



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENATUL

L E G E A

privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Parlamentul României adoptă prezenta lege

CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

Art.1.- Teritoriul României constituie spațiul necesar procesului de dezvoltare durabilă și este parte a avuției naționale de care beneficiază toți cetățenii țării.

Art.2.- (1) Gestionarea spațială a teritoriului țării constituie o activitate obligatorie, continuă și de perspectivă, desfășurată în interesul colectivităților care îl folosesc, în concordanță cu valorile și aspirațiile societății și cu cerințele integrării în spațiul european.

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

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

Art.3.- Activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie: *globală*, urmărind coordonarea diferitelor politici sectoriale într-un ansamblu integrat; *funcțională*, trebuind să țină seama de cadrul natural și construit bazat pe valori de cultură și interese comune; *prospectivă*, trebuind să analizeze tendințele de dezvoltare pe termen lung a fenomenelor și intervențiilor economice, ecologice, sociale și culturale și să țină seama de acestea în aplicare; *democratică*, asigurând participarea populației și a reprezentanților ei politici la adoptarea deciziilor.

Art.4.- Urbanismul trebuie să reprezinte o activitate:

- a) operațională, prin detalierea și delimitarea în teren a prevederilor planurilor de amenajare a teritoriului;
- b) integratoare, prin sintetizarea politicilor sectoriale privind gestionarea teritoriului localităților;
- c) normativă, prin precizarea modalităților de utilizare a terenurilor, definirea destinațiilor și gabaritelor de clădiri, inclusiv infrastructura, amenajări și plantații:

Art.5.- Activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea autonomiei locale, pe baza principiului parteneriatului, transparenței, descentralizării serviciilor publice, participării populației în procesul de luare a deciziilor, precum și a dezvoltării durabile, conform cărora deciziile generației prezente trebuie să asigure dezvoltarea, fără a compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare proprie.

Art.6.- Autoritățile administrației publice centrale și locale răspund, potrivit prezentei legi, de activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism.

CAPITOLUL II DOMENIUL DE ACTIVITATE

Secțiunea 1 Amenajarea teritoriului

Art.7.- Scopul de bază al amenajării teritoriului îl constituie armonizarea la nivelul întregului teritoriu a politicilor economice, sociale, ecologice și culturale, stabilite la nivel național și local pentru

asigurarea echilibrului în dezvoltarea diferitelor zone ale țării, urmărind creșterea coeziunii și eficienței relațiilor economice și sociale dintre acestea.

Art.8.- Activitatea de amenajare a teritoriului se exercită pe întreg teritoriul României, pe baza principiului ierarhizării, coeziunii și integrării spațiale, la nivel național, regional și județean.

Art.9.- Obiectivele principale ale amenajării teritoriului sunt următoarele:

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

Secțiunea a 2-a Urbanismul

Art.10.- Urbanismul are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin realizarea strategiilor de dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung.

Art.11.- Activitatea de urbanism cuprinde toate localitățile țării, organizate în rețea, pe baza ierarhizării și distribuției echilibrate a acestora în teritoriu. Aplicarea obiectivelor are în vedere întregul teritoriu administrativ al orașelor și comunelor sau zone din acestea.

Art.12.- Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

Art.13.- Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață, prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;

- b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și a persoanelor cu handicap;
- c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;
- d) protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;
- e) asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat, din toate localitățile urbane și rurale;
- f) protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale.

Secțiunea a 3-a

Activități de amenajare a teritoriului și de urbanism

Art.14.- Activitățile principale de amenajare a teritoriului și de urbanism constau în transpunerea la nivelul întregului teritoriu național a strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare durabilă în profil spațial, precum și urmărirea aplicării acestora în conformitate cu documentațiile de specialitate legal aprobate.

