) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile incluse în circuitul agricol din teritoriul intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse prin intermediul documentațiilor de urbanism, dacă prin lege nu se prevede altfel.

(5) Terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire, conform legii.

(6) Prin documentații de urbanism se vor stabili măsuri de conservare a terenurilor agricole fertile.

ART. 168

Zona gospodăriilor comunale și cimitirelor

Zona gospodăriilor comunale reprezintă arealul din interiorul localităților care cuprinde: ansambluri complexe de construcții și instalații necesare infrastructurii tehnico-edilitare, stații de salubritate a localităților, cimitire și crematorii umane.

ART. 169

Zona echipamentelor și construcțiilor tehnico-edilitare majore

Zona echipamentelor și construcțiilor tehnico-edilitare majore conține ansambluri complexe de construcții și instalații de mare importanță la nivel local județean, regional și național.

ART. 170

Zona cu destinație specială

(1) Zonă cu destinație specială reprezintă arealul aflat în proprietatea/administrarea instituțiilor din cadrul SNAOPSN.

(2) Reglementările urbanistice aplicabile pentru zonele cu destinație specială evidențiate în documentațiile de urbanism aprobate potrivit legii cu simbolul DS, aflate în proprietatea/administrarea instituțiilor din cadrul SNAOPSN, nu vor cuprinde specificații privind construcțiile și suprafața edificabilă. Acestea se stabilesc la nivel intern, în funcție de activitățile impuse prin tema de proiectare și în acord cu documentația tehnico-economică aprobată în condițiile legii, precum și în corelare cu caracteristicile zonei în care este amplasat obiectivul militar sau special, cuprinse în planul urbanistic general.

ART. 171

Zona apelor

(1) Zona apelor reprezintă arealul acoperit de luciu de apă, inclusiv albiile minore, albiile majore și zona de protecție.

(2) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de subtraversare sau supratraversare, sistemelor de utilități publice și altele asemenea, a lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(3) Autorizarea executării lucrărilor pe ape sau care au legătură cu apele este permisă în condițiile prevăzute de Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, condiționat de existența sau dobândirea unui drept real în condițiile legii, constituit în favoarea titularului investițiilor.

(4) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul autorității publice competente pentru protecția mediului, cu respectarea prevederilor art. 37 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

(6) Zonele de protecție sanitară a lucrărilor de captare, construcțiilor și instalațiilor destinate alimentării cu apă potabilă se delimitează în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și ale Ordinului nr. 1.278/2011 pentru aprobarea instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică.

ART. 172

Zona forestieră

(1) Zonele forestiere sunt zone incluse în fondul forestier național potrivit Legii nr. 331/2024 privind Codului silvic, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonelor forestiere este interzisă.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonelor forestiere este permisă în condițiile Legii nr. 331/2024, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 173

Zona de risc natural și antropic

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

ART. 174

Zona extractivă și de exploatare

(1) Zona extractivă reprezintă arealul de extracție și prelucrare a resurselor identificate ale subsolului, inclusiv zone de protecție și gestiune a materialelor extrase sau echipamentelor și instalații aferente activității extractive.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone extractive delimitate conform legii, este interzisă, cu excepția situațiilor în care prin lege se prevede altfel.

(3) Zonele extractive, delimitate potrivit legii, se comunică consiliilor județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ, în vederea asigurării delimitării acestora prin intermediul documentațiilor de amenajare a teritoriului și al documentațiilor de urbanism. Stabilirea zonelor extractive trebuie să respecte regimul de protecție a patrimoniului natural și construit.

ART. 175

Zona de protecție

Zona de protecție reprezintă 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 și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau documentații de urbanism, în baza unor studii de specialitate.

ART. 176

Zona rezervelor de teren

Reprezintă arealul din interiorul localității în cadrul căruia, 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. Statul prin intermediul autorităților publice trebuie să constituie rezerve de teren pentru asigurarea investițiilor în infrastructura de interes public.

CAPITOLUL III

Reglementările urbanistice

ART. 177

Obligația de a respecta reglementările urbanistice

(1) În vederea asigurării respectării interesului public, autoritățile administrației publice instituie limite și interdicții de urbanism pentru asigurarea dezvoltării teritoriale și urbane durabile.

(2) Dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale principale se exercită de către titular cu respectarea reglementărilor urbanistice prevăzute la art. 46, art. 63 și la art. 81 alin. (2), stabilite:

- a) pentru asigurarea unei dezvoltări teritoriale și urbane durabile și echilibrate;
- b) pentru protecția identității urbane, a patrimoniului natural și construit, pentru protecția mediului, a infrastructurii de transport, a echipamentelor și instalațiilor hidrotehnice și energetice, a imobilelor, rețelelor, instalațiilor și echipamentelor din sistemul de siguranță național, a instituțiilor publice;
- c) pentru a contribui la calitatea arhitecturală și la integrarea armonioasă a clădirilor în mediul construit și natural;
- d) în alte situații care impun protejarea interesului public sau a unei cauze de utilitate publică.

(3) Reglementările urbanistice se instituie de către autoritățile administrației publice locale, în acord cu nevoile de dezvoltare a teritoriului, și se referă la modul de utilizare a terenului, funcțiunile admise, admise cu condiționări sau interzise, înălțimea clădirilor, proporția dintre spațiul construit și neconstruit, interdicția temporară sau definitivă de construire în anumite zone și de-a lungul anumitor drumuri, repartizarea funcțiunilor între diverse zone, materiale și culori admise și interzise, rezervarea unor zone pentru crearea sau extinderea de echipamente de interes general, precum căi de comunicații, spitale, școli, grădinițe, creșe, centre sociale, clădiri culturale, locuințe publice, spații verzi publice și continuități ecologice.

(4) În zonele propuse pentru dezvoltare imobiliară și în zonele ce urmează a fi urbanizate prin extinderea teritoriului intravilan, regulamentele locale conțin reglementări urbanistice cu privire la amplasamentul planificat și la caracteristicile generale ale lucrărilor publice de căi de comunicații, echipamente publice și dotări de interes general și spații verzi care urmează a fi create sau modificate, prin delimitarea terenului necesar pentru acestea.

ART. 178

Proportionalitatea reglementărilor urbanistice cu scopul pentru care au fost instituite

Reglementările urbanistice stabilite la art. 46, art. 63 și la art. 81 alin. (2) se stabilesc cu respectarea proporționalității conținutului acestora cu situația care a determinat reglementarea și prin raportare la scopul pentru care acestea au fost instituite.

ART. 179

Actualizarea reglementărilor urbanistice ca urmare a încetării interesului public sau a cauzei de utilitate publică

În situația încetării interesului public sau a cauzei de utilitate publică pentru care au fost instituite interdicții prin reglementările urbanistice, autoritățile administrației publice competente au obligația de a proceda la actualizarea documentațiilor aprobate, în vederea reflectării încetării interdicțiilor.

PARTEA III

Imobile și zone cu reglementări speciale, zone protejate/protecția monumentelor istorice, a bunurilor de patrimoniu arheologic, a valorilor naturale și de peisaj

TITLUL I

Imobile și zone cu reglementări speciale

ART. 180

Imobile cu reglementări speciale

Imobilele cu reglementări speciale sunt imobilele care generează sau pentru care sunt instituite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și documentațiile de urbanism limitări legale ale dreptului de proprietate, limite și interdicții de urbanism și alte condiții speciale de reglementare, stabilite în aplicarea art. 177, în scopul protejării și dezvoltării durabile a elementelor valoroase naturale și culturale identificate, creării condițiilor de desfășurare a operațiunilor urbanistice de interes public sau privat, asigurării siguranței publice, calității vieții și a spațiului urban sau în scopul satisfacerii nevoilor specifice de dezvoltare a unor teritorii. Imobilele cu reglementări speciale sunt imobile distincte în raport cu imobilele cuprinse în zone cu destinație specială definite în cuprinsul anexei nr. 1 la prezentul cod.

ART. 181

Zone cu reglementări speciale

(1) Zonele cu reglementări speciale sunt identificate și cartate prin studii specifice zonei ce vor fi încorporate în documentațiile de amenajare a teritoriului și în documentațiile de urbanism, având și suportul GIS asigurat. Acestea sunt diferite față de zonele cu destinație specială definite în cuprinsul anexei nr. 1 la prezentul cod.

(2) Zonele care cuprind imobile cu reglementări speciale sunt:

- a) zonele protejate de interes național sau local;
- b) zonele de acțiune urbană/rurală;
- c) zonele cu caracter special;
- d) teritoriile cu reglementare specială.

(3) Zonele prevăzute la alin. (2) sunt identificate și delimitate în mod corespunzător prin documentații de amenajare a teritoriului și prin documentațiile de urbanism.

ART. 182

Zonele protejate de interes internațional, comunitar, național sau local

(1) Zonele protejate de interes internațional, comunitar, național sau local includ:

- a) bunuri de patrimoniu de interes național sau local și zonele acestora de protecție;
- b) zonele construite protejate de interes național sau local;
- c) peisaje culturale de interes național sau local;
- d) arii naturale protejate.

(2) Zonele protejate de interes internațional, comunitar, național sau local se identifică și delimitează prin intermediul documentațiilor de amenajare a teritoriului și documentațiilor de urbanism.

(3) În condițiile prezentului cod și ale legislației privind patrimoniul natural, construit și arheologic, se instituie limite legale și limite și interdicții de urbanism stabilite în aplicarea art. 177, în vederea protejării și dezvoltării durabile a elementelor valoroase naturale și culturale identificate.

ART. 183

Zonele de acțiune urbană/rurală

(1) Zonele de acțiune urbană/rurală includ:

- a) zonele de regenerare urbană;

- b) zonele de restructurare urbană;
- c) zonele de urbanizare și dezurbanizare;
- d) zonele de implementare a proiectelor publice;
- e) zonele de reconstrucție ecologică.

(2) Zonele de acțiune urbană/rurală se identifică și se delimitează prin intermediul documentațiilor de amenajare a teritoriului și prin documentațiile de urbanism.

(3) Prin intermediul documentațiilor de amenajarea a teritoriului și de urbanism, se instituie limite legale și limite și interdicții de urbanism stabilite în aplicarea art. 177, în vederea creării condițiilor de desfășurare a operațiunilor urbanistice de interes public.

ART. 184

Zonele cu caracter special

(1) Zonele cu caracter special se identifică pe baza unor studii de specialitate și includ:

- a) zonele cu valoare ecologică, astfel cum sunt pădurile, pășunile, fânețele, plajele, apele subterane și de suprafață, spațiile agricole și naturale periurbane, coridoarele ecologice, spațiile verzi și plantate;
- b) zonele de protecție a resurselor naturale;
- c) zonele de protecție a unor imobile cu funcțiuni sensibile sau speciale, astfel cum sunt stațiile și mijloacele de observare și măsurare, construcțiile religioase, de educație, de sănătate, precum și sediile și reședințele misiunilor diplomatice;
- d) zonele de protecție a infrastructurii;
- e) zonele de siguranță și protecție a infrastructurii de transport, inclusiv zonele supuse servituților aeronautice civile, așa cum sunt reglementate acestea în Legea nr. 21/2020 privind Codul aerian, cu modificările și completările ulterioare;
- f) zonele de protecție a folosinței publice, respectiv a elementelor spațiului public aflate în proprietate publică sau privată, drumuri sau trasee turistice și pastorale sau de pelerinaj, zone de agrement, zone de manifestare a unor elemente de patrimoniu;
- g) zonele cu riscuri naturale;
- h) zonele cu riscuri antropice;

i) zonele ce cuprind construcțiile, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor, destinate activităților de apărare, ordine publică sau securitate națională, precum și zonele de protecție a acestora;

j) zonele cu risc la inundații.

(2) Zonele cu caracter special și restricțiile asociate acestora se delimitează în cooperare cu proprietarul sau administratorul zonei și se reglementează prin intermediul documentațiilor de amenajare a teritoriului și prin documentațiile de urbanism.

ART. 185

Teritorii cu reglementare specială

(1) Teritoriile cu reglementare specială includ:

a) litoralul Mării Negre;

b) Delta Dunării;

c) zona montană;

d) zona de frontieră;

e) Canalul Dunăre - Marea Neagră;

f) Canalul Poarta Albă - Midia - Năvodari;

g) alte teritorii cu reglementare specială de interes național sau local stabilite prin documentații de amenajare a teritoriului.

(2) Teritoriile cu reglementare specială se identifică și se delimitează prin intermediul documentațiilor de amenajare a teritoriului și prin documentațiile de urbanism.

(3) În condițiile legii, se instituie limite legale și limite și interdicții de urbanism în vederea asigurării satisfacerii nevoilor specifice de dezvoltare a teritoriilor cu reglementare specială.

TITLUL II

Zone protejate/Protecția monumentelor istorice, a bunurilor de patrimoniu arheologic, a valorilor naturale și de peisaj

CAPITOLUL I

Zone protejate

ART. 186

Zonele protejate

(1) Zonele protejate sunt zone din teritoriul administrativ al județelor, municipiilor, orașelor și comunelor în care construcțiile, cadrul natural și activitățile umane prezintă calități a căror protejare reprezintă un interes public. Aceste zone se definesc și se delimitează prin studii istorice, arhitecturale, urbanistice, peisagistice, studii de fundamentare științifice privind biodiversitatea și prin planuri urbanistice ale zonelor construite protejate, integratoare ale acestora. Ele se instituie prin hotărâri ale consiliilor locale și se protejează prin acțiunea acestora și a celorlalte instituții cu atribuții în conservarea și protejarea patrimoniului.

(2) Zonele protejate cuprind:

a) monumente istorice și zonele de protecție a acestora, clasate potrivit reglementărilor instituite prin legi speciale, inclusiv monumentele istorice incluse în Lista patrimoniului mondial;

b) zonele construite protejate reprezentând zonele ce cuprind imobile, terenuri și construcții, remarcabile din punct de vedere arhitectural, urbanistic, istoric, artistic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural;

c) zonele cu patrimoniu arheologic reperat, evidențiat întâmplător sau de interes arheologic prioritar, definite și delimitate conform reglementărilor instituite prin legi speciale, denumite colectiv zone cu patrimoniu arheologic;

d) zonele construite din mediul urban, periurban sau rural ce includ, pe lângă construcții, elemente remarcabile și valori naturale sau de peisaj, ce definesc caracterul zonelor respective;

e) arii naturale protejate desemnate conform prevederilor legale în vigoare.

ART. 187

Delimitarea și instituirea zonelor protejate

(1) Zonele protejate de interes național se instituie și se delimitează prin secțiunea a III-a din Planul de amenajare a teritoriului național - Patrimoniul natural și cultural, cu excepția celor din anexa nr. 1 din Legea nr. 5/2000, cu modificările și completările ulterioare, care se instituie prin acte normative, conform legislației specifice.

(2) Zonele protejate de interes local se instituie și se delimitează în documentațiile de amenajare a teritoriului sau în documentațiile de urbanism, cu excepția celor din anexa nr. 1 din Legea nr. 5/2000, cu modificările și completările ulterioare, care se instituie prin acte normative, conform legislației specifice.

(3) Ariile naturale protejate de interes local se stabilesc prin hotărâri ale consiliilor județene și/sau locale, pentru arii naturale protejate, de interes județean sau local, și se delimitează în documentațiile de amenajare a teritoriului sau în documentațiile de urbanism.

(4) Delimitarea și instituirea ariilor naturale protejate se reglementează prin lege specială și sunt evidențiate în secțiunea a III-a - zone protejate din Planul de amenajare a teritoriului național - Patrimoniul natural și cultural.

ART. 188

Documentația de amenajare a teritoriului și documentațiile de urbanism pentru zonele protejate

(1) Pentru zonele protejate, autoritățile publice competente elaborează și aprobă planurile urbanistice pentru zone protejate de interes național sau de interes local.

(2) Ariile naturale protejate sunt evidențiate de către autoritățile competente în planurile naționale, zonale și locale de amenajare a teritoriului și de urbanism.

(3) Autoritățile publice locale competente au obligația de a proceda la revizuirea și actualizarea documentațiilor de urbanism, ori de câte ori intervin modificări cu privire la zonele protejate și ariile naturale protejate.

(4) Elaborarea, aprobarea și actualizarea documentațiilor de urbanism care se referă la zone protejate sau părți din zone protejate prevăzute la art. 186 alin. (2) lit. a) - d) se realizează pe baza și cu respectarea condițiilor impuse de Ministerul Culturii sau de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, în cadrul procedurii de avizare integrată.

(5) Elaborarea, aprobarea și actualizarea documentațiilor de urbanism aferente zonelor protejate și ariilor naturale protejate se realizează pe baza și cu respectarea actului administrativ emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului.

(6) Actualizarea documentațiilor de urbanism aferente zonelor protejate este obligatorie în situația în care, ulterior aprobării lor, au intervenit modificări legislative semnificative care fac inoperante reglementările documentațiilor de urbanism respective.

ART. 189

Limite și interdicții de urbanism specifice zonelor protejate

(1) În cadrul zonelor protejate, autoritățile administrației publice locale instituie reglementări, limite, servituți și interdicții de urbanism, stabilite în aplicarea art. 177.

(2) Instituirea și exercitarea limitelor, servituților și interdicțiilor de urbanism în cadrul zonelor protejate de către autoritățile administrației publice locale se realizează fără a aduce atingere sau contraveni măsurilor de protecție aferente zonelor protejate stabilite prin legi speciale.

(3) Instituirea și exercitarea obligațiilor, limitelor și interdicțiilor de urbanism nu afectează posibilitatea exproprierii imobilelor asupra cărora au fost instituite aceste reglementări, limite și interdicții, pentru cauză de utilitate publică potrivit legii speciale.

(4) Reglementările, limitele și interdicțiile de urbanism instituite pentru protecția zonelor protejate pot consta în:

- a) interdicții de desființare;
- b) interdicții și limitări ale dreptului de construire, folosință și de modificare a imobilelor;
- c) instituirea unor obligații de folosință, întreținere și amenajare a imobilelor;
- d) interdicția utilizării de specii ce nu fac parte din biotopurile locale în cadrul amenajărilor;
- e) obligații de a utiliza anumite specii de plante în cadrul amenajărilor;
- f) obligația de a utiliza anumite tehnici și materiale de construcții/finisaj ce țin de specificul local, în condițiile legii;
- g) restricții sau obligații cu privire la amplasarea construcțiilor pe teren, la modificarea topografiei imobilului sau la modelarea terenului;
- h) obligația menținerii unor elemente de peisaj cultural construite.

(5) Instituirea limitelor și interdicțiilor de urbanism asupra zonelor protejate se realizează pe baza și cu respectarea avizului prealabil emis de Ministerul Culturii sau de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

(6) În perimetrul ariilor naturale protejate se interzic schimbarea destinației terenului, precum și realizarea unor proiecte și activități incompatibile cu regimul de protecție a acestora.

ART. 190

Intervenții în zonele protejate și în zonele cu patrimoniu arheologic

(1) Intervențiile asupra imobilelor incluse în zone protejate se realizează numai pe baza avizului/acordului prealabil emis de către:

- a) Ministerul Culturii sau de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, eliberat conform legii pentru protecția patrimoniului cultural;

b) autoritatea publică competentă pentru protecția mediului, eliberat conform legislației specifice în domeniul protecției mediului.

(2) Autorizarea lucrărilor de construire sau de desființare din zonele cu patrimoniu arheologic se realizează numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

(3) În zonele cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător și zonele cu patrimoniu arheologic supus clasării, autorizarea lucrărilor de construire este suspendată de drept, primarul unității administrativ-teritoriale putând dispune întreruperea oricărei alte activități, până la descărcarea de sarcină arheologică a terenului.

(4) Intervențiile în zonele cu patrimoniu arheologic incluse în ariile naturale protejate se realizează numai în cazul în care acestea sunt prevăzute în planul de management al ariei naturale protejate sau, după caz, dacă sunt respectate cerințele specifice de evaluare a impactului asupra mediului și/sau evaluare adecvată.

CAPITOLUL II

Monumentele istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial

ART. 191

Obiective înscrise în Lista patrimoniului mondial

(1) Monumentele istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial din România sunt clasate și înscrise de către comitetul patrimoniului mondial, conform criteriilor și procedurilor stabilite de către UNESCO.

(2) Măsurile de protecție a monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial sunt reglementate prin legi speciale.

ART. 192

Obligații referitoare la amenajarea teritoriului și urbanism

(1) Reglementările de urbanism și de amenajare a teritoriului incluse în programele de protecție și gestiune a monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial, elaborate de către Ministerul Culturii, se includ de către autoritățile publice locale competente în documentațiile de amenajare a teritoriului și în documentațiile de urbanism pentru zonele care includ monumente istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial.

(2) Planurile de amenajare a teritoriului și, după caz, planurile urbanistice aferente unităților administrativ-teritoriale sau zonelor care cuprind monumente istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial și zonelor de protecție aferente se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

(3) Finanțarea elaborării sau actualizării documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism aferente zonelor în care sunt cuprinse monumente istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial se finanțează de către ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor din bugetul de stat.

(4) Intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial, asupra zonelor de protecție și imobilelor incluse în zona de protecție a monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial se realizează cu avizul prealabil al ministerului responsabil în domeniul culturii și, după caz, al ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

CAPITOLUL III

Protecția și valorificarea peisajului cultural

ART. 193

Peisajul cultural

(1) Prin peisaj cultural, în sensul prezentului cod și al Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, ratificată prin Legea nr. 451/2002, se înțelege teritoriul perceput ca atare de către populație și de specialiști, al cărui caracter este rezultatul acțiunii sau/și interacțiunii factorilor abiotici, biotici și antropici.

(2) În acord cu dispozițiile legii speciale privind protecția mediului sau protecția patrimoniului natural și cultural, autoritățile publice competente au obligația identificării și protejării elementelor de peisaj cultural.

ART. 194

Protecția peisajului cultural la nivel național

(1) La nivel național, prin intermediul secțiunii a III-a din Planul de amenajare a teritoriului național - Patrimoniu natural și cultural, autoritățile publice centrale competente identifică și delimitează părțile din teritoriu care reprezintă peisaje culturale de interes național.

(2) Prin intermediul actelor normative speciale, inclusiv cele prevăzute la alin. (1), se vor institui condițiile speciale aplicabile elementelor de peisaj cultural, în vederea menținerii și protejării elementelor de peisaj cultural.

