

**Codul amenajării teritoriului,
urbanismului și construcțiilor
și legislație conexă**

Ediție îngrijită și adnotată de
Prof. univ. dr. Ovidiu Podaru

Actualizată la data de
19 august 2026



Editura

Hamangiu

Cuprins general

Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor	1
<i>Index</i>	419
Regulamentul general de urbanism (Hotărârea Guvernului nr. 525/1996)	427

CUPRINS^[1]	ART.
CARTEA I. DESPRE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM	1-365
Partea I. Dispoziții generale pentru amenajarea teritoriului și pentru urbanism	1-147
Titlul I. Dispoziții cu privire la amenajarea teritoriului și urbanism	1-85
Capitolul I. Dispoziții generale	1-9
Capitolul II. Instrumente de planificare a dezvoltării teritoriului	10-15
Capitolul III. Planificarea dezvoltării teritoriului național	16-30
<i>Secțiunea 1. Strategia de dezvoltare teritorială a României</i>	16-18
<i>Secțiunea a 2-a. Politica urbană a României</i>	19-20
<i>Secțiunea a 3-a. Planul de amenajare a teritoriului național</i>	21-30
Capitolul IV. Planificarea teritoriului județean	31-36
Capitolul V. Planificarea dezvoltării teritoriului și reglementarea urbanistică la nivel intercomunitar și metropolitan	37-41
<i>Secțiunea 1. Planul de amenajare a teritoriului zonal/intercomunitar</i>	37-38
<i>Secțiunea a 2-a. Planul urbanistic general al zonei metropolitane</i>	39-40
<i>Secțiunea a 3-a. Planul urbanistic zonal pentru investiții care se realizează pe teritoriul mai multor unități administrativ-teritoriale</i>	41
Capitolul VI. Planificarea dezvoltării locale durabile și reglementarea urbanistică a teritoriului la nivel local	42-85
<i>Secțiunea 1. Strategia integrată de dezvoltare intercomunitară/locală durabilă</i>	42-44
<i>Secțiunea a 2-a. Planul urbanistic general</i>	45-61
<i>Secțiunea a 3-a. Planul urbanistic zonal</i>	62-76
<i>Secțiunea a 4-a. Planul urbanistic pentru zone protejate de interes național</i>	77
<i>Secțiunea a 5-a. Regulamente locale de urbanism</i>	78-79
<i>Secțiunea a 6-a. Studii de fundamentare</i>	80

^[1] N.r. Probabil dintr-o eroare, în cuprinsul codului – alcătuit pe baza textului publicat în Monitorul Oficial – se pot constata unele neconcordanțe/omisiuni în succesiunea secțiunilor acestuia.

<i>Secțiunea a 7-a. Proiectul urbanistic de detaliu</i>	81-85
Titlul II. Dispoziții comune privind avizarea, finanțarea și implementarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism	86-111
Capitolul I. Avizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism	86-93
Capitolul II. Inițiativa elaborării/actualizării/modificării documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism	94-95
Capitolul III. Informarea și consultarea publicului cu privire la activitățile de amenajare a teritoriului și activitățile de urbanism	96-100
Capitolul IV. Evaluarea strategică de mediu	101-102
Capitolul V. Finanțarea activităților de amenajare a teritoriului și a activităților de urbanism	103-107
Capitolul VI. Implementarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism	108-111
Titlul III. Responsabilitatea publică în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului	112-142
Capitolul I. Atribuțiile administrației publice centrale	112-115
Capitolul II. Atribuțiile autorităților administrației publice locale	116-133
<i>Secțiunea 1. Atribuțiile autorităților administrației publice județene</i>	116-118
<i>Secțiunea a 2-a. Atribuțiile autorităților administrației publice locale de la nivelul municipiilor, orașelor și comunelor</i>	119-128
<i>Secțiunea a 3-a. Atribuții specifice în domeniul urbanismului la nivelul capitalei</i>	129-133
Capitolul III. Consolidarea expertizei locale în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului	134-139
Capitolul IV. Registrul Urbanistilor din România. Certificarea specialiștilor în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului	140-142
Titlul IV. Controlul statului în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului. Sancțiuni	143-147
Partea II. Prevederi și reguli aplicabile pe întregul teritoriu al României	148-179
Titlul I. Dispoziții privind zonificarea	148-158
Capitolul I. Zonificarea teritoriului și unități teritoriale specifice	148-150
Capitolul II. Stabilirea și reglementarea teritoriului intravilan și extravilan	151-153
Capitolul III. Stabilirea zonelor și peisajelor protejate	154-156
Capitolul IV. Riscurile naturale și antropice	157-158
Titlul II. Reguli urbanistice de bază	159-179
Capitolul I. Terenuri construibile și neconstruibile	159
Capitolul II. Stabilirea folosințelor/utilizării terenurilor	160-176
Capitolul III. Reglementările urbanistice	177-179