Art.15.- Activitățile conexe de amenajare a teritoriului și de urbanism au ca obiect:

- a) cercetarea în domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului și elaborarea studiilor de fundamentare a strategiilor, politicilor și documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- b) constituirea, întreținerea, extinderea și dezvoltarea bazei de date și documente;
- c) elaborarea strategiilor, politicilor în domeniu;
- d) avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- e) elaborarea de acte cu caracter normativ sau normative în domeniu;
- f) monitorizarea și controlul privind transpunerea în fapt a strategiilor, politicilor, programelor și operațiunilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art.16.- În vederea asigurării personalului de specialitate necesar bunei desfășurări și a activităților de amenajare a teritoriului și de urbanism, Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței cooperează cu alte organe de specialitate ale administrației publice

centrale, cu instituțiile de învățământ superior și cu organizațiile profesionale în domeniu, pentru organizarea și desfășurarea unor programe de formare profesională, specializare și perfecționare continuă.

CAPITOLUL III ATRIBUȚII ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE

Secțiunea 1 Atribuțiile administrației publice centrale

Art.17.- Activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism la nivel național este coordonată de Guvern, care stabilește în raport cu conținutul Programului de guvernare, programe prioritare, linii directoare și politici sectoriale.

Art.18.- Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței este organul specializat al Guvernului în domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, având în această calitate, următoarele atribuții:

- a) elaborarea Planului de amenajare a teritoriului național;
- b) elaborarea Planului de amenajare a teritoriului regional, care fundamentează planurile de dezvoltare regională;
- c) elaborarea Regulamentului general de urbanism;
- d) avizarea proiectelor de acte normative referitoare la activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- e) colaborarea cu ministerele, precum și cu celelalte organe ale administrației centrale, pentru fundamentarea, din punct de vedere al amenajării teritoriului și urbanismului, a programelor strategice sectoriale;
- f) colaborarea cu consiliile pentru dezvoltare regională, consiliile județene și consiliile locale, precum și urmărirea modului cum se aplică programele guvernamentale și liniile directoare în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului la nivel regional, județean și local;
- g) avizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, potrivit competențelor stabilite prin prezenta lege.

Art.19.- (1) În îndeplinirea atribuțiilor sale, Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței utilizează informații de sinteză la nivel național din toate domeniile de activitate economică și socială.

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

Art.20.- Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței poate solicita autorităților administrației publice locale să elaboreze sau să modifice o documentație de urbanism sau de amenajare a teritoriului, în vederea aprofundării, detalierii sau aplicării unor prevederi din programele strategice sectoriale ale Guvernului, precum și pentru respectarea intereselor generale ale statului.

Secțiunea a 2-a **Atribuțiile administrației publice județene**

Art.21.- Consiliul județean coordonează activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism la nivel județean, conform legii.

Art.22.- (1) Consiliul județean stabilește orientările generale privind amenajarea teritoriului și organizarea și dezvoltarea urbanistică a localităților, pe baza planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. În acest scop, coordonează activitatea consiliilor locale și le acordă asistență tehnică de specialitate.

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

(3) Consiliile județene în activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism sunt sprijinite de Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, precum și de alte ministere și organe ale administrației publice centrale.

Art.23.- Consiliul județean poate solicita consiliilor locale să elaboreze sau să actualizeze o documentație de amenajare a teritoriului sau de urbanism în vederea asigurării aplicării unor prevederi din programe de dezvoltare a județului; solicitarea se transmite consiliului

local, însoțită de expunerea motivelor care au stat la baza hotărârii consiliului județean și de termenul fixat pentru elaborarea sau modificarea documentației .

Art.24.- (1) În îndeplinirea atribuțiilor sale în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, consiliul județean utilizează informații de sinteză la nivelul județului, din toate domeniile de activitate economico-socială.

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

Secțiunea a 3-a **Atribuțiile administrației publice locale**

Art.25.- (1) Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor din documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

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

Art.26.- Consiliul local cooperează, în procesul de întocmire a programului de dezvoltare urbanistică a localităților și cu instituții, agenți economici, organisme și organizații non-guvernamentale de interes național, județean sau local.

Art.27.- (1) În îndeplinirea atribuțiilor sale în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, consiliul local utilizează informații din toate domeniile de activitate economico – socială.

(2) Serviciile publice descentralizate ale ministerelor și ale celorlalte organe centrale, agenții economici, organismele și organizațiile neguvernamentale care își desfășoară activitatea la nivel

local au obligația să furnizeze cu titlu gratuit informațiile necesare desfășurării activității de amenajare a teritoriului și urbanism la nivel local.