(3) Pentru peisajele culturale de interes național din intravilanul unităților administrativ-teritoriale se elaborează planuri urbanistice pentru zone protejate de interes național, la inițiativa ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

(4) Pentru peisajele culturale de interes național se elaborează planuri teritoriale de peisaj și planuri locale de peisaj, ca studii de fundamentare cu caracter director pentru planurile de amenajare a teritoriului și planurile de urbanism.

ART. 195

Peisajul cultural protejat la nivel local

(1) La nivel local, prin intermediul documentațiilor de amenajare a teritoriului și al documentațiilor de urbanism, autoritățile administrației publice locale competente identifică și delimitează părțile din teritoriu care reprezintă elemente de peisaj cultural de interes local.

(2) Fără a afecta măsurile de protecție privind peisajul cultural instituite la nivel național, autoritățile administrației publice locale competente pot institui limite și interdicții de urbanism stabilite în aplicarea art. 177 sau demara operațiuni de regenerare urbană cu privire la elementele de peisaj cultural național sau local.

(3) Pentru peisajele culturale de interes local se elaborează planul urbanistic pentru zone protejate de interes local.

(4) Pentru peisajele culturale de interes local se elaborează planuri teritoriale de peisaj și planuri locale de peisaj.

ART. 196

Autorizarea executării lucrărilor de construcții în zonele de peisaj cultural

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construcții care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Riscul de depreciere a peisajului se determină prin raportarea lucrărilor de construire propuse la reglementările de urbanism din planurile de urbanism aplicabile zonei de peisaj cultural, în cadrul procedurilor legale de autorizare a executării lucrărilor.

CAPITOLUL IV

Arii naturale protejate

ART. 197

Ariile naturale protejate

(1) Ariile naturale protejate sunt zonele terestre și/sau acvatice în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică ori culturală deosebită, care are un regim special de protecție și conservare.

(2) Managementul și intervențiile în cadrul ariilor naturale protejate se fac potrivit Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, și Legii nr. 95/2016 privind înființarea Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate și pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor asigură, împreună cu Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate, elaborarea de regulamente-cadru de urbanism și ghiduri de arhitectură pentru protejarea și punerea în valoare a ariilor naturale protejate.

(4) Documentațiile de amenajare a teritoriului, planurile urbanistice generale și zonale și proiectele urbanistice de detaliu sau de construire care se referă la teritorii sau imobile situate în ariile naturale protejate cuprind măsuri de protejare a suprafețelor acestora și sunt obligatoriu avizate de către administratorii ariei naturale protejate în toate etapele de obținere a documentelor, certificatelor și autorizațiilor din cadrul procedurii de reglementare.

CAPITOLUL V

Rezervația Biosferei Delta Dunării

ART. 198

Rezervația Biosferei Delta Dunării

(1) Rezervația Biosferei Delta Dunării este arie naturală protejată constituită și administrată conform Legii nr. 82/1993 privind constituirea Rezervației Biosferei "Delta Dunării", cu modificările și completările ulterioare.

(2) Documentațiile de amenajare a teritoriului și documentațiile de urbanism aplicabile teritoriului Rezervației Biosferei Delta Dunării, precum și teritoriilor învecinate se armonizează în mod obligatoriu cu prevederile planului de management al Rezervației Biosferei Delta Dunării.

(3) Regimul autorizării și realizării construcțiilor și intervențiilor, precum și stabilirea și schimbarea regimului terenurilor din cadrul teritoriului aferent Rezervației Biosferei Delta Dunării este guvernat de reglementările instituite prin lege specială, planul de management, regulamentul rezervației și regulamentul-cadru de urbanism existent la nivelul rezervației.

ART. 199

Regulamentul-cadru de urbanism pentru Rezervația Biosferei Delta Dunării

(1) Regulamentul-cadru de urbanism pentru Rezervația Biosferei Delta Dunării reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza regulamentelor locale de urbanism pentru localitățile rurale din perimetrul Rezervației Biosferei Delta Dunării.

(2) Regulamentul are ca scop asigurarea unei dezvoltări durabile a teritoriului Rezervației Biosferei Delta Dunării, cu protejarea cadrului natural și cultural, precum și asigurarea unei utilizări raționale a acestuia din punct de vedere economic și turistic, în beneficiul locuitorilor Rezervației Biosferei Delta Dunării, potrivit legii speciale aplicabile domeniilor vizate.

(3) Regulamentul prevede controlarea modului de utilizare a terenului și resurselor naturale în scopuri strict economice, eliminarea intervențiilor excesive și stridente din punctul de vedere al suprafețelor și volumelor, materialelor utilizate, aspectului vizual al cadrului construit asupra mediului natural și antropic tradițional specific Rezervației Biosferei Delta Dunării.

(4) Prevederile regulamentului sunt obligatorii în cazul elaborării sau reactualizării planurilor urbanistice generale ale localităților rurale din Delta Dunării, cu respectarea specificului local.

(5) Regulamentul constituie baza tehnică de avizare și de autorizare a executării lucrărilor de construcții și amenajărilor până la revizuirea planurilor urbanistice generale existente la data intrării sale în vigoare.

(6) Regulamentul-cadru de urbanism pentru Rezervația Biosferei Delta Dunării se aprobă, se modifică și se actualizează prin hotărâre a Guvernului.

(7) Regulamentul se aplică unităților administrativ-teritoriale menționate în cadrul hotărârii Guvernului prevăzute la alin. (6).

(8) În baza studiilor de fundamentare aferente planului urbanistic general, regulamentele locale de urbanism vor putea introduce și alte norme specifice care nu contravin regulamentului-cadru.

CAPITOLUL VI

Litoralul Mării Negre

ART. 200

Litoralul Mării Negre

(1) Litoralul Mării Negre este zona constituită din totalitatea unităților administrativ-teritoriale care au deschidere la Marea Neagră.

(2) În scopul protejării și conservării diversității biologice, peisagistice și fizice a zonei de coastă a Mării Negre, pe teritoriul românesc se delimitează o zonă de interdicție temporară de construire, generată de linia de coastă, până la aprobarea planurilor urbanistice generale și zonele care conțin delimitarea specifică și reglementările urbanistice necesare, precum și în situația suspendării documentațiilor de urbanism, astfel:

- a) în direcția mării, până la izobata de 2 m;
- b) în direcția uscatului, pe o lățime măsurată la orizontala de 300 m.

(3) Autoritățile administrației publice locale competente au obligația să inițieze elaborarea sau, după caz, actualizarea planurilor urbanistice generale ori a planurilor urbanistice zonale privind reglementarea urbanistică a litoralului Mării Negre, în termen de maximum un an de la intrarea în vigoare a prezentului cod, și să le aprobe în termen de maximum cinci ani. Administratorul plajelor litoralului Mării Negre are obligația de a pune la dispoziția autorităților administrației publice locale toate datele, studiile și documentațiile necesare elaborării acestora, precum și de a emite avizele și acordurile aflate în competența sa, în termenele prevăzute de lege. Finanțarea elaborării și actualizării documentațiilor prevăzute la prezentul alineat se realizează în condițiile art. 104 alin. (4).

(4) În situația nerespectării obligației prevăzute la alin. (3), sancțiunea aplicabilă autorităților competente este interdicția de a solicita sau de a beneficia de fonduri rambursabile sau nerambursabile, sub orice formă, de la data rămânerii definitive a actului de constatare al Inspectoratului de Stat în Construcții. Sancțiunea nu se aplică autorităților administrației publice

locale atunci când administratorul plajelor nu și-a îndeplinit obligațiile prevăzute la alin. (3) sau când finanțarea documentațiilor nu a fost asigurată în condițiile art. 104 alin. (4).

CAPITOLUL VII

Zonele montane

ART. 201

Protecția zonelor forestiere din cadrul zonelor montane

(1) Zona de protecție a ecosistemelor forestiere și pădurilor montane se identifică și se delimitează prin intermediul documentațiilor de amenajare a teritoriului și al documentațiilor de urbanism elaborate și aprobate cu privire la teritoriul care include zona de protecție.

(2) În zona de protecție determinată potrivit alin. (1) sunt interzise realizarea și amplasarea oricărei construcții, cu excepția celor de la art. 326 alin. (3) lit. c).

(3) Prevederile prezentului articol se referă la zona montană, a masivelor montane și a localităților montane, așa cum sunt definite prin capitolul II art. 2 din Legea muntelui nr. 197/2018, cu modificările ulterioare.

ART. 202

Protecția cursurilor de apă și lacurilor naturale sau de acumulare din cadrul zonelor montane

(1) Zona de protecție a cursurilor de apă și lacurilor naturale sau de acumulare se identifică și se delimitează prin intermediul documentațiilor de urbanism elaborate și aprobate în conformitate cu prevederile din anexa nr. 1 la Legea nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

(2) În zona de protecție determinată potrivit alin. (1) și în zonele prevăzute în Hotărârea Guvernului nr. 111/2020 privind aprobarea criteriilor de selectare și a listei sectoarelor cursurilor de apă care nu sunt afectate de activități umane în care este interzisă realizarea de lucrări și activități ce pot afecta starea ecologică a apelor sunt interzise realizarea și amplasarea construcțiilor.

(3) Sunt exceptate de la prevederile alin. (2) construcțiile realizate fără a afecta mediul sau peisajul montan, aferente serviciilor publice și activităților economice de interes public, care nu pot funcționa decât în proximitatea apei.

ART. 203

Extinderea localităților montane

(1) Extinderea localităților montane este permisă doar în continuarea localităților montane existente și nu poate depăși limita superioară a zonelor forestiere.

(2) Extinderea localităților montane este permisă doar în condițiile în care extinderea nu generează continuități de țesut construit între localități.

(3) Dispozițiile prevăzute la alin. (1) și (2) se aplică și localităților aflate în aceeași zonă metropolitană.

(4) Dezvoltarea localităților montane trebuie să protejeze și să asigure condițiile optime de desfășurare a activităților specifice zonelor respective.

(5) Orice dezvoltare cu caracter turistic în zona montană se realizează în baza unui studiu de impact asupra peisajului și cu respectarea reglementărilor din planurile urbanistice generale.

TITLUL III

Protejarea elementelor de cultură și de imagine urbană

CAPITOLUL I

Protejarea și valorificarea zonelor de protecție a albiilor minore, a malurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor și a fronturilor la apă

ART. 204

Fronturile la apă și zonele de protecție

(1) Lățimea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă, în jurul lacurilor de acumulare și a lucrărilor hidrotehnice este definită în anexa nr. 2 la Legea nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, și este instituită pentru protecția resurselor de apă.

(2) Fronturile la apă reprezintă o parte dintr-o localitate care este mărginită de un lac, un râu sau de către mare. În vederea valorificării potențialului și totodată pentru protecția necesară în raport cu riscul la inundații crescut în condițiile schimbărilor climatice, în zonele de front la apă și în zonele de protecție stabilite conform alin. (1)* pot fi instituite limite și interdicții de urbanism

și pot fi propuse măsuri specifice de construire, în conformitate cu prevederile art. 189 și ale legislației din domeniul apelor.

(3) Regimul lucrărilor și activităților pe apă sau care au legătură cu ape, în albiile minore, în ariile protejate ori în zonele de protecție aferente surselor de apă este guvernat de reglementările speciale instituite în Legea nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Autoritățile administrației publice locale delimitează prin documentațiile de urbanism zonele de protecție sanitară aferente surselor de apă și zonele de protecție în lungul cursurilor de apă și stabilesc reglementări și măsuri necesare potrivit alin. (2) și legislației privind resursele de apă.

(5) Documentațiile de urbanism pentru teritorii care cuprind fronturi la apă și zone de protecție trebuie să asigure punerea în valoare a acestora, prin asigurarea de trasee pietonale și piste de biciclete în lungul acestora, și să propună utilizarea, atunci când este posibil din punct de vedere tehnic, de soluții bazate pe natură.

*) În Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661 din 10 august 2026, sintagma "alin. (1)" era indicată, în mod eronat, ca fiind "alin (1)".

CAPITOLUL II

Spații verzi

ART. 205

Schimbarea destinației spațiilor verzi

Reglementarea interdicțiilor cu privire la schimbarea destinației și funcțiunilor imobilelor amenajate sau reglementate ca spații verzi se realizează numai cu respectarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, și a Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi în intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL III

Zonele de restructurare urbană

ART. 206

Zonele de restructurare urbană

(1) Zonele de restructurare urbană cuprind în componența lor zone din cadrul unei unități administrativ-teritoriale, pentru care autoritățile publice locale competente au constatat îndeplinirea condițiilor necesare declanșării operațiunilor de restructurare urbană.

(2) Restructurarea urbană poate necesita modificarea limitelor terenurilor din zona supusă restructurării, inclusiv modificarea dreptului de proprietate privată ca urmare a modificării limitelor, în condițiile legii.

ART. 207

Stabilirea zonelor de restructurare urbană

(1) Zonele de restructurare urbană se delimitează prin intermediul planurilor urbanistice generale sau prin strategia integrată de dezvoltare locală durabilă.

(2) Zonele de restructurare urbană se pot actualiza prin planul urbanistic general sau printr-un plan urbanistic zonal. În vederea realizării activității de restructurare urbană, autoritățile publice locale pot institui limite și interdicții de urbanism stabilite în aplicarea art. 177 și pot propune operațiuni de restructurare urbană și dezvoltare locală.

CAPITOLUL IV

Zone de urbanizare/dezurbanizare

ART. 208

Zonele de urbanizare/dezurbanizare

(1) Zonele de urbanizare sunt zone care prin documentațiile de amenajare a teritoriului sau prin planurile urbanistice generale sunt prevăzute a fi introduse în intravilanul localităților și care prevăd reglementări urbanistice privind echiparea acestor zone cu infrastructură publică de acces și rețele edilitare.

(2) Zonele de dezurbanizare sunt zone aflate în declin demografic, care prin documentațiile de amenajare a teritoriului sau prin planurile urbanistice generale sunt prevăzute în vederea scoaterii din intravilanul localităților pentru a fi trecute în extravilan.

(3) Prin grija administrației publice locale se vor stabili condițiile tehnice, juridice și financiare de dezafectare a infrastructurilor publice existente în zonele propuse pentru dezurbanizare.

(4) Documentațiile de urbanism prin care se introduc în intravilan terenuri trebuie să cuprindă obligatoriu reglementări cu privire la terenurile aferente căilor de comunicații, infrastructurilor tehnico-edilitare, serviciilor și dotărilor publice aferente noii zone de urbanizare, precum și direcțiile și modul de dezvoltare a respectivelor terenuri.

CAPITOLUL V

Zone de implementare a proiectelor publice

ART. 209

Zonele de implementare a proiectelor publice

(1) Zonele de implementare a proiectelor publice sunt zonele pentru care prin intermediul documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism au fost identificate și delimitate rezerve teritoriale, în vederea implementării proiectelor și investițiilor incluse în planul de acțiune și programele de investiții aferente documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

(2) Pentru zonele prevăzute la alin. (1), prin documentațiile de urbanism autoritățile administrației publice locale instituie limite și interdicții de urbanism stabilite în aplicarea art. 177, în vederea asigurării realizării proiectelor publice care asigură buna funcționare a localităților și accesul cetățenilor la serviciile de interes general.

(3) Pentru realizarea unor proiecte publice de interes local sau național ce nu au fost prevăzute în documentațiile de amenajare a teritoriului sau în documentațiile de urbanism, autoritățile locale sau centrale inițiază realizarea documentațiilor de urbanism necesare implementării acestor proiecte, care se avizează și aprobă în regim de urgență, prin reducerea termenelor de avizare cu cel puțin 50%.

CAPITOLUL VI

Zone de reconstrucție ecologică

ART. 210

Zonele de reconstrucție ecologică

(1) Zonele de reconstrucție ecologică sunt zone afectate de prezența unor activități industriale, de lucrările de îmbunătățiri funciare, de activități extractive sau de activități agricole cu efecte nocive asupra mediului.

(2) Pentru zonele de reconstrucție ecologică, documentațiile de urbanism prevăd interdicția temporară de construire până la realizarea unor elemente sau instalații în scopul reconstrucției ecologice, astfel cum sunt, dar fără a se limita la bazinele de bioretenție și bioepurare, plantații temporare și/sau permanente, consolidări de versanți sau maluri, remodelări de teren.

(3) Reconstrucția ecologică poate necesita modificarea limitelor terenurilor din zona supusă restructurării, inclusiv modificarea dreptului de proprietate privată ca urmare a modificării limitelor.

TITLUL IV

Controlul statului la imobilele și zonele cu reglementări speciale. Sancțiuni

ART. 211

Controlul statului în ceea ce privește imobilele și zonele cu reglementări speciale

(1) Controlul statului privind respectarea dispozițiilor legale privind imobilele cu reglementări speciale este realizat de către autoritățile administrației publice centrale în domeniul de activitate al acestora și de către autoritățile administrației publice locale prin structurile de specialitate responsabile cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, potrivit legii.

(2) Dispozițiile prezentei părți se completează cu prevederile legilor aplicabile instituțiilor din SNAOPSN, precum și cele aplicabile altor domenii. Încălcarea prevederilor prezentei părți atrage răspunderea civilă, contravențională, disciplinară, administrativă sau penală, după caz, potrivit legii.

ART. 212

Contravenții la regimul Rezervației Biosferei Delta Dunării

(1) Constituie contravenții la regimul Rezervației Biosferei Delta Dunării, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să fie considerate infracțiuni, următoarele fapte:

a) executarea lucrărilor de amenajare și construcții, de orice natură, cu nerespectarea prevederilor Regulamentului Rezervației Biosferei Delta Dunării și a actelor emise de către administrația Rezervației Biosferei Delta Dunării;

b) schimbarea utilizării terenurilor cu nerespectarea prevederilor Regulamentului Rezervației Biosferei Delta Dunării.

(2) Contravențiile prevăzute la alin. (1) săvârșite de persoanele fizice sau juridice se sancționează cu amendă de la 100.000 lei la 500.000 lei.

(3) Sancțiunea amenzii poate fi aplicată atât persoanelor fizice, cât și persoanelor juridice.

(4) În condițiile prezentului articol este interzisă aplicarea sancțiunii avertisment.

(5) Constatarea și sancționarea contravențiilor prevăzute la alin. (1) se realizează de compartimentele funcționale cu atribuții de control din aparatul propriu al consiliului județean și al comunelor, precum și de Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C., în conformitate cu prevederile art. 211.

ART. 213

Infrațiuni la regimul zonelor montane

Constituie infrațiuni la regimul zonelor montane și se pedepsesc cu închisoare de la 3 luni la un an sau cu amendă următoarele fapte:

a) realizarea și amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a ecosistemelor forestiere și a pădurilor montane;

b) elaborarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism fără respectarea prevederilor legale privind extinderea localităților montane;

c) realizarea și amplasarea construcțiilor în zona de protecție a cursurilor și oglinzilor de apă din cadrul zonelor montane.

PARTEA IV

Regimul operațiunilor urbanistice

TITLUL I

Operațiuni urbanistice

ART. 214

Categorii de operațiuni urbanistice

(1) Sunt operațiuni urbanistice:

- a) parcelarea;
- b) reconfigurarea parcelarului;
- c) regenerarea urbană;
- d) restructurarea urbană.

(2) Operațiunile urbanistice prevăzute la alin. (1) lit. a) și b) se pot realiza în intravilanul sau extravilanul unităților administrativ-teritoriale, iar cele prevăzute la alin. (1) lit. c) și d) doar pentru teritoriul intravilan.

ART. 215

Delimitarea operațiunilor urbanistice

(1) Operațiunile urbanistice se realizează ca urmare a unui proces prealabil de planificare, în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate stabilite sau detaliate printr-o documentație de urbanism.

(2) În sensul prezentului cod, operațiunile cadastrale de comasare și dezmembrare a imobilelor terenuri se diferențiază de operațiunile urbanistice de parcelare și reconfigurare a parcelarului, care se pot realiza doar printr-o activitate de proiectare sau planificare urbană prealabilă conform prevederilor alin. (1).

CAPITOLUL I

Parcelarea/Lotizarea

ART. 216

Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea urbanistică de divizare a unui teren alcătuit din unul sau mai multe imobile învecinate, în trei sau mai multe parcele, în vederea realizării de construcții noi și cu stabilirea condițiilor urbanistice în vederea construirii. Operațiunea de parcelare a unui imobil

se realizează cu solicitarea și emiterea prealabilă a unui certificat de urbanism pentru elaborarea unui plan urbanistic zonal.

(2) Constituie parcelare împărțirea unui imobil în mai multe imobile învecinate al căror scop este crearea unuia sau mai multor loturi destinate a fi construite. Perimetrul parcelării cuprinde lotul sau loturile destinate amplasării de clădiri, precum și căile de acces, spațiile de serviciu și spațiile comune acestor loturi.

(3) Parcelarea se diferențiază de dezlipirea unui teren, care se referă doar la o operațiune cadastrală de micșorare a întinderii unui imobil potrivit art. 879 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin scopul construirii și stabilirea condițiilor urbanistice în vederea construirii.

ART. 217

Limite specifice aplicabile operațiunii de parcelare din extravilan

(1) Parcelarea imobilelor din extravilan se poate realiza și în vederea facilitării desfășurării activităților agricole, silvice, de îmbunătățiri funciare și altor activități caracteristice pentru extravilan, conform reglementărilor urbanistice aprobate prin planul urbanistic general, precum și în alte situații prevăzute de dispozițiile legale în vigoare.

(2) Actele juridice încheiate în vederea realizării unei operațiuni de parcelare realizate cu nerespectarea dispozițiilor prevăzute la art. 216 alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.

ART. 218

Limite specifice aplicabile operațiunii de parcelare în intravilan

(1) În vederea asigurării parcelării terenurilor din intravilanul unităților administrative-teritoriale, autoritatea administrației publice locale condiționează realizarea operațiunii de parcelare de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal.

(2) Prin excepție de la alin. (1), parcelarea unui teren până în 12 loturi pentru construire de locuințe individuale se poate realiza o singură dată în baza unui proiect urbanistic de detaliu, dacă există și sunt respectate prevederile din PUG sau din PUZ privind caracteristicile parcelelor și reglementările în vederea construirii, cu preluarea profilelor stradale standardizate stabilite prin documentații de urbanism.

ART. 219

Condiții aplicabile parcelărilor

(1) Imobilele rezultate în urma operațiunii de parcelare respectă reglementările urbanistice aprobate prin documentațiile de urbanism existente pentru zona supusă parcelării.