Partea III. Imobile și zone cu reglementări speciale, zone protejate/protecția monumentelor istorice, a bunurilor de patrimoniu arheologic, a valorilor naturale și de peisaj	180-213
Titlul I. Imobile și zone cu reglementări speciale	180-185
Titlul II. Zone protejate/Protecția monumentelor istorice, a bunurilor de patrimoniu arheologic, a valorilor naturale și de peisaj	186-203
Capitolul I. Zone protejate	186-190
Capitolul II. Monumentele istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial	191-192
Capitolul III. Protecția și valorificarea peisajului cultural	193-196
Capitolul IV. Aree naturale protejate	197
Capitolul V. Rezervația Biosferei Delta Dunării	198-199
Capitolul VI. Litoralul Mării Negre	200
Capitolul VII. Zonele montane	201-203
Titlul III. Protejarea elementelor de cultură și de imagine urbană	204-210
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	204
Capitolul II. Spații verzi	205
Capitolul III. Zonele de restructurare urbană	206-207
Capitolul IV. Zone de urbanizare/dezurbanizare	208
Capitolul V. Zone de implementare a proiectelor publice	209
Capitolul VI. Zone de reconstrucție ecologică	210
Titlul IV. Controlul statului la imobilele și zonele cu reglementări speciale. Sancțiuni	211-213
Partea IV. Regimul operațiunilor urbanistice	214-244
Titlul I. Operațiuni urbanistice	214-240
Capitolul I. Parcelarea/Lotizarea	216-219
Capitolul II. Reconfigurarea parcelarului	220-223
Capitolul III. Regenerarea urbană	224-228
Capitolul IV. Restructurarea urbană	229-238
Capitolul V. Operațiunile cadastrale de comasare și dezmembrare	239-240
Titlul II. Sancțiuni	241-244
Partea V. Regimul autorizării construirii și desființării construcțiilor	245-359
Titlul I. Dispoziții generale aplicabile autorizării construirii și desființării construcțiilor	245-258
Capitolul I. Certificatul de urbanism	253-258
Titlul II. Dispoziții aplicabile clădirilor	259-318
Capitolul I. Autorizarea lucrărilor de construire clădiri	259-301
<i>Secțiunea 1. Dispoziții privind autorizarea lucrărilor de realizare a clădirilor noi</i>	260-280