Secțiunea a 4-a **Certificatul de urbanism**

Art.28.- Aplicarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate se asigură prin eliberarea certificatului de urbanism.

Art.29.- (1) Certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscut regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.

(2) Eliberarea certificatului de urbanism este obligatorie pentru adjudecarea prin licitație a lucrărilor de proiectare și de execuție a lucrărilor publice și pentru legalizarea actelor de înstrăinare, partajare sau comasare a bunurilor imobile. În cazul vânzării sau cumpărării de imobile, certificatul de urbanism cuprinde informații privind consecințele urbanistice ale operațiunii juridice, solicitarea certificatului de urbanism fiind în acest caz facultativă.

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

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

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

(6) Certificatul de urbanism pentru destinații speciale se eliberează în temeiul și cu respectarea documentațiilor aferente obiectivelor cu caracter militar, elaborate și aprobate de Ministerul Apărării Naționale, Ministerul de Interne, Serviciul Român de Informații, Serviciul de Informații Externe, Serviciul de Telecomunicații Speciale și Serviciul de Protecție și Pază, după caz, pe baza avizului Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Art.30.- Pentru aceeași parcelă se pot elibera mai multe certificate de urbanism, dar conținutul acestora bazat pe documentațiile de amenajare

a teritoriului și de urbanism și celelalte reglementări în domeniu trebuie să fie aceleași pentru toți solicitanții. În acest scop, nu este necesară solicitarea actului de proprietate asupra imobilului, în vederea emiterii certificatului de urbanism.

Art.31.- Certificatul de urbanism cuprinde următoarele elemente privind:

a) *regimul juridic al imobilului*: dreptul de proprietate asupra imobilului și servituțile de utilitate publică care grevează asupra acestuia; situarea terenului în intravilan sau în afara acestuia; prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului – zone protejate, zone în care acționează dreptul de preemțiune asupra imobilului, interdicții definitive sau temporare de construcție sau dacă acesta este înscris în lista Monumentelor istorice din România, precum și altele prevăzute de lege;

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

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

Art.32.- În cazul în care prin documentația înaintată se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, prin certificatul de urbanism se poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism prin care să se justifice și să se demonstreze posibilitatea intervenției urbanistice solicitate. După aprobarea noii documentații de urbanism – plan urbanistic zonal sau plan urbanistic de detaliu – se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Art.33.- (1) Certificatul de urbanism se emite de aceleași autorități ale administrației publice locale care, potrivit competențelor stabilite de legislația în vigoare, emit autorizațiile de construire.

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

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

Art.34.- Emiterea de certificate de urbanism incomplete, cu date eronate sau cu nerespectarea prevederilor din documentațiile de urbanism aprobate atrage răspunderea disciplinară, administrativă, contravențională, civilă sau penală, după caz, potrivit legii.

Secțiunea a 5-a **Structura instituțională**

Art.35.- Activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism la nivel național este coordonată de Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, care exercită și controlul statului privind aplicarea prevederilor din documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art.36.- (1) În cadrul aparatului propriu al consiliului județean, municipal sau orășenesc și în cel al Consiliului general al municipiului București se organizează și funcționează potrivit legii, structuri specializate în domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, conduse de arhitectul șef al județului, al municipiului sau al orașului, respectiv, arhitectul șef al municipiului București.

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

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

Art.37.- (1) În scopul îmbunătățirii calității deciziei referitoare la dezvoltarea durabilă locală și județeană, se poate înființa pe lângă fiecare consiliu județean, primărie municipală și orășenească, respectiv Primăria generală a municipiului București, Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism, organism consultativ cu atribuții de avizare, expertiză tehnică și consultanță.

(2) Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism este formată din specialiști din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului și din reprezentanți ai instituțiilor tehnice, economice, sociale și de protecția mediului cu care administrația publică locală

colaborează pentru desfășurarea activităților de amenajare a teritoriului și de urbanism.