(2) Parcelarea imobilelor se poate realiza doar în condițiile în care se asigură fiecărei parcele rezultate racordare la rețelele tehnico-edilitare, accesul direct sau indirect la drumurile publice, precum și accesul la servicii și echipamente publice și sunt asigurate suprafețele minime prevăzute prin regulamentele de urbanism pentru drumurile publice și parcelele rezultate.

CAPITOLUL II

Reconfigurarea parcelarului

ART. 220

Reconfigurarea parcelarului

(1) Reconfigurarea parcelarului este operațiunea urbanistică prin care se modifică limitele imobilelor cuprinse într-o zonă din intravilanul sau extravilanului unității administrativ-teritoriale, în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate prin planul urbanistic general sau printr-un plan urbanistic zonal.

(2) Reconfigurarea parcelarului implică o prima etapă de comasare prealabilă a imobilelor, urmată de operațiunea de parcelare a imobilelor rezultate în urma comasării, pe baza unei viziuni de dezvoltare coerentă a zonei și a unui demers de planificare și proiectare urbanistică a zonei.

(3) Operațiunea de reconfigurare a parcelarului se poate realiza atât pentru imobile libere de construcții, cât și pentru imobile ocupate cu construcții.

(4) În cadrul zonei vizate de operațiunea de reconfigurare a parcelarului pot fi incluse atât imobile din intravilan, cât și imobile din extravilan.

ART. 221

Inițiativa reconfigurării parcelarului

(1) Inițiativa realizării operațiunii de reconfigurare a parcelarului aparține autorităților administrației publice locale sau proprietarilor de terenuri.

(2) Inițiatorul organizează derularea operațiunii din punct de vedere juridic, economic, tehnic și logistic și al implicării tuturor participanților în procesul de reconfigurare a parcelarului.

ART. 222

Limite specifice aplicabile operațiunii de reconfigurare a parcelarului

(1) Autoritatea administrației publice locale condiționează realizarea operațiunii de reconfigurare a parcelarului de elaborarea și aprobarea prealabilă a unui plan urbanistic zonal.

(2) Prin excepție de la alin. (1), reconfigurarea parcelarului ce are ca rezultat o parcelare de până în 12 loturi se poate realiza o singură dată în baza unui proiect urbanistic de detaliu, în situația în care reglementările urbanistice în vigoare stabilesc funcțiunea, condițiile minime privind caracteristicile loturilor, respectiv front la stradă și suprafață, și indicatorii urbanistici în vederea construirii.

ART. 223

Condiții aplicabile reconfigurării parcelarului

Condițiile aplicabile imobilelor rezultate din operațiunea de reconfigurare a parcelarului sunt comune condițiilor stabilite imobilelor rezultate din operațiunea de parcelare potrivit art. 219.

CAPITOLUL III

Regenerarea urbană

ART. 224

Operațiunea de regenerare urbană

(1) Regenerarea urbană este operațiunea urbanistică de transformare, renovare și reabilitare a zonelor din interiorul localității, delimitate în condițiile legii prin planul urbanistic general sau prin planul urbanistic zonal de regenerare urbană, cu scopul îmbunătățirii calității mediului construit și neconstruit din interiorul zonelor supuse operațiunii, prin intermediul acțiunilor integrate și coordonate ce vizează îmbunătățirea condițiilor economice, sociale, culturale, ecologice de mediu, precum și dezvoltarea echipamentelor și serviciilor publice de interes general.

(2) Zonele de regenerare urbană sunt delimitate și declarate ca atare de către autoritățile administrației publice locale competente, care cuprind zone din cadrul unei unități administrativ-teritoriale sau zone învecinate situate în unități administrativ-teritoriale diferite, pentru care a fost stabilită necesitatea declanșării procesului de regenerare urbană.

(3) Regenerarea urbană se poate realiza prin următoarele tipuri de intervenții:

a) construirea și reabilitarea construcțiilor și/sau elementelor de infrastructură;

b) crearea și reabilitarea spațiilor colective/comune;

- c) crearea și reamenajarea spațiilor verzi;
- d) reabilitarea patrimoniului cultural;
- e) dezvoltarea și modernizarea infrastructurii de transport, a rețelelor tehnico-edilitare, creșterea eficienței energetice;
- f) amenajarea spațiului public;
- g) creșterea gradului de siguranță și accesibilitate a spațiului public pentru pietoni și pentru mijloace de transport nemotorizate;
- h) orice alte operațiuni care au ca finalitate îmbunătățirea condițiilor de viață în cadrul zonei de regenerare urbană.

(4) Intervențiile prevăzute la alin. (3) se realizează într-o manieră integrată și coordonată și sunt prevăzute în planul de acțiune aferent operațiunii de regenerare urbană.

(5) Operațiunea de regenerare urbană poate include operațiunea de reconfigurare a parcelarului, fiind aplicabile în acest caz prevederile art. 220 - 223.

(6) Operațiunile de regenerare urbană pot include lucrări de reabilitare a imobilelor, de consolidare a sistemului structural al construcțiilor existente, de reabilitare a elementelor de infrastructură și de amenajare a terenurilor aferente, precum și realizarea de construcții noi și de lucrări ingineresti.

(7) Operațiunile de regenerare urbană se realizează în acord cu programul local de regenerare urbană aprobat de către autoritatea administrației publice locale.

ART. 225

Programul local de regenerare urbană

(1) Pentru fiecare zonă de regenerare urbană autoritățile administrației publice locale elaborează și aprobă un program local de regenerare urbană.

(2) Programul de regenerare urbană include obiectivele de dezvoltare a zonei supuse operațiunii de regenerare urbană în raport cu indicatorii de calitate a vieții și a serviciilor publice de la nivelul unității administrativ-teritoriale.

(3) Indicatorii prevăzuți la alin. (2) reprezintă instrumentul de analiză, monitorizare și evaluare a dezvoltării urbanistice la nivelul unității administrativ-teritoriale, în raport cu parametrii sustenabili de dezvoltare definiți prin strategia integrată de dezvoltare locală durabilă sau prin planul urbanistic general.

(4) Indicatorii prevăzuți la alin. (2) permit monitorizarea impactului intervențiilor de la nivelul unității administrativ-teritoriale, precum și a efectelor reglementărilor urbanistice aprobate asupra spațiului public, a modului de ocupare a teritoriului, a mobilității urbane, a capacității infrastructurilor tehnico-edilitare, a protecției mediului.

(5) Programul include zona de regenerare urbană care poate fi definită ca o unitate de intervenție ca urmare a:

- a) degradării mediului construit într-un areal delimitabil;
- b) problemelor sociale și economice într-un areal delimitabil;
- c) oportunităților de investiție, publică sau privată.

(6) Programul include indicatori de implementare și are ca obiectiv creșterea calității vieții la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului urban, prin:

- a) transformarea fostelor zone industriale și a zonelor poluate prin efectuarea unor lucrări de remediere în conformitate cu legislația aplicabilă siturilor potențial contaminate și contaminate;
- b) informarea și consultarea publicului, în special a locuitorilor și utilizatorilor din zona de regenerare urbană, în toate etapele procesului de regenerare urbană;
- c) reconsiderarea/eficientizarea mobilității, prin raportare la transportul public, traficul lent, parcuri;
- d) reorganizarea spațiului public prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia;
- e) dezvoltarea serviciilor publice și comerciale;
- f) reabilitarea infrastructurii;
- g) creșterea gradului de diversitate funcțională pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului prin integrarea de noi activități;
- h) ameliorarea condițiilor de mediu în toate componentele sale;
- i) gestionarea situațiilor disfuncționale generate prin retrocedarea de terenuri;
- j) alte operațiuni specifice.

ART. 226

Elaborarea programului local de regenerare urbană

(1) Elaborarea programului local de regenerare urbană se asigură de către primar prin structura de specialitate condusă de către arhitectul-șef.

(2) Planul de regenerare urbană se corelează cu documentațiile de amenajare a teritoriului și cu documentațiile de urbanism aprobate.

(3) Programul local de regenerare urbană se aprobă prin hotărâre a consiliului local sau prin hotărâre a consiliului general al municipiului București.

ART. 227

Planul urbanistic zonal de regenerare urbană

(1) Operațiunile de regenerare urbană se realizează exclusiv în baza unui plan urbanistic zonal specific, la inițiativa autorităților publice locale ori persoanelor fizice sau juridice interesate. Pentru PUZ de regenerare inițiate de persoane fizice sau juridice interesate se aplică dispozițiile privind negocierea contractelor de urbanizare.

(2) Prin planul urbanistic zonal de regenerare urbană se stabilesc amplasamente, limite și interdicții de urbanism aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate.

(3) Autorizarea executării construcțiilor în zona de reglementare a planului urbanistic zonal de regenerare urbană este permisă numai după aprobarea planului urbanistic zonal de regenerare urbană.

(4) Planul urbanistic zonal de regenerare urbană nu poate fi modificat prin intermediul unui alt plan urbanistic zonal.

ART. 228

Planul de acțiune pentru regenerarea urbană

(1) Pentru fiecare zonă de regenerare urbană, autoritățile administrației publice competente elaborează planul de acțiune pentru regenerarea urbană în care vor fi prevăzute acțiuni concrete și termene în vederea implementării operațiunii de regenerare urbană.

(2) Planul de regenerare urbană se realizează pe baza unei abordări integrate, reglementând obiectivele de regenerare urbană din perspectivă economică, socială, culturală, de mediu, de amenajare a teritoriului și de urbanism.

(3) Prevederile planului de regenerare urbană se corelează cu direcțiile principale de dezvoltare stabilite prin intermediul strategiei integrate de dezvoltare locală.

(4) Planul de regenerare urbană este parte componentă a planului urbanistic zonal de regenerare urbană.

CAPITOLUL IV

Restructurarea urbană

ART. 229

Operațiunea de restructurare urbană

(1) Restructurarea urbană este operațiunea urbanistică de interes public prin care se pot modifica reglementările urbanistice și limitele parcelelor cuprinse într-o zonă studiată aflată în extravilanul sau în intravilanul*) unei unități administrativ-teritoriale, pentru a asigura cadrul integrat de dezvoltare și de planificare urbanistică a unei zone caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată.

(2) Operațiunea de restructurare urbană poate include operațiunea de reconfigurare a parcelarului, fiind aplicabile în acest caz prevederile art. 220 - 223.

*) În Monitorul Oficial al României nr. 661 din 10 august 2026, sintagma "în intravilanul" era indicată, în mod eronat, ca fiind "in intravilanul".

ART. 230

Obiectivele operațiunii de restructurare urbană

(1) Obiectivele generale ale operațiunii de restructurare urbană sunt următoarele:

a) reconfigurarea limitelor imobilelor cuprinse în zona de restructurare, incompatibile cu structura și parametrii zonei;

b) stabilirea reglementărilor urbanistice în acord cu reglementările urbanistice ale zonei și tendințele de dezvoltare locală;

c) redistribuirea echitabilă a imobilelor către titularii drepturilor de proprietate asupra imobilelor situate în zona de restructurare;

d) introducerea unor noi imobile în domeniul public rezultate ca urmare a restructurării în vederea realizării obiectivelor de interes public;

e) înregistrarea bunurilor imobile rezultate în urma restructurării parcelarului prin intermediul actelor administrative și juridice care confirmă drepturile asupra bunurilor imobile rezultate în urma reparcelării.

(2) Obiectivele specifice ale operațiunii de restructurare urbană sunt următoarele:

- a) definirea noilor zone de construire, în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate;
- b) definirea regimului tehnic, economic și juridic al imobilelor rezultate în urma procesului de reconfigurare a parcelarului;
- c) realizarea de către autoritățile administrației publice competente a obiectivelor de interes public stabilite prin reglementările urbanistice aprobate;
- d) dezvoltarea corectă și durabilă a localităților prin planificarea extinderii teritoriului intravilan, cu rezervarea prealabilă a suprafețelor minime de domeniu public necesare funcționării și dezvoltării coerente a zonei studiate.

(3) Restructurarea urbană se aplică zonelor delimitate în acest scop în strategia integrată de dezvoltare locală durabilă și/sau în planul urbanistic general și se pune în aplicare prin elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal de restructurare urbană.

ART. 231

Etapele restructurării urbane

Operațiunea de restructurare urbană se realizează în mai multe etape și cuprinde cel puțin:

- a) inițierea operațiunii de restructurare urbană;
- b) elaborarea și aprobarea PUZ de restructurare urbană, care va conține și programul de restructurare urbană din care rezultă procentul de restructurare urbană;
- c) implementarea programului de restructurare urbană din care rezultă procentul de restructurare urbană;
- d) elaborarea și aprobarea studiului de fezabilitate privind restructurarea urbană;
- e) exproprierea pentru cauză de utilitate publică, dacă este cazul;
- f) definitivarea restructurării urbane care se concretizează prin finalizarea transferului proprietății aferente procentului de restructurare urbană în domeniul public și finalizarea operațiunilor cadastrale în vederea respectării prevederilor documentației PUZ de restructurare urbană;

g) introducerea în intravilan*) prin hotărâre a consiliului local distinctă a zonei reglementate prin planul urbanistic zonal de restructurare urbană aprobat anterior.

*) În Monitorul Oficial al României nr. 661 din 10 august 2026, sintagma "în intravilan" era indicată, în mod eronat, ca fiind "in intravilan".

ART. 232

Informarea și consultarea publicului în procedura de restructurare urbană

În toate etapele operațiunii de restructurare urbană se asigură informarea și consultarea publicului conform prevederilor Legii nr. 52/2003, republicată, cu modificările ulterioare.

ART. 233

Participanții la operațiunea de restructurare urbană

(1) Următoarele persoane au calitatea de participanți în cadrul operațiunii de restructurare urbană:

- a) autoritățile administrației publice locale;
- b) titularii drepturilor reale asupra imobilelor din cadrul zonei vizate de către operațiunea de restructurare urbană;
- c) centrul de expertiză ATU, în situația în care implementarea operațiunii este realizată de către acesta, la solicitarea autorităților administrației publice.

(2) Participarea titularilor drepturilor reale asupra imobilelor incluse în cadrul zonei vizate la operațiunea de restructurare urbană se realizează exclusiv în baza consimțământului prealabil al acestora cu privire la operațiunea de restructurare urbană, exprimat în condițiile legii.

(3) Înainte de exprimarea consimțământului participanților prevăzuți la alin. (2), acestora li se aduc la cunoștință în mod individual drepturile și obligațiile pe care le au în ceea ce privește operațiunea de restructurare urbană și programul de restructurare urbană.

(4) În condițiile Legii nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, titularii drepturilor reale asupra imobilelor situate în zona vizată de operațiunea de restructurare urbană, care nu și-au exprimat consimțământul privind participarea la operațiunea de restructurare urbană, vor fi expropriați pentru cauză de utilitate publică.

ART. 234

Inițiativa restructurării urbane

(1) Inițiativa realizării operațiunii de restructurare urbană aparține autorităților administrației publice locale.

(2) Inițiatorul organizează derularea operațiunii din punct de vedere juridic, economic, tehnic și logistic și al implicării tuturor participanților în procesul de restructurare urbană.

ART. 235

Studiul de fezabilitate privind restructurarea urbană

(1) Elaborarea studiului de fezabilitate se asigură de către inițiatorul proiectului și cuprinde următoarele:

a) analiza situației existente și disfuncționalități: analiza tendințelor sociodemografice; analiza tendințelor de dezvoltare economică, analiza privind capacitatea instituțională și administrativă pentru derularea programului de restructurare, documentări privind exemple de bună practică la nivel național sau internațional, analiza modelelor de bună practică privind modul de ocupare și de configurare a imobilelor;

b) raportarea la strategia integrată de dezvoltare locală durabilă și la PUG;

c) studiu de piață;

d) definirea proiectului preliminar de restructurare urbană, de realizare a proiectului și evaluarea costurilor, etapizarea, cu evidențierea costurilor publice, precum și a beneficiilor pentru comunitate și pentru participanți în etapele de realizare;

e) indicatorii tehnico-economici ai lucrării de interes local de restructurare urbană, necesari în vederea declanșării procedurii de expropriere a tuturor imobilelor pentru care proprietarii acestora nu și-au exprimat consimțământul privind participarea la operațiunea de restructurare urbană, aceste imobile constituind coridorul de expropriere conform Legii nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare*).

(2) Prevederile studiului de fezabilitate constituie date de temă pentru elaborarea planului urbanistic zonal de restructurare urbană.

(3) Studiul de fezabilitate se aprobă de către consiliul local/Consiliul General al Municipiului București.

*) În Monitorul Oficial al României nr. 661 din 10 august 2026, sintagma "modificările și completările ulterioare" era indicată, în mod eronat, ca fiind "modificările si completările ulterioare".

ART. 236

Programul de restructurare urbană

(1) Programul de restructurare urbană identifică, cuprinde și detaliază:

- a) zona vizată de operațiunea de restructurare urbană;
- b) scopul, cauza de utilitate publică și interesul public asigurate prin implementarea operațiunii de restructurare urbană;
- c) modalitatea de finanțare a operațiunii de restructurare;
- d) etapele procedurii administrative și cadastrale de restructurare urbană;
- e) criteriile de restructurare urbană;
- f) documentația topocadastrală aferentă zonei vizate care cuprinde situația actuală a zonei vizate, precum și situația propusă;
- g) procedura de notificare, exprimare a consimțământului și de încheiere a convențiilor necesare implementării operațiunii cu titularii drepturilor reale asupra imobilelor incluse în zona vizată;
- h) condițiile și etapele exproprierii imobilelor pentru care titularii drepturilor de proprietate nu și-au exprimat consimțământul în vederea participării la operațiunea de restructurare urbană, dacă este cazul, cu respectarea prevederilor art. 2 alin. (1) lit. s) și ale art. 5 din Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare;
- i) durata maximă estimată a operațiunii de restructurare urbană până la finalizare acesteia.

(2) Programul de restructurare urbană se aprobă odată cu planul urbanistic zonal de restructurare urbană.

ART. 237

Planul urbanistic zonal pentru restructurare urbană

(1) Operațiunea de restructurare urbană se realizează exclusiv în baza unui plan urbanistic zonal pentru restructurare urbană, elaborat și aprobat în condițiile prezentului cod.

(2) Inițierea planului urbanistic zonal pentru restructurare urbană se asigură de autoritățile administrației publice locale, acestea putând decide elaborarea acestuia prin intermediul centrelor de expertiză în amenajarea teritoriului și urbanism.

(3) Planul urbanistic zonal pentru restructurare urbană se aprobă prin hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului București.

(4) Planul de acțiune aferent operațiunii de restructurare urbană este parte integrantă din cadrul planului urbanistic zonal pentru restructurare urbană.

(5) Planul urbanistic zonal pentru restructurare urbană stabilește cota din imobil cedată de către fiecare dintre participanții la restructurare, care va fi necesară pentru realizarea obiectivelor de interes public, și modalitatea de redistribuire a imobilelor rezultate către participanți.

ART. 238

Implementarea operațiunii de restructurare urbană

(1) Implementarea operațiunii de restructurare urbană se realizează prin intermediul structurii de specialitate responsabile cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, condusă de către arhitectul-șef. În cazul unităților administrativ-teritoriale care nu dispun de structuri de specialitate responsabile cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, atribuțiile sunt îndeplinite de către instituția arhitectului-șef din cadrul aparatului de specialitate de la nivel județean, pe bază de convenție, potrivit art. 122 alin. (5)*).

(2) La cererea autorității administrației publice locale, implementarea operațiunii de restructurare urbană poate fi realizată prin centrele de expertiză în amenajarea teritoriului și urbanism organizate conform art. 135.

(3) Autoritatea administrației publice locale dispune și de opțiunea înființării, în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, a unei societăți de proiect, care are ca obiect de activitate implementarea operațiunii de restructurare urbană și dezvoltarea unor construcții în zona de restructurare.

*) În Monitorul Oficial al României nr. 661 din 10 august 2026, sintagma "alin. (5)" era indicată, în mod eronat, ca fiind "alin (5)".

Operațiunile cadastrale de comasare și dezmembrare

ART. 239

Comasarea

(1) În sensul prezentului cod, comasarea este operațiunea de alipire a două sau mai multe imobile, cu condiția încadrării parcelei rezultate în prevederile reglementărilor urbanistice în vigoare referitoare la condițiile de dimensionare și construibilitate aplicabile parcelelor.

(2) În cazul operațiunilor de comasare în scopul realizării lucrărilor de construcții este obligatorie emiterea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale.

(3) Actele juridice încheiate în vederea realizării unei operațiuni de comasare realizate cu nerespectarea dispozițiilor prevăzute la alin. (2) sunt nule.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (2), în cazul realizării de lucrări ingineresti nu sunt obligatorii solicitarea și emiterea certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale.

ART. 240

Dezmembrarea

(1) În sensul prezentului cod, dezmembrarea este operațiunea cadastrală de dezlipire a unui teren în două imobile cu condiția încadrării parcelei rezultate în prevederile reglementărilor urbanistice în vigoare referitoare la destinația terenului, condițiile de dimensionare și construibilitate aplicabile parcelelor.

(2) Dezmembrarea unui imobil se realizează cu solicitarea și emiterea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), emiterea certificatului de urbanism este facultativă în cazul acțiunilor de ieșire din indiviziune.

(4) Este interzisă aplicarea prevederilor art. 256 alin. (8) lit. a) atunci când se solicită certificate de urbanism pentru dezmembrarea unor loturi rezultate din dezmembrări anterioare, în vederea prevenirii dezmembrărilor succesive care conduc la nerespectarea procesului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului stabilite prin reglementările urbanistice în vigoare.

(5) Actele juridice încheiate în vederea realizării unei operațiuni de dezmembrare realizate cu nerespectarea dispozițiilor prevăzute la alin. (2) sunt lovite de nulitate.

(6) Prin excepție de la prevederile alin. (2), în cazul realizării de lucrări ingineresti nu sunt obligatorii solicitarea și emiterea certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale.

(7) Este interzisă autorizarea mai multor locuințe individuale izolate, cuplate sau înșiruite pe același teren fără elaborarea unei documentații de urbanism adecvate, precum PUZ sau PUD.

TITLUL II

Sanctiuni

ART. 241

Contravenții referitoare la regimul zonelor construite protejate

(1) Constituie contravenții la regimul de protecție a monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial și se sancționează cu amendă de la 50.000 lei la 500.000 lei, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să fie considerate infracțiuni, următoarele fapte:

a) autorizarea lucrărilor de construire sau de desființare a imobilelor cu regim de monumente istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial, fără avizele prevăzute de către lege;

b) realizarea, modificarea sau desființarea de construcții în zonele de protecție a monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial, fără avizul ministerului responsabil în domeniul culturii și după caz, al ministerului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;

c) neinclusiunea prevederilor din programele de protecție și gestiune a monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aferente zonelor în care sunt cuprinse monumente istorice incluse în Lista patrimoniului mondial.