<i>Secțiunea a 2-a. Dispoziții privind autorizarea lucrărilor de intervenție asupra clădirilor existente</i>	281-285
<i>Secțiunea a 3-a. Dispoziții privind autorizarea de construire pentru lucrări de amenajări</i>	286-292
<i>Secțiunea a 4-a. Autorizația de modificare</i>	293
<i>Secțiunea a 5-a. Dispoziții privind realizarea lucrărilor de construire în baza procedurii simplificate a notificării sau în lipsa oricărei formalități</i>	294-300
<i>Secțiunea a 6-a. Autorizația de regularizare</i>	301
Capitolul II. Autorizarea lucrărilor de desființare a clădirilor	302-303
Capitolul III. Dispoziții comune privind autorizarea lucrărilor de construire și desființare clădiri	304-318
Titlul III. Prevederi speciale privind concesionarea, darea în folosință gratuită, atribuirea și închirierea terenurilor pentru construcții	319-325
Titlul IV. Dispoziții aplicabile lucrărilor ingineresti	326-350
Capitolul I. Autorizarea executării lucrărilor de infrastructură de transport	329-342
Capitolul II. Autorizarea executării lucrărilor ingineresti în domeniul energiei și comunicațiilor electronice	343-345
Capitolul III. Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special	346-348
Capitolul IV. Autorizarea executării lucrărilor la imobilele cu reglementări speciale și în zonele de protecție a acestora	349-350
Titlul V. Controlul în domeniul autorizării executării lucrărilor de construcții și disciplinei în construcții. Sancțiuni	351-359
Capitolul I. Controlul statului în domeniul autorizării executării lucrărilor de construcții și disciplinei în construcții	351-355
Capitolul II. Sancțiuni	356-357
Capitolul III. Construcții realizate cu nerespectarea prevederilor legale	358-359
Partea VI. Elemente de contencios administrativ specific amenajării teritoriului, urbanismului și autorizării construcțiilor	360-365
CARTEA II. DESPRE CONSTRUCȚII	366-584
Partea I. Definirea ariei de cuprindere	366-374
Titlul I. Domenii de construcții	366-374
Capitolul I. Clasificări ale construcțiilor	366-370
Capitolul II. Clasificări ale lucrărilor de construire	371-374
Partea II. Criterii de performanță ale construcției	375-418
Titlul I. Sistemul calității în construcții	375-383
Titlul II. Cerințele fundamentale aplicabile construcțiilor	384-407
Capitolul I. Rezistența mecanică și stabilitatea construcțiilor	388

Capitolul II. Securitatea la incendii	389-391
Capitolul III. Igienă, sănătate și mediu înconjurător	392-394
Capitolul IV. Siguranța și accesibilitatea în exploatare	395-399
Capitolul V. Protecția împotriva zgomotului	400
Capitolul VI. Economia de energie	401-402
Capitolul VII. Utilizarea sustenabilă a resurselor	403-406
Capitolul VIII. Programul privind urmărirea comportării în timp a construcției	407
Titlul III. Cerințe specifice aplicabile construcțiilor	408-413
Capitolul I. Cerințe funcționale specifice	408-411
Capitolul II. Cerințe tehnice specifice	412-413
Titlul IV. Actualizarea reglementărilor tehnice	414
Titlul V. Valorificarea experienței în domeniul construcțiilor	415-418
Partea III. Roluri și responsabilități	419-473
Titlul I. Prevederi generale cu privire la roluri și responsabilități	419
Titlul II. Beneficiarul, investitorul și utilizatorul	420-421
Titlul III. Dezvoltatorul	422
Titlul IV. Responsabilitățile beneficiarului/dezvoltatorului și utilizatorului în proiectele investiționale	423
Titlul V. Proiectanți	424-434
Capitolul I. Specialiști în proiectare	427-431
Capitolul II. Operatorii economici	432
Capitolul III. Proiectantul general	433
Capitolul IV. Șeful de proiect	434
Titlul VI. Experți tehnici atestați și verificatori de proiecte atestați	435-449
Capitolul I. Expertul tehnic atestat și expertizarea tehnică	435-449
Secțiunea a 2-a. Verificatorii de proiecte atestați	440-449
Titlul VII. Executanții	450-464
Capitolul I. Antreprenori în construcții	452-453
Secțiunea 1. Antreprenorul general	452
Secțiunea a 2-a. Antreprenorul de specialitate	453
Capitolul II. Responsabili cu verificarea execuției	454-459
Secțiunea 1. Dirigintele de șantier	454-456
Secțiunea a 2-a. Responsabilul tehnic cu execuția	457-459
Capitolul III. Consultanți și alți specialiști	460-462
Secțiunea 1. Managerul de proiect	461
Secțiunea a 2-a. Alți specialiști	462
Capitolul IV. Laboratoare de încercări	463-464
Titlul VIII. Factori cu atribuții de urmărire și control	465-473
Capitolul I. Inspectoratul de Stat în Construcții – I.S.C.	465-466
Capitolul II. Inspectoratul General pentru Situații de Urgență	467
Capitolul III. Poliția locală – disciplina în construcții	468