(3) Componenta nominală și modul de funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism sunt aprobate de către consiliul județean, consiliul local municipal, orășenesc, respectiv Consiliul general al municipiului București, după caz, la propunerea președintelui consiliului județean, primarului, respectiv primarului general al municipiului București, pe baza recomandărilor asociațiilor profesionale din domeniul amenajării teritoriului, urbanismului, construcțiilor, ale instituțiilor de învățământ superior și ale arhitectului șef.

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

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

(6) La ședințele de avizare ale Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism nu pot participa la luarea deciziei, acei membri care au calitatea de autori ai documentațiilor – proiectelor, supuse avizării.

Art.38.- (1) Documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului se semnează de profesioniști calificați în domeniu prin licență sau studii postuniversitare de specialitate acreditate conform legii, precum și de alți profesioniști cu drept de semnătură.

(2) Dreptul de semnătură a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește pe bază de regulament elaborat de către Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, în colaborare cu Asociația Profesională a Urbaniștilor din România, precum și cu alte organizațiile profesionale în domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului.

(3) Regulamentul privind dobândirea dreptului de semnătură, precum și cel referitor la organizarea și funcționarea Registrului urbaniștilor se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

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

CAPITOLUL IV DOCUMENTAȚII DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

Secțiunea 1 Definiții și scop

Art.39.- (1) În sensul prezentei legi, prin *documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism* se înțeleg planurile de amenajare a teritoriului, planurile de urbanism, Regulamentul general de urbanism și regulamentele locale de urbanism, avizate și aprobate conform prezentei legi.

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

(3) Propunerile cu caracter director stabilesc strategiile și direcțiile principale de evoluție ale unui teritoriu la diverse niveluri de complexitate. Ele sunt detaliate prin reglementări specifice în limitele teritoriilor administrative ale orașelor și comunelor.

(4) Prevederile cu caracter director ale documentațiilor de amenajare a teritoriului aprobate sunt obligatorii pentru toate autoritățile administrației publice, iar cele cu caracter reglementator pentru toate persoanele fizice și juridice.

Secțiunea a 2-a Documentații de amenajare a teritoriului

Art.40.- Documentațiile de amenajare a teritoriului sunt următoarele:

- a) Planul de amenajare a teritoriului național (P.A.T.N.);
- b) Planul de amenajare a teritoriului zonal (P.A.T.Z.);
- c) Planul de amenajare a teritoriului județean (P.A.T.J.).

Art.41.- (1) Planul de amenajare a teritoriului național are caracter director și reprezintă sinteza programelor strategice sectoriale pe termen mediu și lung pentru întreg teritoriul țării.

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

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

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

Art.42.- (1) Planul de amenajare a teritoriului județean are caracter director și reprezintă expresia spațială a programului de dezvoltare socio-economică a județului. Planul de amenajare a teritoriului județean se corelează cu Planul de amenajare a teritoriului național, cu Planul de amenajare a teritoriului zonal, cu programele guvernamentale sectoriale precum și alte programe de dezvoltare.

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

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

Art.43.- Planul de amenajare a teritoriului zonal are rol director și se realizează în vederea soluționării unor probleme specifice ale unor teritorii. Aceste teritorii pot fi:

a) intercomunale sau interorășenești, compuse din unități administrativ-teritoriale de bază, comune și orașe;

b) interjudețene, înglobând părți din județe sau județe întregi;

c) regionale, compuse din mai multe județe.

Secțiunea a 3-a **Documentații de urbanism**

Art.44.- (1) Documentațiile de urbanism se referă la localitățile urbane și rurale și reglementează utilizarea terenurilor și condițiile de ocupare a acestora cu construcții.

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

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

Art.45.- Documentațiile de urbanism sunt următoarele:

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

Art.46.- (1) Planul urbanistic general are caracter director și de reglementare operațională. Fiecare localitate trebuie să întocmească Planul urbanistic general, să-l actualizeze la 5 - 10 ani și să-l aprobe, acesta constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

(2) Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, nivelul întregii unități administrativ -teritoriale de bază cu privire la:

- a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
- b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;
- d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- e) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- f) stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice;
- g) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
- h) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate.

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

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

Art.47.- (1) Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general, a unei zone delimitate din teritoriul localității.

(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la :

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor ;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

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

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

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

Art.48.- (1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective pe una sau mai multe parcele adiacente, pe unul sau mai multe amplasamente, în corelare cu vecinătățile imediate.