(2) Constituie contravenții la regimul de protecție a zonelor construite protejate și se sancționează cu amendă de la 10.000 lei la 100.000 lei, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să fie considerate infracțiuni, următoarele fapte:

a) executarea de lucrări/intervenții asupra unui imobil după declanșarea procedurii de clasare, asupra unui monument istoric, în zona sa de protecție sau în zonele protejate, fără avizul Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale acestuia, după caz;

b) neprecizarea în certificatul de urbanism a necesității emiterii avizului Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale acestuia, după caz, pentru lucrările propuse la monumente istorice în zona de protecție a acestora ori în zonele protejate;

c) emiterea autorizațiilor de construire sau de desființare pentru lucrări la monumente istorice, în zonele de protecție ale acestora, în zonele construite protejate și în zonele cu patrimoniu arheologic, fără avizul Ministerului Culturii ori al serviciilor deconcentrate, după caz.

(3) Constituie contravenții la regimul de protecție a zonelor cu patrimoniu arheologic și se sancționează cu amendă de la 50.000 lei la 500.000 lei, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să fie considerate infracțiuni, nerespectarea avizului Ministerului Culturii sau emiterea autorizației de construire sau de desființare pentru lucrările din zonele cu patrimoniu arheologic reperat, fără avizul Ministerului Culturii.

(4) Constituie contravenție amplasarea monumentelor de for public în absența sau cu nerespectarea avizului Ministerului Culturii și se sancționează cu amendă de la 10.000 lei la 100.000 lei.

(5) Contravențiile prevăzute în prezentul articol se constată și se sancționează de către structurile cu atribuții de control din cadrul Ministerul Culturii, autorităților publice locale sau al I.S.C.

ART. 242

Contravenții la regimul ariilor naturale protejate

Faptele care constituie contravenții sau infracțiuni la regimul ariilor naturale protejate, sancțiunile aferente acestora, precum și competența privind constatarea și sancționarea acestora sunt guvernate de reglementările instituite prin legi speciale.

ART. 243

Contravenții la regimul operațiunilor urbanistice

(1) Constituie contravenții la regimul operațiunilor urbanistice, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să fie considerate infracțiuni, următoarele fapte:

a) realizarea operațiunii de parcelare fără obținerea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale, în acele cazuri în care există obligativitatea obținerii acestuia, în conformitate cu prevederile art. 256;

b) realizarea operațiunii de comasare fără obținerea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale, în acele cazuri în care există obligativitatea obținerii acestuia, în conformitate cu prevederile art. 256;

c) înscrierea în cartea funciară a imobilelor rezultate în urma operațiunii de parcelare realizate fără obținerea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale, în acele cazuri în care există obligativitatea obținerii acestuia, în conformitate cu prevederile art. 256;

d) înscrierea în cartea funciară a imobilelor rezultate ca urmare a operațiunii de comasare realizate fără obținerea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale, în acele cazuri în care există obligativitatea obținerii acestuia, în conformitate cu prevederile art. 256.

(2) Contravențiile prevăzute la alin. (1) săvârșite de persoanele fizice sau juridice se sancționează cu amendă de la 50.000 la 100.000 lei.

(3) Sancțiunea amenzii prevăzută la alin. (1) lit. c) și d) se aplică personalului responsabil cu îndeplinirea activităților de înscriere în cartea funciară, precum și semnatarilor actelor administrative în cauză, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii.

(4) Sancțiunea amenzii poate fi aplicată atât persoanelor fizice, cât și persoanelor juridice.

(5) În condițiile prezentului articol nu se aplică sancțiunea avertisment.

(6) Constatarea și sancționarea contravențiilor prevăzute la alin. (1) se realizează de către compartimentele funcționale cu atribuții de control din aparatul propriu al consiliului județean și consiliilor locale, în conformitate cu prevederile art. 351, sau de către organele de control ale I.S.C.

ART. 244

Infrațiuni la regimul zonelor protejate

Constituie infracțiune la regimul zonelor protejate efectuarea oricăror lucrări cu încălcarea prevederilor art. 190 alin. (4) și se sancționează cu închisoare de la 6 luni la 3 ani sau cu amendă, cu excepția zonelor protejate menționate la art. 187 alin. (2) lit. c), cărora le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PARTEA V

Regimul autorizării construirii și desființării construcțiilor

TITLUL I

Dispoziții generale aplicabile autorizării construirii și desființării construcțiilor

ART. 245

Dreptul de execuție a lucrărilor de construire/desființare

(1) Dreptul de execuție a lucrărilor de construire/desființare se exercită conform prevederilor autorizației de construire/desființare, emisă cu respectarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism, în termenul de valabilitate, în afara situațiilor expres prevăzute de lege.

(2) Prin excepție de la dispozițiile prevăzute la alin. (1), lucrările de construire/desființare se pot executa cu respectarea procedurii simplificate a notificării sau în lipsa oricărei formalități, fără a fi necesară emiterea autorizațiilor prevăzute la alin. (1). Dispozițiile art. 345 se aplică în mod corespunzător.

(3) Execuția lucrărilor de construire/desființare este permisă, în condițiile alin. (1) și (2), titularilor dreptului de proprietate și titularilor de alte drepturi reale corespunzătoare proprietății publice, cu respectarea actului juridic de constituire sau cu acordul proprietarului.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (3), în temeiul unui drept de creanță se pot executa:

a) lucrări de construire/desființare a construcțiilor temporare, reparații la construcții permanente și compartimentări interioare, nestructurale, demontabile, cu acordul proprietarului;

b) lucrări pentru care este necesară emiterea autorizației de construire, executate în baza unui contract de închiriere încheiat în condițiile legislației specifice domeniul petrolului și gazelor naturale de către titularii de licențe/permise/autorizații cu proprietarii terenurilor din perimetrul de exploatare, necesare pentru derularea operațiunilor de explorare/prospectare geologică și exploatare a petrolului și gazelor naturale, altele decât construcțiile cu caracter provizoriu, dacă respectivele contracte cuprind explicit acordul proprietarilor pentru executarea lucrărilor de construcții pe aceste terenuri, respectiv în baza unui acord pentru construcțiile care afectează temporar terenul și cu acordul expres al deținătorului de drept pentru executarea lucrărilor de construcții necesare extinderii, întreținerii sistemelor de apă și apă uzată, aducțiuni, având explicit acordul/declarația din partea deținătorului de drept pentru executarea lucrărilor de construcții pe aceste terenuri;

c) alte lucrări de construire/desființare, în cazurile și condițiile expres prevăzute de lege.

ART. 246

Autorizarea realizării lucrărilor de construire/desființare

(1) Autorizația de construire constituie actul administrativ, cu caracter individual, pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construire corespunzător măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor. Autorizația de construire se emite pentru lucrările de realizare a construcțiilor noi, lucrările de amenajări, lucrările de intervenții asupra construcțiilor existente.

(2) Autorizația de desființare constituie actul administrativ, cu caracter individual, care permite executarea lucrărilor de demolare, dezafectare ori dezasamblare, parțială sau totală, a construcțiilor și instalațiilor aferente construcțiilor, a elementelor de construcții de susținere a instalațiilor și utilajelor tehnologice, închiderea de cariere și exploatarea de suprafață și subterane, precum și a oricăror amenajări, în baza unui proiect tehnic de execuție.

(3) Executarea lucrărilor autorizate potrivit dispozițiilor alin. (1) și a lucrărilor autorizate potrivit dispozițiilor alin. (2) poate fi demarată și se realizează numai pe baza proiectului tehnic de execuție, cu excepția situațiilor prevăzute de prezentul cod.

(4) Pentru autorizațiile prevăzute la alin. (1) și (2) se pot emite, în conformitate cu prevederile art. 293, autorizații de modificare.

(5) În conformitate cu prevederile art. 301, pentru anumite tipuri de lucrări, se pot emite autorizații de regularizare.

(6) Nu se emit autorizații provizorii.

ART. 247

Lucrările de construcții supuse autorizării

(1) Autorizațiile de construire și autorizațiile de desființare se emit de către autoritățile administrației publice centrale sau locale, după caz, conform unei proceduri diferențiate pentru următoarele tipuri de construcții:

- a) clădiri;
- b) lucrări ingineresti;
- c) amenajări.

(2) Tipurile de construcții prevăzute la alin. (1) sunt definite conform cărții II - Despre construcții din prezentul cod.

ART. 248

Emiterea autorizațiilor pentru lucrări de construire/desființare

(1) Autorizația pentru lucrări de construire/desființare se emite la solicitarea titularilor drepturilor prevăzute la art. 245.

(2) Prin excepție de la dispozițiile alin. (1), în cazul lucrărilor ingineresti de interes public, autorizațiile de construire se emit și la solicitarea altor persoane decât titularii de drepturi reale principale asupra imobilelor, conform dispozițiilor art. 334.

(3) Pentru executarea obiectivelor de investiții care implică atât lucrări de realizare a construcțiilor noi, cât și amenajări, intervenții asupra construcțiilor existente sau desființări parțiale sau totale, persoanele prevăzute la alin. (1) și (2) solicită o singură autorizație de construire, care va prezenta în mod diferențiat categoriile de lucrări autorizate.

ART. 249

Procesul autorizării lucrărilor de construire/desființare

(1) Demararea procesului de autorizare a lucrărilor de construire/desființare începe cu solicitarea certificatului de urbanism pentru construire/desființare.

(2) În situația în care autorizarea lucrărilor de construire impune o modificare a reglementărilor urbanistice aprobate, procesul de autorizare se suspendă după emiterea certificatului de urbanism și până la aprobarea reglementărilor urbanistice care permit construirea în condițiile solicitate, caz în care procesul poate fi continuat în baza aceluiași certificat de urbanism.

(3) În condițiile alin. (2), certificatul de urbanism se va completa cu actul de aprobare a planului de urbanism, cu o anexă care include modificările aduse la regimul tehnic, economic și juridic, precum și avizele și acordurile necesare în vederea autorizării lucrărilor.

(4) Avizul unic integrat obținut la faza PUZ își menține valabilitatea până la emiterea autorizației de construire/desființare.

(5) Ulterior emiterii certificatului de urbanism, în situația în care autorizarea lucrărilor de construire nu impune o modificare a reglementărilor de urbanism aprobate sau după aprobarea reglementărilor de urbanism care permit construirea conform alin. (2), procesul autorizării lucrărilor de construcții continuă cu următoarele etape principale:

a) elaborarea studiilor de specialitate, după caz;

b) elaborarea proiectului pentru autorizarea construirii sau desființării și a proiectului pentru organizarea execuției lucrărilor, dacă autorizarea organizării execuției lucrărilor este solicitată concomitent cu autorizarea construirii sau desființării, a proiectului pentru acordul/autorizația administratorului drumului aferent lucrărilor executate pe domeniul public la infrastructura

tehnic-edilitară și a căilor de acces existente în zonă și a documentațiilor pentru obținerea acordurilor/avizelor în vederea emiterii autorizației de construire;

c) notificarea autorității publice competente pentru protecția mediului, dacă este cazul, și parcurgerea procedurii de emitere a acordului de mediu în conformitate cu dispozițiile prevăzute în legi speciale, după caz;

d) obținerea avizelor și acordurilor necesare;

e) elaborarea proiectului urbanistic de detaliu, dacă este cazul;

f) solicitarea emiterii autorizației de construire/desființare și depunerea documentației în vederea emiterii autorizației de construire/desființare;

g) emiterea autorizației de construire/desființare.

(6) Etapele procesului de autorizare a lucrărilor de construire/desființare clădiri se diferențiază în funcție de:

a) tipul lucrărilor de construire;

b) amplasamentul și regimul juridic de protecție aplicabil imobilului - monument istoric, sit arheologic, zonă construită protejată, peisaj protejat, arie naturală protejată;

c) amplasament în zone urbane sau rurale;

d) impactul și gradul de risc, în funcție de clasa de consecințe a construcției.

ART. 250

Dispoziții cu caracter general privind autorizarea lucrărilor de construire/desființare

(1) Autorizația de construire/desființare se emite pentru unul sau mai multe imobile.

(2) În vederea emiterii autorizației de construire/desființare clădiri, autoritățile administrației publice competente au în vedere următoarele:

a) regim de construire, mod de ocupare a parcelei, funcțiunile propuse, alinieri, retrageri, regim de înălțime și înălțimi maxime, indicatori urbanistici;

b) volumetrie și aspectul exterior al construcțiilor conform reglementărilor urbanistice aprobate, materiale, tehnici de construire și culori permise;

c) accesuri pietonale și carosabile pe parcelă, accesuri în clădire;

d) împrejurimi, spații verzi și elemente de vegetație, amenajările exterioare;

e) utilități, spații de depozitare deșeuri, parcuri;

f) includerea/corelarea obiectivului de investiții în liniile directoare din cadrul documentelor/planurilor strategice aprobate, dacă este cazul.

(3) Odată cu autorizarea executării lucrărilor de bază, solicitantul autorizației de construire solicită atât autorizarea lucrărilor de organizare a execuției, cât și avizele și acordurile de la furnizorii de utilități prezenți în zona unde va fi amplasată noua construcție, precum: electricitate, apă și canalizare, gaze, salubritate, așa cum s-a cerut prin certificatul de urbanism.

(4) Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției se poate solicita în mod separat și de către antreprenorul în construcții, în baza contractului de execuție lucrări aferente investiției de bază.

ART. 251

Autoritățile administrației publice cu competențe privind emiterea autorizațiilor pentru lucrări de construcții

Autorizațiile de construire și desființare se emit de către autoritățile administrației publice locale, cu excepția autorizațiilor pentru construcțiile cu caracter special, care se emit de instituțiile din SNAOPSN, a lucrărilor pentru infrastructura de transport național, care se emit de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, a celor privind proiectele de interes comun din domeniul energetic, care se emit de către Ministerul Energiei, conform legilor speciale.

ART. 252

Realizarea lucrărilor de construire fără necesitatea elaborării unei noi documentații de urbanism

Prin excepția de la art. 245, potrivit căreia realizarea construcțiilor noi sau intervențiile la construcțiile existente trebuie să se realizeze pe baza reglementărilor urbanistice în vigoare existente sau modificate pentru investiția în cauză, pot fi realizate fără necesitatea elaborării unei noi documentații de urbanism, în baza unei autorizații de construire, a unei notificări sau fără formalitate lucrări de construire/desființare pentru:

a) lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de consolidare, de restaurare, de conservare sau reconstruire a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;

b) lucrări de reparare privind căi de comunicație, lucrări de întreținere și reparații infrastructuri fizice aferente rețelelor de comunicații electronice, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz, a funcționalității acestora;

c) lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale, locuri de joacă pentru copii, zone pentru fitness și altele asemenea;

d) lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor, foraje și excavări necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice pentru exploatare de cariere, balastiere, sonde de gaze și petrol, capacități de producere a energiei electrice și a hidrogenului din surse regenerabile, precum și alte exploatare;

e) organizarea de tabere de corturi;

f) lucrări de amenajare pentru funcționalizarea podurilor, clădirilor existente, chiar dacă acestea conduc la depășirea coeficientului de utilizare a terenului - CUT reglementat în zonă;

g) obiective de investiții pe terenurile agricole din extravilan, prevăzute la art. 92 alin. (2) lit. c), e) și j), și construcțiile prevăzute la art. 92 alin. (3) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

h) lucrări la construcțiile, amenajările și instalațiile la obiectivele militare, precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale;

i) lucrări de construire a capacităților de producere și stocare a energiei electrice și a hidrogenului din surse regenerabile, situate în extravilanul localităților, inclusiv stații de transformare, cabluri și instalațiile pentru racordarea acestora la rețeaua electrică de interes public. Pentru capacitățile de producere care nu sunt realizate pentru autoconsum, situate în intravilan, soluția și relațiile cu vecinătățile se vor studia și detalia pe baza unui proiect urbanistic de detaliu.

CAPITOLUL I

Certificatul de urbanism

ART. 253

Certificatul de urbanism

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

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

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

- a) certificat de urbanism pentru informare;
- b) certificat de urbanism pentru operațiuni cadastrale;
- c) certificat de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări;
- d) certificat de urbanism pentru construire/desființare de lucrări ingineresti;
- e) certificat de urbanism pentru construcții cu caracter special.

(4) Certificatul de urbanism cuprinde următoarele elemente privind:

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

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

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

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

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

e) plan de încadrare în documentația de urbanism aplicabilă.

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

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

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

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

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

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

ART. 254

Certificatul de urbanism pentru informare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Prin excepție de la alin. (10), pentru imobilele neînscrise în aplicația Imobile a Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară - sistem e-Terra, certificatul de urbanism pentru

informare se solicită în baza unui plan de încadrare în zonă cu localizarea exactă a imobilului realizată în sistem Stereo 70 eliberat, la cerere, de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară. În cazul imobilelor înscrise în evidențele de carte funciară, dar fără date cadastrale actualizate, este necesar și extrasul de carte funciară actualizat.

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

ART. 255

Conținutul certificatului de urbanism pentru informare

Certificatul de urbanism pentru informare cuprinde obligatoriu elementele prevăzute la art. 253 alin. (4).

ART. 256

Certificatul de urbanism pentru operațiuni cadastrale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) respingă cererea în mod justificat, în cazul în care în urma analizei documentației depuse se constată faptul că aceasta este incompletă, necesită clarificări tehnice sau modificări;

d) admită cererea și să emită certificatul de urbanism o singură dată pentru operațiuni cadastrale, cu solicitarea de elaborare a PUZ în situația parcelării în mai mult de 3 parcele.

(9) Este interzisă emiterea certificatelor de urbanism pentru operațiuni cadastrale de comasare și dezmembrare în scopul realizării operațiunilor urbanistice enumerate la art. 214 alin. (1), fără a conține obligația de elaborare a unei documentații de urbanism de tip PUZ.

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (2), în cazul realizării de lucrări ingineresti aferente lucrărilor de infrastructură de transport de interes național, nu sunt obligatorii solicitarea și emiterea certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale.

(11) Operațiunile cadastrale realizate pentru zonele cu destinație specială aflate în proprietatea sau administrarea instituțiilor cu atribuții în domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale sunt exceptate de la emiterea certificatului de urbanism.

ART. 257

Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări

(1) Certificatul de urbanism este actul administrativ cu caracter individual prin care autoritatea administrației publice locale face cunoscute titularului unui drept real asupra imobilului condițiile necesare realizării unui obiectiv de investiții, respectiv condițiile aplicabile construirii, desființării, modificării unei construcții în curs sau regularizării unei construcții.

(2) Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări se emite și se comunică solicitantului în format scris sau în format digital, în funcție de opțiunea solicitantului exprimată prin cererea-tip de emitere a certificatului de urbanism.

(3) Avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism vor fi grupate după cum urmează:

a) avizele și acordurile care se obțin pe baza proiectului pentru autorizarea construirii și/sau desființării, în vederea emiterii autorizației de construire;

b) avizele și acordurile care se obțin în vederea aprobării PUZ, dacă este cazul.

(4) Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări se eliberează în cel mult 15 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii de emitere.

(5) Lista avizelor și acordurilor necesare pentru construire/desființare va fi elaborată de către ministerul responsabil cu domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și aprobată prin ordin al ministrului.

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

(7) Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări emis în format digital se semnează cu semnătura electronică calificată sau avansată, definite potrivit legii, documentul având aceeași valoare juridică cu certificatul de urbanism pentru construire/desființare emis în format scris.

(8) În vederea emiterii certificatului de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări, solicitantul anexează cererii de emiterie următoarele:

a) pentru construcții noi și lucrări de amenajare, precum și pentru extinderi în plan orizontal ale construcțiilor existente - extrasul de carte funciară actualizat la zi cu imobilul înscris în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, precum și planul de situație propus cu amprenta la sol a corpurilor de clădire care urmează a fi desființate, construite sau extinse, după caz. Pentru alte intervenții la construcții existente se acceptă și extras de carte funciară actualizat și un plan de încadrare în zonă cu localizarea exactă imobilului, eliberat, la cerere, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în cazul imobilului care nu este înscris în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară;

b) descrierea succintă a investiției propuse în vederea identificării modului în care aceasta se încadrează în documentațiile de urbanism aprobate și a avizelor și acordurilor necesare construirii;

c) seturile de date privind imobilele se obțin online, direct de către autoritatea administrației publice prin acces la interfața de căutare/interogare în aplicația integrată de cadastru și carte funciară sau prin serviciile de interogare dinamică pe baza unor componente API puse gratuit la dispoziție de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

(9) Ca urmare a cererii de emiterie a certificatului de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări, autoritatea administrației publice locale competentă potrivit legii:

a) admite cererea și emite certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări;

b) admite cererea și emite certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări, incluzând și obligația elaborării unui proiect urbanistic de detaliu în vederea realizării obiectivului de investiții;

c) admite cererea și emite certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări, incluzând și obligația elaborării și aprobării unui PUZ în vederea realizării obiectivului de investiții, numai în situații prevăzute prin PUG sau specificate explicit prin prezenta lege, inclusiv precizarea avizelor și acordurilor necesare elaborării și aprobării documentației de urbanism;

d) respinge cererea prin emiterea unui certificat de urbanism negativ, motivând în fapt și în drept imposibilitatea realizării obiectivului de investiții, în situația în care nu este permisă elaborarea PUZ în vederea realizării proiectului sau în situația în care acesta contravine strategiei de dezvoltare urbane integrate aprobate la nivelul unității administrativ-teritoriale sau documentației de urbanism aprobate la nivelul unității administrativ-teritoriale.

(10) În cazul menționat la alin. (8) lit. b) și c), certificatul de urbanism poate fi folosit în scopul solicitat doar în condițiile și după aprobarea PUZ sau PUD aferent, fiind valabil încă 12 luni după aprobarea documentației de urbanism.

(11) În cazul prevăzut la alin. (9) lit. c), autoritatea administrației publice locale precizează dacă elaborarea PUZ se poate realiza cu sau fără emiterea unui aviz de inițiere, în funcție de inițiatorul documentației.