Capitolul IV. Alte instituții sau autorități cu atribuții de control	469
Capitolul V. Alți factori implicați	470-473
Partea IV. Ciclul de viață al proiectului investițional	
în construcții	474-555
Titlul I. Dispoziții generale	474-479
Capitolul I. Concepte generale referitoare la construcție	474-477
Capitolul II. Ciclul de viață al proiectului investițional în construcții	478-479
Titlul II. Stadiile ciclului de viață al proiectului investițional	
în construcții	480-537
Capitolul I. Stadiul 0 – definirea strategică	480-488
Capitolul II. Stadiul 1 – definirea temei de proiectare și determinarea fezabilității	489-497
Capitolul III. Stadiul 2 – dezvoltarea conceptului proiectului	498-502
Capitolul IV. Stadiul 3 – definirea soluțiilor de bază ale proiectului și autorizarea	503-504
Capitolul V. Stadiul 4 – dezvoltarea tehnică a proiectului	505-512
Capitolul VI. Stadiul 5 – execuția construcției	513-530
Capitolul VII. Stadiul 6 – Predarea construcției	531-533
Capitolul VIII. Stadiul 7 – utilizarea construcției	534-537
Titlul III. Managementul proiectului investițional în construcții	538-555
Capitolul I. Managementul conținutului/scopului proiectului investițional în construcții	539-541
Capitolul II. Managementul calității	542-545
Capitolul III. Managementul costurilor	546-547
Capitolul IV. Managementul activităților	548-551
Capitolul V. Managementul riscurilor	552
Capitolul VI. Gestionarea comunicării	553-554
Capitolul VII. Gestionarea resurselor umane	555
Partea V. Preluarea riscurilor	556
Partea VI. Materiale, produse, echipamente, sisteme, tehnologii	557-568
Titlul I. Prevederi generale privind materialele, produsele, echipamentele, sistemele și tehnologiile de construcții	557-559
Titlul II. Caracteristici și performanțe aferente materialelor, produselor, echipamentelor, sistemelor și tehnologiilor de construcții	560-563
Titlul III. Activitatea de reglementare, avizare, certificare, urmărire și control	564-568
Partea VII. Sancțiuni	569-572
Partea VIII. Dispoziții tranzitorii și finale	573-584
<i>Anexa nr. 1. Definirea termenilor utilizați</i>	
<i>Anexa nr. 2. Conținutul-cadru al proiectului pentru autorizarea construirii</i>	

LEBDS | We know
the law

Anexa nr. 3. Conținutul-cadru simplificat al proiectului pentru autorizarea construirii unei locuințe unifamiliale în mediul rural (regim de înălțime de maxim $P + M$ și o suprafață construită desfășurată de maximum 150 mp)

Anexa nr. 4. Conținutul-cadru al proiectului pentru autorizarea amenajării

Anexa nr. 5. Conținutul-cadru al proiectului pentru autorizarea desființării construcțiilor

Anexa nr. 6. Încadrarea construcțiilor în clase de consecințe

Anexa nr. 7. Stabilirea marjelor de buget în cazul investițiilor din mediul privat

Anexa nr. 8. Stabilirea marjelor de buget în cazul lucrărilor publice

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 modulului 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 Constituției 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, preservarea calității aerului, apei, solului și subsolului, resurselor naturale, biodiversității, ecosistemelor, spațiilor verzi, precum și crearea, preservarea 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.