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

a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;

b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajări;

c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;

d) compatibilitatea funcțiilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;

e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

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

Art.49.- (1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

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

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

Secțiunea a 4-a

Inițierea și finanțarea activităților

Art.50.- Inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aparține colectivităților locale, prin autoritățile deliberative și executive, Guvernului, precum și persoanelor fizice sau juridice interesate în amenajarea teritoriului și dezvoltarea localităților.

Art.51.- (1) Activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în prezenta lege, se finanțează din bugetele locale ale unităților administrativ – teritoriale, precum și din bugetul de stat, prin Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, precum și de persoane juridice și fizice interesate în dezvoltarea unei localități sau a unei zone din cadrul acesteia.

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

Art.52.- Pentru desfășurarea unor activități comune de amenajare a teritoriului și de urbanism, pentru realizarea unor obiective de interes general, consiliile județene se pot asocia sau, după caz, pot colabora, în condițiile legii, cu persoane juridice sau fizice din țară sau străinătate în scopul atragerii de fonduri suplimentare.

Art.53.- Autoritățile administrației publice locale participă la finanțarea planurilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice generale care intră în competențele de aprobare, precum și la urmărirea realizării acestora, potrivit legii.

Art.54.- (1) Planurile urbanistice zonale și planurile urbanistice de detaliu privind realizarea unor obiective de interes public, precum și pentru zone protejate se finanțează din bugetul de stat ori din bugetele locale.

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

Art.55.- Finanțarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism cu caracter deosebit, pentru zone și localități care necesită cercetări și studii complexe, se face și din fonduri destinate cercetării,

dezvoltării regionale și altele în condițiile stabilite de ministere și alți factori implicați. -

Secțiunea a 5-a
Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare
a teritoriului și de urbanism

Art.56.- (1) Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se fac de către autoritățile și organismele centrale și teritoriale interesate, potrivit prevederilor anexei nr.1 la prezenta lege.

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

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

Secțiunea a 6-a
Participarea populației la activitățile de amenajare
a teritoriului și de urbanism

Art.57.- (1) Participarea populației la activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism se realizează prin:

- a) informarea populației;
- b) consultarea populației;
- c) alte forme de participare prevăzute de lege.

(2) Cetățenii pot participa la activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism, individual sau prin asocieri, în condițiile legii.

Art.58.- Autoritățile administrației publice centrale și locale asigură organizarea și desfășurarea procesului de participare a populației în cadrul activităților de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Art.59.- Informarea populației este activitatea prin care se fac publice:

- a) obiectivele dezvoltării economico - sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltare urbanistică a localităților;
- b) intențiile autorităților administrației publice centrale și locale privind elaborarea unor documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism, precum și scopul pentru care acestea sunt elaborate;
- c) conținutul documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism care urmează a fi supuse aprobării, conform legii.

Art.60.- Consultarea populației este procesul prin care aceasta își exprimă opțiunile și opiniile privind prevederile programelor de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților, precum și a celor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, în cadrul procesului de elaborare și aprobare a acestora și se realizează prin publicarea procedurii de desfășurare a consultării și desfășurarea anchetei publice.

Art.61- Informarea și consultarea populației se desfășoară diferențiat, în funcție de amploarea și importanța documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism, potrivit procedurilor stabilite de Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Secțiunea a 7-a

Urmărirea aplicării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate

Art.62.- (1) Urmărirea aplicării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al consiliilor județene, municipale, orașenești și comunale, după caz, precum și de către Inspectoratul de stat în construcții.

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

CAPITOLUL V SANCTIUNI

Art.63.- Încălcarea prevederilor prezentei legi atrage răspunderea civilă, contravențională, disciplinară, administrativă sau penală, după caz, potrivit legii.

Art.64.- Faptele de încălcare a prezentei legi se constată de către organele de control a activității de amenajare a teritoriului și de urbanism ale consiliilor județene și locale, precum și de către Inspectoratul de Stat în construcții.

CAPITOLUL VI DISPOZIȚII FINALE

Art.65.- (1) În absența planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente nu se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane.