(12) Certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru clădiri și amenajări conține, pe lângă elementele prevăzute la art. 253, următoarele:

a) elemente privind regimul de actualizare sau modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente, dacă este cazul;

b) condițiile obligatorii pentru realizarea obiectivului de investiții, respectiv reglementările de urbanism care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului;

c) lista studiilor de specialitate necesare în vederea autorizării construirii;

d) obligația întocmirii PUD, dacă este cazul;

e) lista completă a avizelor și acordurilor necesare în vederea autorizării construirii;

f) termenul de valabilitate.

(13) Lista completă a avizelor și acordurilor redată în certificatul de urbanism cuprinde:

a) lista avizelor și acordurilor care se obțin prin intermediul Comisiei de acord unic în cazul unităților administrativ-teritoriale la nivelul cărora este obligatorie înființarea Comisiei de acord unic;

b) lista avizelor și acordurilor care se obțin în mod direct de către solicitantul certificatului de urbanism, dacă este cazul; în cazul în care a fost aprobat un PUZ în baza aceluiași certificat de urbanism, avizele de amplasament obținute pentru PUZ își păstrează valabilitatea pentru emiterea autorizației de construire.

(14) Valabilitatea certificatului de urbanism pentru construire/desființare reprezintă termenul acordat solicitantului în vederea utilizării acestuia în scopul pentru care a fost emis, potrivit legii.

(15) Emitentul certificatului de urbanism stabilește termenul de valabilitate pentru un interval de timp cuprins între 12 și 36 de luni de la data emiterii, în funcție de:

- a) scopul pentru care a fost solicitat;
- b) complexitatea investiției și caracteristicile urbanistice ale zonei în care se află imobilul;
- c) menținerea valabilității prevederilor documentațiilor de urbanism și a planurilor de amenajare a teritoriului aprobate, pentru imobilul ce face obiectul solicitării.

(16) Valabilitatea certificatului de urbanism încetează dacă:

- a) titularul renunță la intenția de a mai construi, situație în care are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice emitente;
- b) titularul nu solicită prelungirea valabilității certificatului de urbanism în termenul legal de 15 zile lucrătoare înaintea expirării acesteia.

(17) Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism pentru construire/desființare, procedură asociată aceluiași act administrativ, se realizează de către emitent, la cererea titularului formulată în termenul prevăzut la alin. (16) lit. b), pentru o perioadă de timp de maximum 24 de luni, după care, în mod obligatoriu, se emite un nou certificat de urbanism pentru construire/desființare.

(18) Pentru proiectele de investiții publice, valabilitatea certificatului de urbanism poate fi stabilită până la o perioadă de maximum 60 de luni, în funcție de complexitatea investiției și a planului investițional aferent, cu excepția lucrărilor ingineresti care vizează infrastructura de transport național pentru care se aplică dispozițiile art. 311 alin. (4).

ART. 258

Certificatul de urbanism pentru construire/desființare de lucrări ingineresti

(1) Certificatul de urbanism pentru construire/desființare de lucrări ingineresti este actul administrativ cu caracter individual prin care autoritatea emitentă le face cunoscute condițiile necesare realizării unei lucrări ingineresti, respectiv condițiile aplicabile construirii, desființării, modificării unei lucrări în curs sau regularizării unei lucrări ingineresti.

(2) Certificatul de urbanism pentru construire/desființare de lucrări ingineresti se emite, fără necesitatea ca solicitantul să dețină un drept real principal asupra imobilului/imobilelor, în termen de 15 zile lucrătoare de la data depunerii cererii eliberării acestuia de către beneficiarul lucrărilor.

(3) Pentru proiectele de infrastructură de transport de interes național, certificatele de urbanism se emit indiferent de existența unor litigii privind limitele administrative, de către

autoritatea competentă, conform limitelor existente la momentul solicitării certificatului de urbanism.

(4) Prin excepție de la alin. (3), în cazul lucrărilor ingineresti care vizează infrastructura de transport, certificatul de urbanism pentru construire/desființare de lucrări ingineresti se emite în 15 zile calendaristice de la data depunerii cererii eliberării acestuia de către beneficiarul lucrărilor și include:

- a) datele referitoare la imobilele aflate în amplasamentul lucrării;
- b) condițiile care rezultă din reglementările urbanistice specifice amplasamentului, după caz;
- c) studiile de specialitate necesare autorizării construirii;
- d) emitenții de avize și acorduri necesare în vederea autorizării construirii.

(5) Pentru proiectele de investiții publice, valabilitatea certificatului de urbanism poate fi de maximum 60 de luni, în funcție de complexitatea investiției și a planului investițional aferent, cu excepția lucrărilor ingineresti care vizează infrastructura de transport de interes național, pentru care se aplică dispozițiile art. 311 alin. (4).

(6) Certificatul de urbanism emis pentru realizarea sau modernizarea de drumuri în zonele de locuințe și dotări complementare va specifica obligativitatea realizării de trotuare pe ambele părți ale carosabilului, precum și alte reglementări pentru asigurarea siguranței rutiere în conformitate cu documentația de urbanism în vigoare. În cazul modernizării drumurile existente a căror configurație inițială nu prevede trotuare pe ambele părți sau atunci când realizarea acestora nu este fezabilă tehnic, se admite realizarea trotuarelor pe o singură parte.

(7) Dispozițiile art. 37 - 38 din Legea nr. 198/2022 pentru modificarea și completarea unor acte normative în domeniul comunicațiilor electronice și pentru stabilirea unor măsuri de facilitare a dezvoltării rețelelor de comunicații electronice se aplică în mod corespunzător.

TITLUL II

Dispoziții aplicabile clădirilor

CAPITOLUL I

Autorizarea lucrărilor de construire clădiri

Autorizația de construire

(1) Autorizația de construire clădiri este actul administrativ cu caracter individual emis de către autoritățile administrației publice competente care permite executarea lucrărilor de construire.

(2) Autorizația de construire se emite pentru următoarele categorii de lucrări de construire:

- a) lucrări de realizare a clădirilor noi;
- b) lucrări de intervenție asupra clădirilor existente;
- c) lucrări de amenajări.

(3) În sensul prezentului cod, prin lucrări de intervenție asupra clădirilor existente se înțelege lucrări de consolidare, reparare, protejare, restaurare, conservare, modernizare, reabilitare, reabilitare termică, creștere a performanței energetice, modificare, extindere, schimbare de destinație, desființare parțială, reconstruire a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora.

(4) În sensul prezentului cod, prin lucrări de amenajări se înțelege acele lucrări care afectează modul de utilizare a solului, amenajări civile, amenajări și îmbunătățiri funciare, realizarea de construcții provizorii/temporare de tipul: campinguri, containere, tabere de vară sau corturi evenimente, amenajarea de spații verzi plantate, amenajarea de spații publice, cercetarea/prospectarea terenurilor, foraje, excavări, cercetări pentru zăcămintele naturale și organizarea execuției lucrărilor.

(5) Autorizația de construire se emite doar dacă lucrările proiectate de colective tehnice de specialitate și verificate de verificatori de proiecte atestați pentru cerințele fundamentale aplicabile se încadrează în reglementările de urbanism în vigoare, cu excepțiile prevăzute de prezentul cod și cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și acordurile emise potrivit legii, precum și prin reglementările tehnice în vigoare, corespunzătoare tipului de construcție ce urmează a fi realizat.

(6) Autorizația de construire se emite în mod obligatoriu pentru toate tipurile de lucrări de construire prevăzute la alin. (2), cu excepția lucrărilor de construire pentru care legea permite executarea lucrărilor de construire în baza procedurii simplificate a notificării sau în lipsa oricărei formalități.

(7) Autorizația de construire se poate emite pentru mai multe imobile identificate prin mai multe numere cadastrale, simultan.

(8) În măsura în care lucrările de construcții vizează realizarea mai multor obiective de investiții pe același teren, la cererea expresă a solicitantului, se poate emite câte o autorizație de construire pentru fiecare obiectiv de investiții, în baza aceluiși certificat de urbanism obținut pentru terenul aferent, cu condiția delimitării acestor obiective în documentația tehnică.

(9) Prin excepție de la prevederile alin. (7), autorizația de construire se poate emite pentru mai multe imobile, fără obligația identificării prin număr cadastral, pentru lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și pentru lucrări de gospodărire a apelor.

SECȚIUNEA 1

Dispoziții privind autorizarea lucrărilor de realizare a clădirilor noi

ART. 260

Solicitarea de autorizare a unor lucrări de construire ce nu se încadrează în reglementările urbanistice aprobate

(1) În situația în care intenția de construire a solicitantului certificatului de urbanism nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism, prin certificatul de urbanism solicitantul este informat cu privire la regimul de modificare sau actualizare a documentațiilor de urbanism.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), solicitantului i se comunică:

a) imposibilitatea modificării prevederilor documentației de urbanism și, respectiv, imposibilitatea realizării lucrărilor propuse;

b) necesitatea inițierii elaborării unui PUZ, în condițiile art. 70 și cu respectarea documentației de urbanism aprobate;

c) necesitatea elaborării unui PUD, în condițiile art. 82 și cu respectarea documentației de urbanism aprobate.

(3) În situația prevăzută la alin. (2) lit. b), autoritatea administrației publice locale condiționează autorizarea lucrărilor de:

a) elaborarea și aprobarea de către autoritatea administrației publice locale a unui PUZ;

b) aprobarea de către autoritatea administrației publice locale a unui PUZ, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de inițiere emis de arhitectul-șef și aprobat, după caz, de primar sau președintele consiliului județean.

ART. 261

Acordul vecinilor

(1) Solicitantul autorizației de construire are obligația să obțină acordul vecinilor sau al asociației de proprietari, după caz, exprimat în formă autentică, în situația în care pentru realizarea lucrărilor de construire/amenajare/desființare propuse sunt necesare măsuri de intervenție pentru punerea în siguranță a construcțiilor existente identificate prin concluziile expertizei tehnice sau ale raportului de expertiză tehnică preliminară privind influența asupra vecinătăților, după caz. În situația în care vecinul este reprezentat de un imobil aparținând instituțiilor din SNAOPSN, atunci solicitantul autorizației de construire are obligația de a obține atât avizul instituției respective, cât și acordul vecinului.

(2) Acordul vecinilor se exprimă prin act încheiat în formă autentică.

(3) Vecinii sau, după caz, asociația de proprietari poate să refuze emiterea acordului solicitat în mod justificat. Refuzul se consideră justificat atunci când realizarea lucrărilor de construire este contrară legii, precum și atunci când executarea lucrărilor de construire afectează imobilul vecinului, fără a fi propuse soluții adecvate de remediere a situației cauzate construcției vecine.

(4) Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constată de către instanța de contencios administrativ competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/desființare în locul acordului vecinilor.

(5) Sarcina probei îndeplinirii obligațiilor prevăzute de prezentul articol revine solicitantului autorizației de construire.

(6) Dispozițiile prezentului articol nu se aplică lucrărilor ingineresti de interes public național sau local.

(7) Vecinii au obligația să permită accesul experților tehnici pentru analizarea stării reale a clădirilor vecine.

ART. 262

Conținutul documentației în vederea emiterii autorizației de construire

(1) Documentația depusă în vederea emiterii autorizației de construire cuprinde cel puțin următoarele:

a) cererea în vederea emiterii autorizației de construire, al cărei format standard este stabilit prin ordin al ministrului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;

b) extrasul de plan cadastral actualizat nu mai vechi de 30 de zile și extrasul de carte funciară actualizat nu mai vechi de 30 de zile, în cazul în care legea nu dispune altfel, și, după caz, actele în copie conformă cu originalul care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept real sau de creanță care permite construirea de către solicitant sau actele care atestă deținerea unui alt drept în baza căruia titularul acestuia poate solicita emiterea unei autorizații de construire, în condițiile prevăzute de art. 248. Certificarea conformității cu originalul se efectuează de către titularul dreptului real prin semnarea olografă a fiecărei pagini a actului sau prin semnare electronică certificată, după depunerea dovezii privind achitarea taxelor aferente autorizației de construire și a taxei de timbru arhitectură, dacă este cazul. În situația în care proprietarul este confirmat prin extrasul de carte funciară și este același care solicită emiterea autorizației de construire, nu este necesară prezentarea unor documente suplimentare care să ateste proprietatea;

c) dovada privind luarea în evidență a proiectului de către Ordinul Arhitecților din România, în cazul clădirilor;

d) proiectul pentru autorizarea construirii;

e) documentații complementare necesare pentru obținerea, prin intermediul Comisiei de acord unic, a acordurilor și avizelor, dacă este cazul;

f) punctul de vedere sau actul administrativ al autorității publice competente pentru protecția mediului, în cazul în care a fost solicitată evaluarea, și acordul de mediu, dacă este cazul;

g) alte avize și acorduri conform certificatului de urbanism pentru construire;

h) expertiza tehnică sau raportul de expertiză tehnică preliminară privind influența asupra vecinătăților pentru cerința fundamentală rezistență mecanică și stabilitate și/sau documentațiile necesare punerii în siguranță a clădirilor învecinate, dacă este cazul;

i) proiectul pentru acordul/autorizația administratorului drumului aferent lucrărilor executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară și a căilor de acces existente în zonă, dacă este cazul;

j) devizul general pentru obiectivul de investiții;

k) durata de execuție și valoarea obiectivului de investiție;

l) referate de verificare a proiectului pentru autorizarea construirii, în conformitate cu dispozițiile prezentului cod, întocmite de verificatori tehnici atestați, pentru cerințele fundamentale aplicabile, după caz;

m) declarație pe propria răspundere, în cazul în care pentru anumite avize/acorduri se invocă acordarea tacită prin care beneficiarul declară că nu a primit solicitare de clarificare, completare

sau modificare, aviz cu sau fără condiții ori adresa de respingere, după caz, înainte de împlinirii termenelor prevăzute la art. 269.

(2) Documentațiile necesare în vederea emiterii autorizației de construire se elaborează de către colective formate din arhitecți și ingineri de diferite specialități, în funcție de specificul lucrărilor.

(3) Elaborarea documentației necesare în vederea emiterii autorizației de construire de către persoanele prevăzute la alin. (2) angajează răspunderea acestora pentru părțile pe care le-au proiectat.

ART. 263

Cererea în vederea emiterii autorizației de construire

Cererea în vederea emiterii autorizației de construire cuprinde cel puțin următoarele:

- a) datele de identificare ale solicitantului sau ale împuternicitului, dacă este cazul;
- b) menționarea dreptului real sau a altui drept în baza căruia se realizează solicitarea;
- c) numărul, data și emitentul certificatului de urbanism;
- d) localizarea amplasamentului și suprafața supusă lucrărilor, datele de identificare a imobilului/imobilelor pe suprafața căruia/căroră se vor realiza lucrările;
- e) datele de identificare ale proiectantului autor al proiectului și ale arhitectului elaborator, cu menționarea codului de identificare TNA, după caz;
- f) specificarea tipului de lucrare propusă a fi executată;
- g) informații privind proiectul propus - suprafețe, indicatori urbanistici, funcțiuni, regim de înălțime, înălțimi maxime, regimul de aliniere și amplasare față de limitele terenului;
- h) solicitarea autorizării organizării lucrărilor de execuție, dacă solicitantul optează pentru autorizarea acestora concomitent cu lucrările de construire;
- i) servituți aplicabile;
- j) valoarea lucrărilor supuse autorizării, calculată ca totalitatea cheltuielilor estimate prin devizul general pentru realizarea lucrărilor de construcții și instalații - montaj fără TVA, și, după caz, a lucrărilor de construcții și instalații aferente organizării de șantier;
- k) durata de execuție și valoarea obiectivului de investiție;
- l) datele de identificare ale verficatorilor de proiecte pe diverse specialități.

ART. 264

Proiectul pentru autorizarea construirii

(1) Proiectul pentru autorizarea construirii și toate documentațiile necesare în vederea emiterii de acorduri și avize se elaborează, se însușesc și se semnează de către colective tehnice de specialitate formate din specialiști, în funcție de tipul și caracteristicile lucrărilor ce urmează a fi autorizate.

(2) Elaborarea proiectului pentru autorizarea construirii se realizează cu respectarea tuturor reglementărilor urbanistice aplicabile imobilului, a reglementărilor tehnice de proiectare privind calitatea în construcții aplicabile și a altor reglementări incidente în funcție de specificul investiției.

(3) Proiectul pentru autorizarea construirii se elaborează în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în anexa nr. 2.

(4) Proiectul pentru autorizarea construirii pentru gospodării unifamiliale în mediul rural se elaborează în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în anexa nr. 3.

(5) Proiectul pentru autorizarea construirii se dezvoltă și detaliază din punct de vedere tehnic ulterior emiterii autorizației de construire, prin proiectul tehnic de execuție, pe baza căruia este permisă începerea executării lucrărilor de construire.

(6) Începerea lucrărilor de construire în absența proiectului tehnic de execuție este interzisă, cu excepția situațiilor în care prezentul cod dispune altfel.

(7) În procesul de elaborare a proiectului pentru autorizarea construirii și a proiectului tehnic de execuție este obligatorie respectarea măsurilor specifice impuse prin punctul de vedere sau actul administrativ emis de către autoritatea publică competentă pentru protecția mediului, după caz, prin acordul unic, precum și prin celelalte avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism obținute distinct de acordul unic.

(8) Este obligatorie participarea arhitectului cu drept de semnătură obținut în condițiile legii la elaborarea proiectelor pentru autorizarea construirii, a celor care se supun procedurii simplificate de notificare și a celor prevăzute de art. 299 alin. (2) lit. a) pct. 6.

(9) Elaborarea și semnarea proiectului pentru autorizarea construirii și a documentațiilor menționate la alin. (1) de către persoanele prevăzute la alin. (1) atrag răspunderea acestora în condițiile legii.

ART. 265

Documentațiile complementare în vederea emiterii autorizației de construire

(1) Documentațiile complementare includ studii de specialitate, autorizații sau avize specifice, solicitate prin certificatul de urbanism pentru construire, a căror elaborare sau obținere se află în responsabilitatea solicitantului autorizației de construire.

(2) Documentațiile complementare se pot referi la următoarele în funcție de specificul lucrării, fără ca enumerarea să fie limitativă:

a) studiul geotehnic, incluzând decopertări, foraje și sondaje la fundații în cazul intervențiilor asupra construcțiilor existente, inclusiv referatul de verificare cu cerința "Af";

b) raportul de expertiză tehnică preliminară privind influența asupra vecinătăților pentru cerința fundamentală rezistență mecanică și stabilitate, dacă este cazul, și stabilirea posibilității de construire fără afectarea construcțiilor aflate în vecinătate. Expertiza tehnică poate fi completată, dacă este cazul, ulterior emiterii autorizației de construire și imediat înaintea începerii lucrărilor de construire, după ce soluția de proiectare a fost definitivată în cadrul proiectului tehnic de execuție sau în situația în care în timpul lucrărilor de excavare se obțin informații care nu au putut fi surprinse inițial;

c) rapoartele de expertiză tehnică pentru cerințele fundamentale rezistență mecanică și stabilitate și securitate la incendiu, precum și pentru alte cerințe fundamentale relevante, pentru construcții și/sau instalații, elaborate de către experți tehnici atestați în care se prezintă analiza, concluziile și eventualele soluții de intervenție/remediere la clădirea care a făcut obiectul expertizei în cazul intervențiilor la construcții existente;

d) studiul topografic elaborat în sistemul de coordonate Stereo 70 de către persoane autorizate de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și recepționat de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară prin oficiile și birourile teritoriale competente, cu indicarea reliefului, identificat prin numărul cadastral, pentru care a fost emis certificatul de urbanism, descris prin totalitatea elementelor topografice determinante pentru suprafața, lungimea laturilor, unghiuri, inclusiv poziția și înălțimea la coamă a calcanelor limitrofe, precum și poziția reperelor fixe și mobile de trasare, a elementelor rețelelor de utilități, subterane și aeriene, căminelor de racord și bransament, stâlpilor de electricitate și de iluminat, împrejmuirilor cotate pe verticală, arborilor cu cote relevante, inclusiv procesul-verbal de recepție a lucrărilor;

e) raportul privind cerințele minime de conformare a unei clădiri cu consum de energie aproape egal cu zero, denumit în continuare Raport de conformare NZEB sau Raport NZEB;

f) raportul privind impactul asupra mediului sau memoriul de prezentare în cazul proiectelor care au parcurs etapa de încadrare din cadrul procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și pentru care autoritatea publică competentă pentru protecția mediului a luat decizia că nu este necesară parcurgerea celorlalte etape;

g) în cazul amplasamentelor situate în cadrul zonelor construite protejate sau în cazul intervențiilor la monumentele istorice, avizul emis de către ministerul de resort în domeniul culturii sau documentația specifică, respectiv studiul istoric specific de fundamentare a intervenției sau de inserție, elaborat de persoane abilitate în conformitate cu legislația specifică, relevul detaliat, inclusiv cu avarii și degradări, memoriul cu descrierea detaliată a modului de conservare și punere în valoare a resursei culturale identificate;

h) în cazul amplasării de echipamente și instalații sanitare, documentul care atestă conformitatea cu normele aplicabile;

i) în cazul desființării materialului dendrologic, autorizația aferentă potrivit legii speciale;

j) în cazul clădirilor de locuit colective, documentația privind respectarea normelor de igienă și sănătate publică, cuprinzând memoriul tehnic verificat pentru cerința fundamentală igienă, sănătate și mediu înconjurător;

k) în cazul clădirilor cu acces public, documentația privind respectarea normelor de accesibilitate și siguranță, cuprinzând memoriul tehnic verificat pentru cerința fundamentală siguranță și accesibilitate în exploatare;

l) în cazul clădirilor care necesită autorizație de securitate la incendiu conform legii speciale, documentația privind respectarea normelor de securitate la incendiu, cuprinzând memoriul tehnic privind îndeplinirea cerinței de securitate la incendiu, care cuprinde elementele tehnice necesare emiterii avizului de securitate la incendiu și care stabilește principalele coordonate de proiectare și care se va dezvolta în scenariul de securitate la incendiu;

m) studiul de circulație, numai în cazurile justificate conform dispozițiilor legale aplicabile;

n) coordonatele Stereo 1970 pentru toate colțurile clădirilor propuse, evidențiate pe un plan, dar și în format editabil .doc sau .xls, în cazul documentațiilor tehnice supuse avizării Serviciului de Telecomunicații Speciale.

(3) Documentația privind respectarea normelor de igienă și sănătate publică, cuprinzând memoriul tehnic verificat pentru cerința fundamentală igienă, sănătate și mediu înconjurător elaborată în cadrul clădirilor de locuit colective, cuprinde:

a) amplasamentul - asigurarea zonelor de protecție sanitară, asigurarea distanțelor minime între clădiri care să asigure însorirea și iluminarea naturală normată, distanțele minime față de platformele de colectare a deșeurilor și față de spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor;

b) configurarea interioară - asigurarea suprafețelor și înălțimilor minime normate; asigurarea ventilației și iluminatului natural normat.

(4) Titularul proiectului se asigură că raportul privind impactul asupra mediului și studiile aferente acestuia sunt întocmite de experți/specialiști a căror competență este recunoscută conform prevederilor legale aplicabile.

(5) În cazul în care este necesară evaluarea impactului asupra mediului și/sau evaluarea adecvată, autoritatea publică locală competentă este obligată să verifice conformitatea proiectului cu măsurile impuse de autoritatea publică competentă pentru protecția mediului prin actul de reglementare.

(6) În cazul imobilelor amplasate în situri Natura 2000 sau în cazul intervențiilor în arii naturale protejate, pe lângă studiul de impact sau acordul de mediu se solicită documentația complementară potrivit legislației specifice.

(7) Studiul de circulație se realizează de către personal specializat conform conținutului-cadru reglementat și are ca scop principal estimarea fluxurilor de trafic actuale și de perspectivă generate de investiția propusă, evaluarea impactului proiectului propus asupra rețelei de transport existente, propuneri de organizare/amenajare a circulației în cadrul noii investiții în vederea conectării la rețeaua existentă.

(8) Autoritatea publică competentă verifică conformitatea proiectului pentru autorizarea construirii cu conținutul documentațiilor complementare menționate în cadrul prezentului articol.

(9) Responsabilitatea asigurării conformității proiectului pentru autorizarea construirii cu documentațiile complementare menționate în cadrul prezentului articol revine echipei de specialiști, elaboratori și verficatori, pe fiecare specialitate în parte.

ART. 266

Avizele și acordurile necesare emiterii autorizației de construire

(1) Lista avizelor și acordurilor necesare emiterii autorizației de construire și executării lucrărilor de construcții se stabilește în funcție de amplasarea, complexitatea, gradul de risc asociat și tipologia lucrării de construire și se aduce la cunoștința solicitantului autorizației de construire prin intermediul certificatului de urbanism.

(2) Raportat la prevederile alin. (1), următoarele avize și acorduri se solicită în funcție de amplasare, complexitate, gradul de risc asociat și tipologia lucrării de construire:

- a) acord de racordare la rețeaua căilor de comunicații;
- b) avizele sau acordurile emise de autoritățile competente în domeniul transporturilor de interes național;

- c) avizul instituțiilor din SNAOPSN, pentru construcții care se execută în proximitatea construcțiilor cu caracter special și/sau în zonele de protecție a acestora;
- d) cerințele specifice unor zone/imobile cu restricții stabilite prin reglementări speciale;
- e) avizul de amplasament pentru racordarea/branșarea la infrastructura tehnico-edilitară, în condițiile impuse de caracteristicile și amplasamentul rețelelor tehnico-edilitare din zona de amplasament;
- f) punctul de vedere emis de către autoritatea publică competentă pentru protecția mediului pentru investițiile care nu se supun procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului și/sau evaluare adecvată;
- g) acordul de mediu sau avizul Natura 2000, pentru proiectele care au parcurs procedura de evaluare adecvată, anterior intrării în vigoare a Legii nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, emise de autoritatea publică competentă pentru protecția mediului;
- h) avizul de gospodărire a apelor emis de autoritatea competentă de gospodărire a apelor;
- i) avizul Seveso emis de către inspectoratul pentru situații de urgență județean în aria de competență a căruia se află situat amplasamentul Seveso, în baza planului cu zonele de compatibilitate teritorială, elaborate conform Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016, cu completările ulterioare, în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism;
- j) avizul de securitate la incendiu și protecție civilă pentru categoriile de construcții și amenajări stabilite prin hotărâre a Guvernului;
- k) avizul pentru protecția sănătății populației;
- l) avizul emis de către Ministerul Culturii sau serviciile publice deconcentrate ale acestuia;
- m) acordul vecinilor/asociațiilor de proprietari, în condițiile prezentului cod.

(3) Avizele menționate la alin. (2) lit. b) se obțin pe baza proiectului tehnic de execuție, în mod diferențiat în conformitate cu procedurile prevăzute în legi speciale, fie la solicitarea autorizației de construire, pentru construcții încadrate în clasele de consecințe CC3 și CC4, astfel cum sunt definite la art. 370, fie la anunțul la începerea lucrărilor de execuție pentru construcțiile încadrate în clasa de consecințe CC2, fie la terminarea lucrărilor pentru lucrări de intervenții cu impact redus, astfel cum sunt definite de prezentul cod.

(4) Avizele și acordurile incluse se solicită prin raportare la tipul de lucrări necesare realizării construcției, fiind interzisă solicitarea de avize/acorduri care nu au temei legal și tehnic în raport cu obiectul lucrărilor de construire.

(5) Prejudiciile suferite de operatorii sau de utilizatorii serviciilor deserviți de rețelele tehnico-edilitare care au fost deteriorate, prin efectuarea unor lucrări autorizate, ca urmare a neindicării poziției exacte a rețelelor - date tehnice - de către operatorii/administratorii rețelelor sunt suportate integral de emitentul avizelor incomplete sau eronate.

(6) Pentru investițiile care au avut la bază un plan urbanistic zonal care reglementează detaliat parcela inițiatorului, avizele obținute individual sau sub formă de aviz unic integrat la faza PUZ rămân valabile la faza de autorizare a construirii, fără a fi necesare alte avize, dacă emitentul nu a precizat în cadrul avizului emis necesitatea revenirii la faza următoare a investiției.

ART. 267

Prevederi speciale privind emiterea anumitor categorii de avize și acorduri

(1) Pentru realizarea lucrărilor de construcții care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile administrației publice locale competente, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va împiedica procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

(2) Emiterea avizului serviciilor deconcentrate ale autorităților centrale privind protecția sănătății populației nu este necesară pentru următoarele categorii de lucrări, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege prin care se instituie obligativitatea elaborării studiului de evaluare a impactului asupra sănătății populației:

a) lucrări de construire locuințe unifamiliale noi sau orice fel de lucrări de intervenție asupra locuințelor unifamiliale existente;

b) lucrări de construire de anexe gospodărești;

c) lucrări de construire de împrejurimi;

d) amplasarea de mijloace publicitare.

(3) Emiterea avizului poliției rutiere și după caz, al Comisiei tehnice de circulație nu este necesară pentru locuințele unifamiliale sau alte investiții situate pe străzi de categoria III și IV,

prevăzute la art. 9 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și care nu sunt în zona de intersecție cu sens giratoriu sau la o distanță mai mică de 25 de metri de o intersecție sau trecere de pietoni și care nu generează trafic rutier excedentar, respectiv un număr mai mic de 5 autovehicule mici pe zi și fără autovehicule de tip transport greu.

ART. 268

Procedura de evaluarea a impactului asupra mediului

(1) Evaluarea impactului asupra mediului al proiectelor publice și private care pot avea efecte semnificative asupra mediului este reglementată prin Legea nr. 292/2018, cu modificările ulterioare.

(2) Emiterea actului administrativ al autorității publice competente pentru protecția mediului nu este necesară pentru următoarele categorii de lucrări:

a) lucrări de construire de locuințe unifamiliale sau orice fel de lucrări de intervenție asupra locuințelor unifamiliale existente, dacă nu se află în arii naturale protejate sau în rezervații naturale;

b) lucrări de construire de anexe gospodărești, cu excepția celor utilizate pentru creșterea animalelor;

c) lucrări de consolidare a imobilelor existente;

d) lucrări de construire de împrejurimi;

e) dezmembrări, comasări de terenuri.

(3) Măsurile specifice pentru protecția mediului stabilite prin actul administrativ al autorității publice competente pentru protecția mediului vor fi avute în vedere la elaborarea proiectului pentru autorizarea construirii - PAC și nu pot fi modificate prin procedura de autorizare ori prin autorizația de construire.

(4) În situația în care o investiție urmează să se realizeze etapizat sau să se amplaseze pe terenuri aflate în raza teritorială a mai multor unități administrativ-teritoriale învecinate, evaluarea efectelor asupra mediului se realizează pentru întreaga investiție.

ART. 269

Procedura aplicabilă emiterii/obținerii avizelor și acordurilor necesare emiterii autorizației de construire

(1) Avizele și acordurile prevăzute la art. 266 alin. (2), cu excepția celor menționate la lit. f) - h), l) și m), se emit prin intermediul Comisiei de acord unic sub forma unui acord unic, în situația în care solicitantul autorizației a optat pentru obținerea acestora prin intermediul Comisiei de acord unic.

(2) Documentația semnată cu semnătură electronică calificată obținută în condițiile art. 12 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 140/2020, aprobată prin Legea nr. 255/2020, se înregistrează în vederea avizării prin intermediul platformei naționale de planificare urbană și teritorială și de autorizare a construirii, fiind notificat fiecare avizator prevăzut în certificatul de urbanism. Până la operaționalizarea platformei, documentația se transmite prin poșta electronică tuturor membrilor comisiei.

(3) Avizele și acordurile ce se emit prin intermediul Comisiei de acord unic se emit în termen de 30 de zile calendaristice de la momentul depunerii documentației complete și corecte și se înaintează către secretariatul comisiei de acord unic.

(4) În cazul în care în urma analizei documentației depuse se constată că aceasta este incompletă, solicitantul va fi notificat în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării, prin intermediul punctului unic de contact sau prin poșta electronică.

(5) În urma emiterii tuturor acordurilor și avizelor prevăzute la alin. (1), Comisia de acord unic emite acordul unic.

(6) Comisiile de acord unic se înființează și funcționează la nivelul fiecărui județ, fiind obligatorie minimum înființarea unei comisii la nivelul consiliului județean și la nivelul municipiului reședință de județ. Comisii se pot înființa și la nivelul municipiilor sau orașelor, zonelor metropolitane sau al consorțiilor administrative.

(7) Comisia de acord unic de la nivelul municipiului are competență de avizare pe întreg teritoriul metropolitan, cuprinzând și unitățile administrativ-teritoriale aparținând acestuia. Lista unităților administrativ-teritoriale cuprinse în teritoriul metropolitan al municipiilor reședință de județ și al altor municipii este cea stabilită prin anexa nr. 1 la Legea nr. 246/2022 privind zonele metropolitane, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările ulterioare.

(8) Comisia de acord unic de la nivelul consiliului județean are competență de avizare pe întreg teritoriul județului, cu excepția acelor teritorii unde există înființate comisii de acord unic.

(9) În situația avizelor și acordurilor care se emit independent de Comisia de acord unic, autoritățile și instituțiile publice și entitățile emitente au obligația analizării documentațiilor depuse și eliberării avizelor/acordurilor, cu sau fără condiții, în maximum 15 zile de la data

depunerii solicitării eliberării acestora de către beneficiarul documentației, cu următoarele excepții:

(i) în cazul autorităților privind protecția mediului, termenul pentru emiterea actului administrativ este de maximum 15 zile de la data încheierii procedurilor specifice de mediu;

(ii) în cazul autorităților privind protecția monumentelor istorice, termenul este de maximum 30 de zile de la data analizării documentației în Comisia națională sau în comisia zonală a monumentelor istorice ori în Comisia Națională de Arheologie sau Comisia Națională pentru Monumentele de For Public, după caz;

(iii) în cazul autorităților publice centrale a căror procedură stabilită prin lege presupune analiza documentației într-o comisie de specialitate, termenul este de maximum 15 zile de la data analizării documentației în comisie;

(iv) în cazul Autorității Aeronautice Civile Române, termenul este de maximum 30 de zile de la depunerea documentației.

(10) În situația în care ca urmare a analizării documentației depuse se constată că sunt necesare clarificări, completări sau modificări, autoritățile și instituțiile publice, precum și entitățile emitente de avize și acorduri pot solicita revizuirea/completarea documentației o singură dată, motivând temeinic din punct de vedere științific, tehnic sau juridic, după caz, în termenele prevăzute la alin. (9).

(11) În situația primirii solicitării de completări/modificări/clarificări, beneficiarul lucrărilor transmite entităților emitente ale avizelor solicitate răspunsul la solicitare, respectiv precizarea modificărilor realizate și documentația revizuită, răspunsul la clarificările solicitate sau, după caz, justificarea temeinică din punct de vedere juridic și tehnic/științific a nepreluării observațiilor, în termen de maximum 60 de zile de la data primirii adresei prin care acestea sunt solicitate, sub sancțiunea reluării procedurii de avizare, iar documentația se restituie solicitantului, la cerere potrivit legii.

(12) Analiza răspunsului la clarificările/completările/modificările solicitate și a modului de preluare a acestora se realizează de către structura de specialitate din cadrul autorității/entității emitente și nu se mai supune unei noi analize a comisiei.

(13) În termen de 15 zile de la depunerea de către beneficiar a clarificărilor/completărilor/modificărilor solicitate, entitățile sesizate pentru eliberarea avizelor/acordurilor solicitate au obligația:

a) de eliberare a avizului/acordului;

b) de respingere a documentației în condițiile identificării de aspecte neconforme cu cadrul legal sau incorecte tehnic, cu justificarea temeinică din punct de vedere tehnic, științific și juridic sau dacă termenul maxim prevăzut la alin. (11) a fost depășit.

(14) În situația în care entitățile emitente de avize/acorduri solicitate prin certificatul de urbanism nu emit aviz/acord în termenele prevăzute la alin. (9) sau la alin. (13), după caz, nu solicită clarificări/completări/modificări în termenele prevăzute la alin. (9) sau nu resping justificat în termenul prevăzut la alin. (13), documentația depusă de către beneficiarul lucrării este considerată ca fiind completă și avizul/acordul se consideră a fi acordat. Avizele/Acordurile eliberate după invocarea aprobării tacite de către beneficiar nu produc efecte juridice.

(15) Prin excepție de la prevederile alin. (14), documentațiile depuse spre avizare la instituțiile din SNAOPSN nu pot fi considerate ca fiind complete și conforme în situația neemiterii solicitărilor de clarificare, modificare sau completare sau a avizelor cu sau fără condiții sau a adresei de respingere, iar avizele de la aceste instituții nu pot fi considerate ca fiind emise la împlinirea termenelor reglementate prin proceduri specifice, prin avizare tacită.

(16) În cazul în care avizele/acordurile se consideră emise în condițiile alin. (14), procedura de autorizare a construirii poate continua, autoritățile competente având dreptul să emită autorizația de construire fără avizele respective, pe baza dovezii depunerii de către beneficiar a răspunsului la adresa de solicitare de modificare/completare, clarificare și, după caz, a documentației corectate și completate, precum și a unei declarații pe propria răspundere prin care beneficiarul declară că nu a primit nici solicitare de clarificare, completare sau modificare, nici aviz cu sau fără condiții și nici adresă de respingere, după caz, înaintea împlinirii termenelor prevăzute la alin. (9), (10) sau (13).

ART. 270

Depunerea documentației necesare emiterii autorizației de construire

(1) Documentația necesară emiterii autorizației de construire se depune de către solicitantul autorizației de construire la autoritatea administrației publice competente sau Ghișeul unic național din cadrul platformei naționale de planificare urbană și teritorială și autorizare a construirii, după operaționalizarea acestuia.

(2) Documentația necesară emiterii autorizației de construire se depune în format scris sau în format digital. Partea documentației necesară publicării pe site-ul instituției se depune obligatoriu și în format digital.

(3) În cazul în care solicitantul depune documentația necesară emiterii autorizației de construire în format digital, aceasta va fi semnată cu semnătură electronică profesională calificată sau avansată de către solicitant, precum și, după caz, de către toți specialiștii prevăzuți

de lege, corespunzător dreptului de practică profesională dobândit de aceștia, documentul având aceeași valoare juridică cu cele din format scris.

(4) Documentațiile tehnice se semnează cu semnătură electronică calificată obținută în condițiile prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 140/2020, aprobată prin Legea nr. 255/2020.

ART. 271

Clarificarea sau modificarea documentației necesare emiterii autorizației de construire

(1) În situația în care în urma analizei documentației depuse autoritatea administrației publice competentă constată că documentația este incompletă, necesită clarificări tehnice sau modificări, notifică în scris solicitantului, în termen de maximum 10 zile lucrătoare de la data înregistrării documentației depuse de către acesta, toate deficiențele constatate.

(2) Prin notificarea prevăzută la alin. (1), autoritatea administrației publice competentă comunică solicitantului termenul acordat pentru elaborarea, depunerea și înregistrarea modificărilor/completărilor necesare, care nu poate fi mai mare de 3 luni de la momentul primirii notificării.

(3) Termenul prevăzut la alin. (2) nu este aplicabil în situația în care modificarea sau completarea vizează actele de autoritate emise de către autoritățile publice competente pentru protecția mediului, caz în care autoritățile administrației publice stabilesc un termen care să permită solicitantului obținerea completărilor sau modificărilor notificate, potrivit legii speciale privind protecția mediului.

(4) Notificarea prevăzută la alin. (1) poate fi transmisă solicitantului în format digital și prin intermediul Ghișeului unic național.

(5) Depunerea documentației solicitate prin notificarea prevăzută la alin. (1) se poate realiza în format scris sau în format digital și prin intermediul Ghișeului unic național.

ART. 272

Consultarea autorității administrației publice emitente a autorizației de construire

(1) Prin intermediul notificării prevăzute la art. 281 alin. (1), autoritatea administrației publice competente poate invita solicitantul autorizației la sediul său, în vederea consultării acestuia și stabilirii tuturor documentelor, informațiilor și completărilor necesare în vederea emiterii autorizației.

(2) Solicitantul are posibilitatea, ca urmare a notificării prevăzute la alin. (1), să solicite din propria inițiativă consultarea autorității administrației publice competente cu privire la conținutul notificării transmise.

(3) Consultarea are loc în termen de maximum 10 zile lucrătoare de la data primirii notificării prevăzute la alin. (1) sau de la data solicitării de consultare formulate de către solicitant.

(4) Stabilirea termenului de completare/modificare a documentației se realizează în conformitate cu dispozițiile prevăzute la art. 281.

(5) Consultarea are loc doar în situațiile în care documentele, informațiile și completările necesare autorității administrației publice privesc fondul documentației.

(6) Pentru situația în care clarificările, completările și modificările privesc aspecte de formă ale documentației, precum erori materiale sau omisiuni, solicitantul autorizației depune sau încarcă direct în Ghișeul unic documentele, informațiile și completările necesare la autoritatea administrației publice locale, fără a fi necesară consultarea prevăzută la alin. (5).

(7) Prevederile art. 281 alin. (4) - (5) rămân aplicabile.

ART. 273

Emiterea autorizației de construire

(1) În termen de maximum 30 de zile calendaristice de la depunerea documentației complete necesare emiterii autorizației de construire, autoritatea administrației publice competentă potrivit legii emite autorizația de construire.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), la solicitarea beneficiarilor, autorizațiile de construire se emit în regim de urgență în termen de până la 7 zile lucrătoare. În această situație autoritatea publică locală poate percepe o taxă specială conform art. 484 din Legea nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare. Autorizația de construire poate fi transmisă solicitantului în format digital și prin intermediul Ghișeului unic național.

(3) În cazul în care solicitantul optează pentru obținerea acordului unic final prin intermediul Comisiei de acord unic, termenul de 30 de zile calendaristice prevăzut la alin. (1) se calculează de la data emiterii acordului unic.

(4) Autorizația de construire se emite exclusiv în baza unei documentații complete elaborate și depuse în condițiile prezentului cod, fie în format fizic, semnată olograf, fie în format digital, semnată cu semnături digitale profesionale.

(5) În situația necompletării documentației în termenul stabilit potrivit art. 271 și art. 272, documentația depusă în vederea emiterii autorizației de construire se transmite solicitantului în

format scris sau prin intermediul poștei electronice sau al Ghișeului unic național, adresa prin care este invitat să retragă documentația depusă în vederea emiterii autorizației de construire și informarea asupra faptului că documentația poate fi completată și redepusă în perioada de valabilitate a certificatului de urbanism.

(6) Autorizația de construire se semnează de către președintele consiliului județean sau de primar/primar general ori de către împuterniciții acestora, după caz, de secretarul general și de arhitectul-șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul autorizării executării lucrărilor de construire/desființare din aparatul propriu al autorității administrației publice emitente, precum și de persoana desemnată să întocmească autorizația de construire.

(7) Avizele și acordurile emise în vederea emiterii autorizației, inclusiv acordul unic, precum și punctul de vedere sau actul administrativ al autorității publice competente pentru protecția mediului se anexează autorizației de construire și devin parte din aceasta.

(8) Responsabilitatea emiterii autorizației de construire revine semnatarilor, potrivit atribuțiilor acestora conform alin. (6).

ART. 274

Autorizarea lucrărilor de construire la imobilele monument istoric și în cadrul zonelor construite protejate

(1) Emiterea autorizației de construire pentru lucrările care se execută la toate categoriile de monumente istorice stabilite potrivit Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform Listei monumentelor istorice actualizate, inclusiv la anexele acestora identificate în același imobil - teren și/sau construcții, în zona de protecție a monumentelor istorice și în zone construite protejate, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, se realizează cu avizul obligatoriu al Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, după caz.

(2) În cazul construcțiilor noi amplasate în zone construite protejate sau în zone de protecție a monumentelor istorice, avizul prevăzut la alin. (1) se emite în baza unei documentații specifice care prezintă impactul noii clădiri asupra resursei culturale din vecinătatea imobilului și efectul vizual asupra monumentelor istorice posibil afectate, relații de vizibilitate și cu vizibilitate, potrivit legii speciale.

(3) Ministerul Culturii sau serviciile publice deconcentrate ale acestuia au dreptul de a respinge emiterea avizului sau de a condiționa emiterea acestuia de modificarea soluției propuse și refacerea PAC în cazul în care dimensiunile propuse, arhitectura, aspectul exterior sau

amplasarea construcției noi este de natură să altereze caracterul zonei, al peisajului, resursa culturală materializată în zonă, perspectivele valoroase sau interesele legitime ale vecinătăților.

(4) Prin excepție de la alin. (1) - (3) pentru lucrările ingineresti noi care sunt autorizate de către ministerul responsabil în domeniul transporturilor, anterior autorizării se va emite un aviz de principiu inițial, urmând ca avizul final să fie obținut până la momentul începerii lucrărilor.