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

Art.66.- Unitățile administrativ - teritoriale de bază, care la data intrării în vigoare a prezentei legi dispun de planuri urbanistice generale preliminare, au obligația ca în termen de 12 luni să le finalizeze și să le aprobe ca documentații de urbanism definitive.

Art.67.- Dispozițiile referitoare la categoriile de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism, competențele de avizare și aprobare ale acestora, cuprinse în Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea

locuințelor, republicată, cu modificările ulterioare, precum și orice alte prevederi contrare prezentei legi, se abrogă.-

Art.68.- Anexa nr.1 cuprinzând categoriile de documentații în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, competențele de avizare și aprobare ale acestora, precum și anexa nr.2 cuprinzând termenii de specialitate utilizați în cuprinsul legii fac parte integrantă din prezenta lege.

Această lege a fost adoptată de Senat în ședința din 7 iunie 2001, cu respectarea prevederilor articolului 74 alineatul (2) din Constituția României.

p.PREȘEDINTELE SENATULUI

Valentin - Zoltán Puskás



Această lege a fost adoptată de Camera Deputaților în ședința din 18 iunie 2001, cu respectarea prevederilor articolului 74 alineatul (2) din Constituția României.

PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR



Valer Dorneanu

București, 6 iulie 2001
Nr. 350

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

Nr. crt.	Categoriile de documentații	Avizează	Aprobă
A. AMENAJAREA TERITORIULUI			
• PLAN DE AMENAJARE A TERITORIULUI			
1.	Național	Guvernul	Parlamentul
2.	Zonal <ul style="list-style-type: none"> • Regional sau interjudețean • Interorășenesc sau intercomunal • Frontalier • Metropolitan Periurban al principalelor municipii și orașe. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței • Organisme centrale și teritoriale interesate 	<ul style="list-style-type: none"> • Consiliile județene • Consiliile locale
3.	Județean	<ul style="list-style-type: none"> • Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței • Organismele centrale și teritoriale interesate 	<ul style="list-style-type: none"> • Consiliul județean • Consiliul general al municipiului București

B. URBANISM

• **PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL
AFERENT P.U.G.**

4.	Municipiul București	<ul style="list-style-type: none"> • Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței • Organisme centrale și teritoriale interesate 	<ul style="list-style-type: none"> • Consiliul general al municipiului București
5.	Municipiu	<ul style="list-style-type: none"> • Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței • Consiliul județean • Organisme centrale și teritoriale interesate 	<ul style="list-style-type: none"> • Consiliul local al municipiului
6.	Oraș	<ul style="list-style-type: none"> • Consiliul județean • Organisme centrale și locale interesate 	<ul style="list-style-type: none"> • Consiliul local al orașului
7.	Comuna	<ul style="list-style-type: none"> • Consiliul județean • Organisme centrale și locale interesate 	<ul style="list-style-type: none"> • Consiliul local al comunei
8.	Municipii, orașe și comune ce includ stațiuni balneare/turistice declarate	<ul style="list-style-type: none"> • Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței • Consiliul județean • Organisme centrale și teritoriale interesate 	<ul style="list-style-type: none"> • Consiliul local al municipiului/orașului/comunei, după caz

• **PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL AFERENT
P.U.Z.**

9.	Zona centrală a municipiului București precum și alte zone funcționale de interes	<ul style="list-style-type: none"> • Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței • Organisme centrale și teritoriale interesate 	<ul style="list-style-type: none"> • Consiliul general al municipiului București
----	---	---	---