(5) Avizul Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia se emite și pentru lucrările de intervenții asupra construcțiilor existente, lucrările de realizare amenajări, precum și pentru lucrările de desființare, potrivit legii.

(6) Lucrările prevăzute a se realiza fără nicio formalitate sunt permise în zone construite protejate numai atunci când regulamentul local de urbanism dispune astfel.

(7) Nerespectarea prevederilor alin. (6) conduce la aplicarea de sancțiuni contravenționale în conformitate cu prevederile art. 367 și desființarea construcției de către autoritatea administrației publice competente, în condițiile legii.

ART. 275

Respingerea emiterii autorizației de construire

(1) Autoritățile administrației publice competente potrivit legii pot respinge emiterea autorizației de construire sau pot condiționa emiterea acesteia de modificarea soluției propuse și refacerea proiectului pentru autorizarea construirii în cazul în care soluția propusă nu respectă reglementările urbanistice aprobate, prevederile avizelor/acordului unic sau încalcă prevederile prezentului cod.

(2) În cazul respingerii solicitării de emiterie a autorizației de construire, autoritățile publice competente emit actul administrativ de respingere a solicitării de autorizare, prezentând motivele de drept și de fapt care au condus la respingerea solicitării de autorizare.

(3) Autorizația de desființare poate fi refuzată dacă lucrarea avută în vedere este de natură să compromită protecția sau punerea în valoare a patrimoniului natural și/sau cultural.

ART. 276

Elaborarea proiectului tehnic de execuție

(1) Pentru lucrările de construcții ce necesită autorizație de construire, proiectul tehnic de execuție se elaborează prin dezvoltarea și detalierea documentației tehnice care a stat la baza emiterii autorizației de construire.

(2) Proiectul tehnic de execuție se elaborează de către colective tehnice de specialitate, conform competențelor stabilite de lege pentru realizarea documentației tehnice pentru

autorizarea lucrărilor de construire, precum și de alți profesioniști, în raport cu specificul construcției și instalațiilor aferente.

(3) Începerea lucrărilor de construire fără obținerea acordurilor și avizelor necesare este interzisă.

ART. 277

Verificarea proiectului tehnic de execuție

(1) Proiectul tehnic de execuție se verifică conform art. 519 și reglementărilor legale aplicabile.

(2) Proiectul tehnic de execuție aferent lucrărilor de construire pentru care autoritatea publică competentă pentru protecția mediului a evaluat efectele asupra mediului și a emis actul administrativ se verifică în mod obligatoriu pentru cerința fundamentală "igienă, sănătate și mediu înconjurător".

(3) În situația în care, după emiterea actului administrativ al autorității publice competente pentru protecția mediului și înaintea depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, obiectivul de investiții suferă modificări care nu au făcut obiectul evaluării privind efectele asupra mediului, acestea vor fi menționate de către verificatorul de proiecte atestat pentru cerința fundamentală "igienă, sănătate și mediu înconjurător" în referatul de verificare a documentației tehnice aferente investiției, iar titularul autorizației are obligația să notifice autoritatea publică pentru protecția mediului emitentă cu privire la aceste modificări, potrivit legii speciale.

(4) Proiectul tehnic de execuție aferent lucrărilor pentru reabilitarea termică sau lucrări de creștere a performanței energetice a clădirilor se verifică în mod obligatoriu pentru cerința fundamentală "economie de energie și izolare termică" și pentru cerința fundamentală securitate la incendiu.

(5) Obligația asigurării verificării proiectului tehnic de execuție revine beneficiarului sau dezvoltatorului obiectivului de investiții, după caz.

ART. 278

Începerea executării lucrărilor de construire

(1) Începerea executării lucrărilor de construire este permisă doar ulterior emiterii autorizațiilor și exclusiv pe baza unui proiect tehnic de execuție elaborat și verificat în condițiile legii, precum și a detaliilor de execuție, acolo unde acestea sunt obligatorii.

(2) Executarea lucrărilor de construire, inclusiv a celor care nu sunt supuse autorizării, se realizează în toate cazurile cu respectarea prevederilor legale speciale aplicabile calității în construcții, precum și cu încadrarea în reglementările urbanistice aplicabile.

(3) Titularul autorizației de construire, cu excepția instituțiilor din SNAOPSN, înștiințează autoritatea administrației publice care a emis autorizația de construire și I.S.C. cu privire la data de începere a lucrărilor.

(4) Înștiințarea prevăzută la alin. (3) se transmite în format digital sau în format scris.

(5) Odată cu înștiințarea privind începerea lucrărilor, titularul autorizației de construire, prin intermediul proiectantului de specialitate ales, introduce în Registrul Național al Construcțiilor, semnat electronic:

a) proiectul tehnic de execuție însoțit de referatele de verificare;

b) autorizația de construire, avizele și acordurile obținute.

(6) Cel târziu la data începerii lucrărilor, titularul autorizației de construire are obligația amplasării la loc vizibil a panoului de identificare a investiției, al cărui conținut se stabilește prin ordin al ministrului responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

ART. 279

Realizarea lucrărilor de construire clădiri

(1) Lucrările de construire clădiri se realizează de către antreprenori sau în regie proprie. Se pot realiza în regie proprie numai locuințe parter în mediul rural, garaje, terase și anexe gospodărești parter, fiind interzisă realizarea în regie proprie a altor categorii de clădiri, indiferent de clasa de consecințe.

(2) În vederea execuției lucrărilor de construire clădiri este obligatorie încheierea unor asigurări, potrivit responsabilităților fiecăruia, de către beneficiarul lucrării, dezvoltator, proiectant, expert tehnic, verificator de proiecte, responsabil tehnic cu execuția, diriginte de șantier și antreprenori în condițiile legii.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), asigurarea pentru beneficiar nu este obligatorie în situația în care beneficiarul este și utilizatorul final al construcției realizate cu destinația de locuință individuală/unifamilială.

(4) Excepția prevăzută la alin. (3) se aplică pentru o singură locuință individuală/unifamilială a beneficiarului, o singură dată.

ART. 280

Finalizarea executării lucrărilor de construire

(1) Lucrările de construire autorizate se consideră finalizate dacă toate elementele prevăzute în autorizația de construire/modificare/regularizare, după caz, și în proiectul tehnic de execuție au fost realizate și a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor.

(2) Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor este obligatorie pentru toate tipurile de construcții autorizate, realizate în baza procedurii simplificate a notificării, inclusiv în situația realizării acestor lucrări în regie proprie.

(3) Recepția la terminarea lucrărilor se face cu respectarea regulamentului de recepție, cu participarea obligatorie a reprezentantului emitentului autorizației de construire. Pentru proiectele de infrastructură de transport de interes național, reprezentantul emitentului autorizației de construire are calitatea de invitat în comisia de recepție.

(4) Persoanele fizice și juridice care realizează lucrări de construcții sunt obligate să permită accesul în șantier al organelor de control abilitate în domeniul autorizării executării lucrărilor de construcții, precum și în domeniul calității în construcții, atât în timpul executării lucrărilor, cât și la finalizarea acestora.

(5) Persoanele fizice și juridice care realizează lucrări de construcții sunt obligate să prezinte organelor de control prevăzute la alin. (4) proiectul tehnic de execuție, proiectul real executat, punctul de vedere pentru conformarea cu autorizația întocmit și însoțit de către proiectant, precum și toate documentele și actele solicitate de către organele de control.

(6) Până la terminarea lucrărilor executate conform proiectului tehnic și autorizației de construire se pot întocmi procese-verbale de recepție parțială sau/și procese-verbale pe stadii fizice de execuție, respectiv proces-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției.

(7) Se pot recepționa ca fiind terminate lucrări executate în baza unor contracte de execuție diferite, dar având ca obiect lucrări autorizate prin aceeași autorizație de construire/desființare.

(8) Construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia nu pot fi recepționate, iar cele care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor nu se consideră finalizate.

(9) De la data finalizării lucrărilor de construcții și până la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor, solicitantul autorizației are obligația de a regulariza la autoritatea emitentă a autorizației de construire valoarea lucrărilor autorizate și cotele legale datorate pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și construcții.

(10) Titularul autorizației de construire înștiințează autoritatea emitentă cu privire la data finalizării lucrărilor. Înștiințarea se trimite în format digital sau în scris.

(11) Autoritățile competente înștiințate cu privire la finalizarea lucrărilor transmit în copie electronică înștiințarea de finalizare a lucrărilor, procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și înștiințarea valorii finale a lucrărilor de construcții către I.S.C.

SECȚIUNEA a 2-a

Dispoziții privind autorizarea lucrărilor de intervenție asupra clădirilor existente

ART. 281

Autorizația de construire pentru lucrări de intervenție asupra clădirilor existente

(1) Autorizația de construire pentru lucrări de intervenție este actul administrativ cu caracter individual care permite executarea lucrărilor de intervenție asupra construcțiilor existente.

(2) Procesul autorizării lucrărilor de intervenții asupra clădirilor existente se realizează conform procesului autorizării lucrărilor de construire, la care se adaugă particularitățile aplicabile specifice lucrărilor de intervenții asupra construcțiilor existente.

ART. 282

Proiectul pentru autorizarea lucrărilor de intervenție asupra clădirilor existente

(1) Proiectul pentru autorizarea lucrărilor de intervenție conține aceleași piese scrise și desenate ca proiectul pentru autorizarea construirii în cazul clădirilor noi, la care se adaugă, după caz:

- a) releveul detaliat al clădirii existente;
- b) raport/rapoarte de expertiză tehnică sau nota tehnică emise de către un expert tehnic atestat pentru anumite cerințe fundamentale de calitate în construcții relevante, în raport cu specificul proiectului;
- c) analiza diagnostic a clădirii existente care prezintă felul în care clădirea răspunde funcțiunii prevăzute și felul în care asigură respectarea cerințelor de calitate aplicabile.

(2) În cazul intervențiilor realizate exclusiv la interiorul imobilelor clădirilor care presupun lucrări de arhitectură de interior, lucrările de proiectare se elaborează de către arhitecți sau arhitecți de interior, cu drept de semnătură obținut în condițiile legii, precum și de ingineri proiectanți de structuri, de ingineri de instalații pentru părțile de proiect de instalații specifice, precum și de ingineri din alte domenii relevante în raport cu specificul proiectului. Intervențiile de arhitectură de interior reprezintă intervențiile realizate în spațiile interioare ale unei clădiri,

adică spații închise perimetral cu pereți și acoperite cu planșee, șarpantă sau alte sisteme de acoperire.

(3) În cazul intervențiilor pentru amenajare care constau numai în amenajări de spații verzi, lucrările de proiectare pot fi elaborate și de către peisagiști sau urbaniști peisagiști în conformitate cu competența asociată prevăzută prin lege, singuri sau împreună cu ingineri proiectanți de instalații specifice, atunci când este cazul.

ART. 283

Autorizația de construire pentru lucrări de intervenție în primă urgență

(1) Cu respectarea legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în cazul clădirilor și infrastructurilor care prezintă pericol public care afectează grav siguranța populației, constatate prin raport de expertiză tehnică, notă tehnică justificativă întocmită de un expert tehnic atestat autorizat sau proces-verbal de calamitate, autorizația de construire pentru executarea lucrărilor de intervenție în primă urgență se emite imediat.

(2) Lucrările de intervenție în primă urgență constau, în principal, în sprijiniri ale elementelor structurale/nestructurale avariate, demolări parțiale și consolidări la structura de rezistență, obligatorii în cazuri de avarii, accidente tehnice, calamități ori alte evenimente cu caracter excepțional.

(3) Lucrările de consolidare la clădirile încadrate, prin raport de expertiză tehnică ori prin notă tehnică justificativă, în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public se autorizează în regim de urgență, fără perceperea vreunei taxe.

(4) În cazul construcțiilor care prezintă pericol public, în vederea emiterii autorizației de construire pentru lucrări de intervenție în primă urgență, autoritățile publice competente pentru protecția mediului emit punctul de vedere sau actul administrativ aferent, în regim de urgență.

(5) Prin excepție de la prevederile alin. (1), în cazul construcțiilor monument istoric și al construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică stabilită prin documentații de urbanism aprobate, autorizația de construire pentru executarea lucrărilor de intervenție în primă urgență se emite în baza acordului scris al Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, după caz.

(6) Acordul scris prevăzut la alin. (5) se emite în cel mult 5 zile lucrătoare de la data depunerii documentației complete, iar după depășirea acestui termen se consideră că lucrările notificate beneficiază de acord tacit.

(7) Procedura și formatul solicitării emiterii acordului scris prevăzute la alin. (5) se stabilesc prin ordin al ministrului culturii.

Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra imobilelor monument istoric și a zonelor construite protejate

(1) Emiterea autorizației de construire pentru lucrări de intervenție la toate categoriile de monumente istorice stabilite potrivit legii speciale, conform Listei monumentelor istorice actualizate, inclusiv la anexele acestora identificate în același imobil - teren și/sau construcții, în zona de protecție a monumentelor istorice și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, situri arheologice, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, se realizează cu avizul Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, după caz.

(2) Avizul Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, pentru lucrările de intervenție, se emite atunci când situația o impune și pentru lucrările de desființare, potrivit prevederilor Legii nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări de intervenție care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor amplasate în zone de protecție a monumentelor sau în zone construite protejate, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, ori dacă acestea nu reprezintă construcții cu valoare arhitecturală sau istorică, stabilite prin documentații de urbanism aprobate:

a) lucrări de reparații și/sau întreținere la construcții existente, care nu afectează volumul, forma clădirii și decorația fațadelor și care nu reprezintă extinderi, demolări sau modificări structurale;

b) lucrări de reparații interioare la tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, precum și înlocuiri de tâmplărie interioară, cu păstrarea dimensiunii golurilor;

c) lucrări de reparații și înlocuiri la pardoseli;

d) reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare;

e) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit și coșuri de fum aferente, păstrându-se forma, dimensiunile și materialele acestora;

f) reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

g) modificări de compartimentări nestructurale, demontabile, realizate din materiale ușoare și care nu modifică concepția spațială interioară;

h) executarea instalațiilor specifice prevenirii și stingerii incendiilor, în vederea obținerii autorizației de securitate la incendiu;

i) instalarea, modificarea sau înlocuirea punctelor de acces pe suport radio cu arie de acoperire restrânsă care respectă caracteristicile fizice și tehnice stabilite prin Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2020/1.070 al Comisiei din 20 iulie 2020 de specificare a caracteristicilor punctelor de acces pe suport radio cu arie de acoperire restrânsă în temeiul art. 57 alin. (2) din Directiva (UE) 2018/1.972 a Parlamentului European și a Consiliului de instituire a Codului european al comunicațiilor electronice, inclusiv realizarea bransamentelor la rețeaua de energie electrică și conectarea punctului de acces la o rețea publică de comunicații electronice.

(4) Lucrările de reparații prevăzute la alin. (3) lit. a) includ:

a) lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor, cu avizul autorității administrației publice centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural sau al serviciilor deconcentrate ale acesteia, după caz;

b) lucrări de reparații minore la finisaje exterioare cu condiția să se păstreze materialul, culoarea și textura finisajului;

c) lucrări de uniformizare a culorii și texturii finisajelor exterioare, în cazul în care aspectul a fost deteriorat prin mai multe intervenții de reparații;

d) reparații/înlocuiri de tâmplărie exterioară, cu condiția să se păstreze materialul, forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei.

(5) În cazul construcțiilor monument istoric și al construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică stabilită prin documentații de urbanism aprobate, lucrările prevăzute la alin. (4) se pot executa numai cu notificarea prealabilă a autorității administrației publice locale și a serviciului deconcentrat al autorității centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural și în baza acordului scris al acestui serviciu deconcentrat care conține condițiile și termenele de executare ale lucrărilor sau, după caz, necesitatea urmăririi procedurii de autorizare a respectivelor lucrări.

(6) Acordul scris prevăzut la alin. (5) se emite în cel mult 60 de zile calendaristice de la data depunerii documentației complete, iar după depășirea acestui termen se consideră că lucrările notificate beneficiază de acord tacit.

(7) Procedura și forma notificării și, respectiv, emiterii acordului scris prevăzute la alin. (6) se stabilesc prin ordin al ministrului culturii.

ART. 285

Realizarea lucrărilor de intervenție

(1) Lucrările de intervenție se realizează de către antreprenori sau în regie proprie pe baza unui proiect tehnic verificat în condițiile legii pentru cerințele fundamentale de calitate. Se pot realiza în regie proprie numai lucrările de întreținere și reparații curente, fiind interzisă realizarea în regie proprie a altor tipuri de intervenții la clădiri existente, indiferent de clasa lor de consecință.

(2) Lucrările de intervenție se realizează în baza unor expertize tehnice întocmite de experți tehnici atestați pentru cerințele fundamentale de calitate relevante și, după caz, în baza unui audit energetic întocmit de un auditor energetic pentru clădiri atestat care fundamentează procesul de proiectare și execuție. Realizarea auditului energetic nu este necesară în cazul lucrărilor de intervenție în primă urgență.

(3) În vederea realizării lucrărilor de intervenție este obligatorie încheierea unor asigurări de către beneficiar, dezvoltator, proiectant și executanți, în condițiile legii. Sunt exceptați de la prevederile prezentului alineat beneficiarii lucrărilor de infrastructură de transport de interes național.

(4) În cazul intervențiilor la clădiri cu destinație de locuință personală/unifamilială, beneficiarul clădirii nu are obligația încheierii asigurării prevăzute la alin. (3), în situația în care beneficiarul este și utilizatorul final al construcției cu destinație de locuință individuală/unifamilială.

(5) Dispozițiile alin. (4) se aplică pentru o singură intervenție realizată asupra clădirii cu destinație de locuință individuală/unifamilială.

SECȚIUNEA a 3-a

Dispoziții privind autorizația de construire pentru lucrări de amenajări

ART. 286

Autorizația de construire pentru lucrări de amenajări

(1) Autorizația de construire pentru lucrări de amenajări este actul administrativ cu caracter individual care permite realizarea lucrărilor, instalațiilor și amenajărilor care afectează utilizarea solului în baza unui proiect tehnic de execuție.

(2) Autorizația de construire pentru lucrări de amenajări se emite doar dacă lucrările proiectate sunt realizate în conformitate cu reglementările urbanistice și respectă toate condițiile impuse de configurația și caracteristicile amplasamentului, destinația admisibilă,

materiale și tehnologie aplicabilă, dimensiuni, norme sanitare, condițiile de asigurare a utilităților, protecția mediului.

(3) Emiterea autorizației de construire pentru lucrări de amenajare poate fi respinsă sau se poate solicita modificarea soluției propuse și refacerea proiectului de autorizare în cazul în care, prin dimensiunile sau tipurile de lucrări propuse, destinația, arhitectura, aspectul exterior, amplasarea, noua amenajare propusă încalcă reglementările de urbanism aprobate sau normele legislative aplicabile.

(4) În cazul respingerii solicitării de emitere a autorizației de construire pentru lucrări de amenajare, autoritățile administrației publice competente emit actul administrativ de respingere a solicitării de autorizare, prezentând motivele care au condus la respingerea solicitării de autorizare.

(5) În cazul solicitării de modificare a soluției, aceasta se stabilește împreună cu solicitantul și proiectantul în cadrul sesiunii de consultare la care aceștia sunt convocați de către autoritatea administrației publice competentă, conform prevederilor prezentului cod.

(6) În cazul în care lucrările de amenajare presupun și desființarea unor construcții existente pe amplasament, autorizația se solicită și se eliberează atât pentru lucrări de amenajare, cât și pentru lucrări de desființare.

(7) În cazul în care pe lângă lucrările de amenajare se intenționează și realizarea unor lucrări de construire adiacente, autorizația se solicită și se eliberează atât pentru lucrări de amenajare, cât și pentru lucrări de construire.

(8) În cazul lucrărilor de amenajare care fac obiectul notificării sau care pot fi realizate fără autorizație, respectarea reglementărilor urbanistice și normelor tehnice aplicabile este obligatorie.

(9) Pentru realizarea lucrărilor de amenajări provizorii nu se pot emite autorizații de construire pentru lucrări de intervenții.

(10) Autorizarea lucrărilor de amenajări se realizează conform dispozițiilor art. 249, la care se adaugă particularitățile specifice aplicabile lucrărilor de amenajări.

ART. 287

Documentația înaintată în vederea emiterii autorizației de construire pentru lucrările de amenajări

Documentația înaintată în vederea emiterii autorizației de construire pentru lucrări de amenajări cuprinde cel puțin următoarele:

- a) cererea în vederea emiterii autorizației de construire;
- b) punctul de vedere sau actul administrativ al autorității publice competente pentru protecția mediului, dacă este cazul;
- c) extrasul de plan cadastral actualizat nu mai vechi de 30 de zile de la data depunerii și extrasul de carte funciară de informare nu mai vechi de 30 de zile de la data depunerii, în cazul în care legea nu dispune altfel, sau, după caz, actele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept real sau de creanță care permite construirea deținut de către solicitant sau actele care atestă deținerea unui alt drept în baza căruia titularul acestuia poate solicita emiterea unei autorizații de construire, în condițiile prevăzute la art. 259;
- d) dovada privind achitarea taxelor aferente autorizației de amenajare și a taxei de timbru arhitectură, dacă este cazul;
- e) dovada privind luarea în evidență a proiectului de către Ordinul Arhitecților din România;
- f) proiectul pentru autorizarea amenajării;
- g) documentații complementare necesare pentru obținerea de avize și acorduri prin intermediul Comisiei de acord unic sau avizele obținute independent;
- h) documentații complementare necesare în cazul în care se propun și lucrări de construire și/sau de desființare în acord cu prevederile legale aplicabile.

ART. 288

Cererea în vederea emiterii autorizației de construire pentru lucrări de amenajări

(1) Cererea în vederea emiterii autorizației de construire pentru lucrări de amenajări cuprinde următoarele informații:

- a) datele de identificare ale solicitantului;
- b) menționarea dreptului în baza căruia se realizează solicitarea;
- c) localizarea imobilului și suprafața supusă lucrărilor;
- d) datele de identificare ale imobilului pe suprafața căruia se vor realiza lucrările;
- e) datele de identificare ale arhitectului/inginerului autor al proiectului pentru autorizarea lucrărilor de amenajare.

(2) Cererea în vederea emiterii autorizației de construire pentru lucrări de amenajări cuprinde o declarație pe propria răspundere a solicitantului cu privire la:

a) corectitudinea datelor înscrise în cerere și în cadrul documentației depuse în vederea emiterii autorizației de construire;

b) respectarea autorizației de construire și asumarea elaborării unui proiect tehnic de execuție care să stea la baza realizării construcțiilor;

c) respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile, prevederilor proiectului tehnic de execuție, verificat de către verificatori de proiecte atestați în condițiile legii și însușit de experți tehnici acolo unde este cazul, referitoare la normele de accesibilitate și cele privind securitatea la incendiu;

d) respectarea prevederilor proiectului tehnic de execuție, verificat de către verificatori de proiecte atestați în condițiile legii și însușit de experți tehnici acolo unde este cazul, referitoare la legislația privind rezistența și stabilitatea construcțiilor, precum și la cea privind securitatea persoanelor.

ART. 289

Documentațiile complementare în cazul autorizației de construire pentru lucrări de amenajare

(1) Documentațiile complementare includ studii de specialitate, autorizații sau avize și acorduri specifice, a căror elaborare sau obținere se află în responsabilitatea solicitantului autorizației de construire pentru lucrări de amenajări.

(2) Documentațiile complementare se pot referi la următoarele, în funcție de specificul lucrării, fără ca enumerarea să fie limitativă:

a) studiul geotehnic;

b) expertiza geotehnică, în cazul în care excavația necesară amenajării depășește adâncimea de 6 m măsurată de la cota terenului natural, în cazul în care amenajările se efectuează pe terenuri dificile de fundare în pantă și cu potențial de alunecare, în cazul în care amenajarea implică realizarea unor ziduri de sprijin cu înălțimea mai mare de 3 m. În situația în care expertiza geotehnică recomandă realizarea unor elemente de susținere a taluzurilor, de îmbunătățire a terenului de fundare, pentru autorizarea lucrărilor de amenajare se prezintă un studiu geotehnic și de structură care descrie soluția proiectată în principiu, fără detalieri;

c) studiul dendrologic, în cazul amenajărilor de spații verzi sau spații plantate, identificare arbori monumentali;

d) studiul topografic, cu indicarea elementelor rețelelor de utilități, subterane și aeriene, căminelor de racord și branșament, stâlpilor de electricitate și de iluminat, împrejmuirilor, drumurilor și aleilor, inclusiv borduri, cu cote pe verticală, arborilor cu cote relevante, după caz;

- e) în cazul desființării materialului dendrologic, autorizația aferentă potrivit legii speciale;
- f) în cazul amplasamentelor situate în cadrul monumentelor istorice, zonelor de protecție a monumentelor istorice, zonelor construite protejate, siturilor arheologice sau imobilelor stabilite cu valoare culturală prin documentații de urbanism, avizul emis de către ministerul de resort în domeniul culturii sau de către serviciile deconcentrate ale acestuia;
- g) în cazul în care amenajările se efectuează pe terenuri dificile, susceptibile alunecărilor de teren, unde se realizează pereți de susținere, amenajări de talazuri, alte structuri temporare sau definitive, se va prezenta un proiect schematic geotehnic/de structură care va indica poziția, dimensiunile și caracteristicile elementelor care se amenajează, dacă este cazul;
- h) documentațiile specifice în vederea obținerii avizelor și acordurilor prin intermediul Comisiei de acord unic;
- i) în cazul realizării și de lucrări de construire adiacente lucrărilor de amenajare, proiectul pentru autorizarea construirii;
- j) în cazul realizării și de lucrări de desființare adiacente lucrărilor de amenajare, proiectul pentru autorizarea desființării.

(3) Titularul proiectului se asigură că raportul privind impactul asupra mediului, studiul de evaluare adecvată, raportul de securitate, studiul de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă sunt întocmite de experți a căror competență este recunoscută potrivit legii speciale.

(4) În cazul în care este necesară evaluarea impactului asupra mediului, autoritatea publică competentă să emită autorizația de construire pentru lucrări de amenajare este obligată să verifice conformitatea proiectului cu măsurile impuse de autoritatea publică competentă pentru protecția mediului prin actul emis de către aceasta.

(5) În cazul campingurilor, taberelor de vacanță sau corturilor de evenimente, documentația prevăzută de prezentul articol se completează cu:

- a) memoriul tehnic prin care se precizează organizarea circulației, evacuarea și accesul, măsurile luate pentru limitarea impactului vizual al echipamentelor și instalațiilor, asigurarea inserției în peisaj, perioada de funcționare sezonieră a facilității create. Memoriul tehnic descrie modalitatea de respectare a normelor de mediu și sanitare pentru situațiile în care nu sunt/este necesară realizarea unui studiu de impact asupra mediului și/sau emiterea unui acord de mediu, potrivit legii speciale;

- b) planurile de ansamblu/pe secțiuni, imagini privind amplasarea și organizarea.

(6) Autoritatea administrației publice competentă verifică conformitatea proiectului pentru autorizarea amenajării cu documentațiile menționate în cadrul prezentului articol.

(7) Responsabilitatea asigurării conformității proiectului pentru autorizarea amenajării cu documentațiile complementare menționate în cadrul prezentului articol revine echipei de specialiști elaboratori și verificatori, pe fiecare specialitate în parte.

ART. 290

Proiectul pentru autorizarea amenajării

(1) Proiectul pentru autorizarea amenajării se elaborează de colective tehnice de specialitate format din specialiști în funcție de specificul lucrărilor ce urmează a fi autorizate, arhitecți, peisagiști sau ingineri, se însușește și se semnează de către aceștia.

(2) Elaborarea proiectului pentru autorizarea amenajării se realizează cu respectarea tuturor reglementărilor urbanistice aplicabile și a normelor tehnice de proiectare aplicabile.

(3) În cazul lucrărilor de amenajare care constau numai în amenajări de spații verzi, lucrările de proiectare pot fi elaborate și de către peisagiști, în conformitate cu competența asociată prevăzută în legi speciale.

(4) Proiectul pentru autorizarea amenajării se elaborează în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în anexa nr. 4.

ART. 291

Autorizația de amenajare a organizării execuției

(1) Autorizația de amenajare a organizării execuției se eliberează pentru lucrările provizorii pregătitoare și necesare în vederea asigurării tehnologiei de execuție a obiectivului de investiții, atât pe imobilul aferent obiectivului de investiții, cât și pe spațiile ocupate temporar în afara acestuia.

(2) Pentru lucrările aferente infrastructurii de transport de interes național, autorizația de amenajare a organizării execuției se eliberează de către autoritățile publice locale.

(3) Autorizația de amenajare a organizării execuției poate fi solicitată fie împreună cu autorizația de construire, fie în mod separat, de către antreprenorul general.

(4) Documentația pentru autorizarea amenajării organizării execuției cuprinde:

a) memoriul tehnic;

b) planul de situație;

c) avizul eliberat de autoritatea competentă privind administrația drumurilor sau documentația complementară privind ocuparea domeniului public, dacă este cazul, în vederea obținerii avizului prin intermediul Comisiei de acord unic.

(5) Memoriul tehnic cuprinde:

a) descrierea lucrărilor provizorii: organizarea incintei, modul de amplasare a construcțiilor, amenajărilor și depozitelor de materiale;

b) asigurarea și procurarea de materiale și echipamente;

c) asigurarea racordării provizorii la rețeaua de utilități urbane din zona amplasamentului pentru care se vor completa fișe tehnice necesare obținerii acordului unic;

d) accesuri și împrejurimi;

e) precizări privind protecția muncii;

f) asigurarea colectării deșeurilor;

g) măsurile luate pentru protecția vegetației existente;

h) plan de defrișare și de replantare, dacă este cazul.

(6) Planul de situație ilustrează amplasarea obiectivelor proiectului investițional în construcții, amplasamentul proiectului investițional în construcții și toate amenajările și construcțiile provizorii necesare realizării acestuia.

(7) Condițiile generale impuse pentru organizarea de șantier, inclusiv prin acordul de mediu, sunt respectate integral în etapa de elaborare a autorizației de amenajare a organizării de șantier.

ART. 292

Realizarea lucrărilor de amenajări

(1) Lucrările de amenajări se realizează doar în urma elaborării proiectului tehnic de execuție realizat de specialiști proiectanți, conform legii și cu respectarea tuturor reglementărilor aplicabile în vigoare.

(2) Lucrările de amenajări se realizează de către antreprenori sau în regie proprie pe baza unui proiect tehnic verificat în condițiile legii pentru cerințele fundamentale.

(3) În vederea realizării lucrărilor de amenajări este obligatorie încheierea unor asigurări de către beneficiar, dezvoltator, proiectant și executanți, în condițiile legii. Sunt exceptați de la prevederile prezentului alineat beneficiarii lucrărilor de infrastructură de transport de interes național.

(4) În cazul lucrărilor de amenajări a organizării execuției la construcții de locuințe individuale/unifamiliale cu acces și lot individual, la care beneficiarul este și utilizatorul final al

construcției realizate, beneficiarul construcției nu are obligația încheierii asigurării prevăzute la alin. (3).

(5) Dispozițiile privind începerea și finalizarea lucrărilor de realizare a clădirilor noi sunt aplicabile în mod corespunzător.

SECȚIUNEA a 4-a

Autorizația de modificare

ART. 293

Autorizația de modificare

(1) În cazul în care survin modificări de temă privind lucrările de construire autorizate, care conduc la necesitatea modificării autorizației de construire, titularul autorizației de construire are obligația solicitării emiterii unei autorizații de modificare.

(2) Solicitarea se înaintează autorității administrației publice competente care a emis autorizația de construire, anterior începerii realizării lucrărilor de modificare.

(3) Autorizația de modificare poate fi solicitată doar în termenul de valabilitate al autorizației de construire, data începerii lucrărilor fiind considerată data emiterii acesteia.

(4) În situația în care, în urma verificării încadrării modificării de temă în limitele punctului de vedere sau actului administrativ emis de către autoritatea publică competentă pentru protecția mediului, dacă este cazul, precum și avizelor și acordurilor emise în vederea emiterii autorizației de construire, se constată încadrarea modificărilor de temă în limitele actelor, avizelor și acordurilor menționate anterior, inclusiv ale reglementărilor urbanistice aplicabile, autoritatea administrației publice competente emite autorizația de modificare.

(5) În vederea emiterii autorizației de modificare, titularul autorizației de construire depune un proiect de autorizare a construirii actualizat, în care vor fi reprezentate modificările de temă propuse.

(6) În situația în care modificările de temă nu se încadrează în limitele actelor, avizelor și acordurilor prevăzute la alin. (4) sau ale reglementărilor urbanistice aplicabile, procesul de autorizare a lucrărilor de construire se reia în condițiile art. 249, nefiind posibilă emiterea autorizației de modificare.

(7) Emiterea autorizației de modificare determină încetarea valabilității autorizației de construire emise inițial pentru elementele modificate, lucrările de construire pentru elementele modificate urmând a fi executate conform prevederilor autorizației de modificare, în termenul de valabilitate al autorizației de construire inițiale.

(8) Prin excepție de la prevederile alin. (1), pe bază de dispoziție de șantier se pot admite modificări locale ale soluțiilor tehnice din documentația tehnică - D.T. autorizată fără emiterea unei noi autorizații de modificare. Efectuarea modificărilor locale ale soluțiilor tehnice prin dispoziție de șantier este condiționată de elaborarea în prealabil a acestora de către proiectant, în conformitate cu prevederile prezentului cod.

SECȚIUNEA a 5-a

Dispoziții privind realizarea lucrărilor de construire în baza procedurii simplificate a notificării sau în lipsa oricărei formalități

ART. 294

Notificarea autorităților administrației publice locale în cazul lucrărilor de construire care se pot realiza pe baza procedurii simplificate de notificare

(1) În vederea accelerării procedurilor de implementare a investițiilor pot fi realizate lucrări de construire pe baza unui proiect realizat de colective de arhitecți, ingineri constructori și ingineri proiectanți de instalații, precum și de alte tipuri de ingineri în raport cu specificul proiectelor, fiecare specialist elaborând proiectul doar potrivit competențelor dobândite în condițiile legii pe domeniile de studii, cu respectarea legislației privind calitatea în construcții și a studiilor absolvite, regulamentelor locale de urbanism, în baza procedurii simplificate de notificare.

(2) Lucrările de construire care pot fi executate în baza notificării transmise autorităților administrației publice locale competente să emită autorizații de construire clădiri, cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare, sunt următoarele:

a) realizarea de construcții noi în afara zonelor protejate și a zonelor de protecție a monumentelor istorice, doar în mediul rural, în intravilan și cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate, după cum urmează:

(i) clădiri/construcții noi exterioare locuințelor unifamiliale, astfel cum sunt garaje, terase acoperite, pergole, bucătării de vară, chioșcuri, piscine, grupuri sanitare și altele asemenea, care nu depășesc cumulativ 50 mp, inclusiv cele sub 20 mp construite cu fundație, cu caracter

permanent, nedemontabile, situate în mediul rural, cu excepția localităților rurale aflate în zonele metropolitane;

(ii) o singură locuință unifamilială cu acces și lot propriu, parter sau demisol și parter, fără subsol, cu o suprafață desfășurată maximă de 150 mp, în intravilanul din mediul rural, cu respectarea regulamentului de urbanism aplicabil, exclusiv pentru locuințele realizate în baza unor proiecte-tip puse la dispoziție de autoritățile publice centrale sau locale, rezultate în urma unor concursuri de soluții organizate conform metodologiei elaborate de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației în parteneriat cu Ordinul Arhitecților din România sau pe baza unor proiecte individuale întocmite de către colective tehnice de specialitate, formate din arhitecți cu drept de semnătură și ingineri proiectanți de structuri și proiectanți de instalații, cu respectarea Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, elaborat de Ordinul Arhitecților din România, avizate de arhitectul-șef de județ;

b) realizarea de intervenții asupra construcțiilor existente în afara zonelor construite protejate și a zonelor de protecție a monumentelor istorice, după cum urmează:

(i) construirea de împrejurimi noi prin desființarea celor existente numai în conformitate cu reglementările urbanistice aplicabile;

(ii) înlocuirea acoperișului existent în aceeași formă sau prin reconfigurare și înălțare cu maxim 0,50 m și numai dacă înălțimea la streșină și coamă se încadrează în înălțimea maximum admisă prin regulamentului de urbanism aplicabil;

(iii) lucrări de amenajare mansardă în poduri existente, inclusiv asigurarea circulațiilor verticale în locuințe unifamiliale, fără modificări aduse asupra volumetriei de ansamblu a clădirii, numai dacă nu sunt necesare măsuri de consolidare a clădirii;

(iv) renovarea și extinderea bucătăriei, renovarea și extinderea băii, închiderea în mod unitar a logiilor și balcoanelor în apartamente locuințe colective;

(v) modificări de compartimentare/remodelări ale pereților interiori nestructurali sau exteriori, dacă nu se modifică dimensiunea casei pentru locuințe unifamiliale;

(vi) remodelări fațade, numai dacă acestea nu au rol structural portant;

(vii) lucrări de reabilitare energetică unitară a anvelopei și/sau a acoperișului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu maxim 3 niveluri;

(viii) modificări de compartimentare interioară, nestructurală, demontabilă, realizată din materiale ușoare, numai dacă nu sunt/este afectate/afectată lungimea și/sau gabaritul căilor de

evacuare ori funcționarea instalațiilor cu rol în asigurarea securității la incendiu ori gradul de rezistență/nivelul de stabilitate la foc al construcției;

(ix) schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/desființare pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire/desființare și numai cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru funcțiuni comerciale sau de birouri, cu acces public;

(x) extinderi sau schimbări de destinație ale unor încăperi aparținând clădirilor existente în vederea amenajării de grupuri sanitare sau camere tehnice cu suprafețe de maximum 25 mp;

(xi) lucrări de întreținere periodică și reparații curente la infrastructura de rețele edilitare și la instalațiile aferente.

(3) Pot fi executate lucrări de construire în baza notificării prealabile a autorității administrației publice locale și a serviciului deconcentrat al autorității centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural și în baza acordului scris al acestui serviciu deconcentrat care conține condițiile și termenele de executare ale lucrărilor, numai pentru următoarele categorii de lucrări de construire realizate la construcții amplasate în zona de protecție a monumentelor sau în zone construite protejate, care nu sunt monumente istorice clasate sau care sunt în curs de clasare, ori dacă acestea nu reprezintă construcții cu valoare arhitecturală sau istorică, stabilite prin documentații de urbanism:

a) lucrări de reparații și/sau întreținere la construcții existente, care nu afectează volumul, forma clădirii și decorația fațadelor și care nu reprezintă extinderi, demolări sau modificări structurale:

(i) lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor, cu avizul autorității administrației publice centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural sau al serviciilor deconcentrate ale acesteia, după caz;

(ii) lucrări de reparații minore la finisaje exterioare, cu condiția să se păstreze materialul, culoarea și textura finisajului;

(iii) lucrări de uniformizare a culorii și texturii finisajelor exterioare, în cazul în care aspectul a fost deteriorat prin mai multe intervenții de reparații;

(iv) reparații/înlocuiri de tâmplărie exterioară, cu condiția să se păstreze materialul, forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;

b) lucrări de reparații interioare la tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, precum și înlocuiri de tâmplărie interioară, cu păstrarea dimensiunii golurilor;

c) lucrări de reparații și înlocuiri la pardoseli;

- d) reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare;
- e) reparații și înlocuiri ale sobelor de încălzit și ale coșurilor de fum aferente, păstrându-se forma, dimensiunile și materialele acestora;
- f) reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- g) modificări de compartimentări nestructurale, demontabile, realizate din materiale ușoare și care nu modifică concepția spațială interioară;
- h) schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/desființare pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire/desființare, cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate;
- i) lucrări de intervenții în scopul implementării măsurilor necesare conform legislației prevenirii și stingerii incendiilor în vigoare, respectiv executarea instalațiilor specifice prevenirii și stingerii incendiilor, în vederea obținerii autorizației de securitate la incendiu.

(4) Lucrările de amenajare care pot fi executate în baza notificării prealabile a autorităților administrației publice locale competente sunt:

- a) crearea de campinguri sau tabere de vacanță din construcție ușoară pentru maximum 20 de persoane cu condiția asigurării accesului la utilitățile publice locale: apă, canalizare, electricitate, salubritate și altele;
- b) mărirea capacității unui camping sau tabără de vară pentru a acomoda în plus maximum 20 de persoane cu condiția asigurării accesului la utilitățile publice locale: apă, canalizare, electricitate, salubritate și altele;
- c) lucrări de modificare realizate într-un camping existent sau într-un sat de vacanță:
 - 1. accesuri;
 - 2. drumuri;
 - 3. parcuri;
 - 4. împrejmuiri;
 - 5. iluminat;
 - 6. grupuri sanitare;
- d) amenajare teren de sport fără public;

e) amenajare parc de distracții sau jocuri sportive cu caracter sezonier sau temporar pe suprafețe de cel mult 2 hectare;

f) amenajare spații publice în afara zonelor construite protejate;

g) amenajare grădini de fațadă în afara zonelor construite protejate;

h) trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, terase exterioare în cadrul zonelor construite protejate, cu condiția notificării Ministerului Culturii;

i) lucrări de plantare a perdelelor forestiere de protecție și împăduriri pe terenuri degradate pe care a existat anterior vegetație forestieră;

j) lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului, și cu avizul ministrului culturii în cazul cimitirelor înscrise pe lista monumentelor istorice sau care conțin monumente memoriale și funerare înscrise în lista monumentelor istorice sau în situri arheologice reperate;

k) rampe de acces pentru persoanele cu handicap, în conformitate cu Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare și cu normativele în vigoare.

(5) Executarea lucrărilor de construire prevăzute la alineatele (2), (3) și (4), în baza notificării, se realizează cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile privind calitatea în construcții, a legislației specifice în materie de evaluare a impactului asupra mediului și evaluare adecvată, a documentațiilor de urbanism aprobate, precum și a dispozițiilor legale aplicabile privind protecția patrimoniului cultural.

ART. 295

Procedura de transmitere a notificării

(1) Notificarea executării lucrărilor de construire se realizează în toate cazurile prealabil începerii executării lucrărilor.

(2) Notificarea se completează și transmite de către titularul unui drept real principal asupra imobilului sau un al unui drept de creanță, după caz.

(3) Notificarea se transmite în toate cazurile autorităților administrației publice locale, potrivit competențelor acestora stabilite prin prezentul cod.

(4) Notificarea se realizează prin completarea unui formular de notificare și anexarea unui proiect tehnic de execuție cu conținut simplificat realizat de către colective tehnice de specialitate conform particularităților proiectului, respectiv arhitecți cu drept de semnătură,

ingineri constructori, precum și de alte tipuri de ingineri implicați în activitatea de construire, însoțite de plata taxelor prevăzute de lege în vederea emiterii autorizațiilor.

(5) Transmiterea formularului de notificare și a proiectului aferent către autoritatea administrației publice locale se realizează în format scris sau digital.

(6) Autoritatea administrației publice locale confirmă automat recepționarea notificării transmise în format digital sau la data depunerii în cazul în care aceasta se depune în format scris la sediul autorității.

(7) În cazurile prevăzute de lege, formularul de notificare este însoțit de documentații suplimentare celor prevăzute la alin. (4).

(8) În situația în care autoritatea administrației publice locale destinată nu este autoritatea administrației publice locale competentă în vederea recepționării și verificării notificării, aceasta asigură, din oficiu, transmiterea imediată a notificării către autoritatea administrației publice locale competente, cu anunțarea solicitantului.

(9) Petițiile cu privire la solicitarea de încadrare a lucrărilor de construire/intervenție/amenajare într-un anumit regim de autorizare nu reprezintă notificări în sensul prezentei secțiuni și urmează a fi soluționate potrivit dreptului comun.

(10) Formularul de notificare se aprobă prin ordin al ministrului responsabil cu amenajarea teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

ART. 296

Acordul autorității administrației publice locale competente

(1) După analizarea notificării transmise potrivit art. 295, autoritățile administrației publice locale competente decid, după caz:

a) aprobarea tacită, care produce efecte de la împlinirea unui termen de 15 zile lucrătoare de la primirea notificării;

b) informarea expeditorului notificării cu privire la necesitatea unor clarificări tehnice sau la completarea cu alte documente obligatorii, în termen de maximum 15 zile lucrătoare de la înregistrarea notificării;

c) necesitatea solicitării unor documentații complementare necesare pentru obținerea de avize și acorduri prin intermediul Comisiei de acord unic sau avizele obținute independent;

d) informarea expeditorului notificării cu privire la necesitatea solicitării și emiterii unei autorizații de construire/desființare/regularizare/modifi