10.	Zona centrală a municipiului și alte zone funcționale de interes	<ul style="list-style-type: none"> • Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței • Consiliul județean • Organisme centrale și teritoriale interesate 	<ul style="list-style-type: none"> • Consiliile locale municipale
11.	Zona centrală a orașului, satului, precum și alte zone funcționale de interes	<ul style="list-style-type: none"> • Consiliul județean • Organisme centrale și teritoriale interesate 	<ul style="list-style-type: none"> • Consiliile locale orășenești sau comunale
12.	Zone protejate, ori asupra cărora s-a instituit un tip de restricție	<ul style="list-style-type: none"> • Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței • Consiliul județean • Organisme centrale și teritoriale interesate 	<ul style="list-style-type: none"> • Consiliile locale sau Consiliul general al municipiului București
• PLAN URBANISTIC DE DETALIU			
13.	Investiții din competența de aprobare a Guvernului, a altor organe ale administrației publice centrale și cele care se amplasează în zone protejate, ori de interes deosebit	<ul style="list-style-type: none"> • Ministerul Lucrărilor Publice Transporturilor și Locuinței • Consiliul județean • Organisme centrale și teritoriale interesate 	<ul style="list-style-type: none"> • Consiliile locale sau Consiliul general al municipiului București
14.	Alte investiții.	<ul style="list-style-type: none"> • Organisme teritoriale interesate 	<ul style="list-style-type: none"> • Consiliile locale sau Consiliul general al municipiului București.
C.REGULAMENT DE URBANISM			
15.	Regulament general de urbanism	<ul style="list-style-type: none"> • Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței • Organisme centrale și teritoriale interesate 	<ul style="list-style-type: none"> • Guvernul

DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN LEGE (în ordine alfabetică)

APROBARE

Opțiunea forului deliberativ al autorităților competente, de încuviințare a propunerilor din documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, prealabil emise.

Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz, se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și al autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

AVIZARE

Procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Avizarea se concretizează printr-un act (Aviz-favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

CARACTER DIRECTOR

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

CARACTER DE REGLEMENTARE

Însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametrii soluțiilor promovate.

Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

CIRCULAȚIA TERENURILOR

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

COMPETENȚA DE AVIZARE/APROBARE

Abilitarea legală a unei instituții publice și capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări.

DEZVOLTARE DURABILĂ

Satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.

DEZVOLTARE REGIONALĂ

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

DOCUMENTAȚIE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM

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

PARCELARE

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

POLITICI DE DEZVOLTARE

Mijloacele politico-administrative, organizatorice și financiare, utilizate în scopul realizării unei strategii.

PROGRAME DE DEZVOLTARE

Ansamblu de obiective concrete, propuse pentru realizarea politicilor de dezvoltare.

PROTECȚIA MEDIULUI

Ansamblu acțiunilor și măsurilor privind protejarea fondului natural și construit în localități și teritoriul lor înconjurător.

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Totalitatea prevederilor legale, prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.

REGIUNE FRONTALIERĂ

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

REȚEA DE LOCALITĂȚI

Totalitatea localităților de pe un teritoriu (național, județean, zona funcțională) a căror existență și dezvoltare este caracterizată printr-un ansamblu de relații desfășurate pe multiple planuri (economice, demografice, de servicii, politico-administrative și altele). Rețeaua de localități este constituită din localități urbane și localitățile rurale.

SISTEM URBAN

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

STRUCTURA URBANĂ

Totalitatea relațiilor în plan funcțional și fizic, pe baza căreia se constituie organizarea unei localități sau a unei zone din aceasta și din care rezultă configurația lor spațială.

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

STRATEGIE DE DEZVOLTARE

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

STRUCTURA URBANĂ

Mod de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități sau a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic.

TERITORIU ADMINISTRATIV

Suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților teritorial-administrative (municipiu, oraș, comună).

TERITORIU INTRAVILAN

Totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări.

De regulă, intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

TERITORIU EXTRAVILAN

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

TERITORIU METROPOLITAN

Suprafața situată în jurul marilor aglomerări urbane, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații reciproce de influență în domeniul căilor de comunicație, economic, social, cultural și al

infrastructurii edilitare. De regulă, limita teritoriului metropolitan depășește limita administrativă a localității și poate depăși limita județului din care face parte.

TERITORIU PERIURBAN

Suprafața în jurul municipiilor și orașelor, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații de independență în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurări cu spații verzi și de agrement, asigurări cu produse agro-alimentare etc.

ZONĂ DEFAVORIZATĂ

Arii geografice, strict delimitate teritorial, care îndeplinesc cel puțin una din următoarele condiții:

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

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

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

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

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

ZONA FUNCȚIONALĂ

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

Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

ZONĂ DE PROTECȚIE

Suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, ce impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație puternică etc.).

ZONA PROTEJATĂ

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