



# PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENATUL

## LEGE

**privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**

**Parlamentul României** adoptă prezenta lege.

**Art. I.** – Se aprobă Ordonanța Guvernului nr.27 din 27 august 2008 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, adoptată în temeiul art.1 pct.II.2 din Legea nr.142/2008 privind abilitarea Guvernului de a emite ordonanțe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.628 din 29 august 2008, cu următoarele modificări și completări:

**1. La articolul I, punctul 1 se modifică și va avea următorul cuprins:**

„1. În tot cuprinsul actului normativ, denumirea *"Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului"* se înlocuiește cu

denumirea "*Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței*", iar denumirea „*Ministerul Culturii și Cultelor*” se înlocuiește cu denumirea „*Ministerul Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național*”.

**2. La articolul I punctul 3, alineatul (3) al articolului 14 se modifică și va avea următorul cuprins:**

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

**3. La articolul I punctul 8 după alineatul (4) al articolului 31<sup>1</sup>, se introduce un nou alineat, alin. (5), cu următorul cuprins:**

„(5) Pentru terenul trecut în intravilan în baza prevederilor Planului Urbanistic General nu este necesară scoaterea din circuitul agricol.”

**4. La articolul I punctul 9, articolul 32 se modifică și va avea următorul cuprins:**

„Art. 32. - (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă cererea în mod justificat;
- b) să solicite elaborarea unui Plan urbanistic zonal numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de către structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de către primarul localității, respectiv primarul general al municipiului București, prin care se stabilesc:
  1. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
  2. categoria/categoriile funcțională/funcționale a/ale dezvoltării și eventualele servituți;
  3. reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;

c) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

(2) În lipsa existenței structurilor de specialitate menționate, avizul de oportunitate va fi emis de către structurile responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor județene și aprobat de președintele consiliului județean.

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

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

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

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

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

(6) Modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general sau prin planuri urbanistice zonale, trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată, în acest caz neaplicându-se prevederea de la alin. (1) lit. b).

(7) În cazul în care, din rațiuni de dezvoltare urbanistică temeinic fundamentate, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului prevăzut la alin.(6), numai din inițiativa autorității administrației publice locale competente se va proceda la elaborarea unui plan urbanistic zonal pentru o suprafață prestabilită. Această zonă poate fi delimitată prin avizul de oportunitate în funcție de caracterul omogen

al zonei, funcțiune, regim de înălțime și infrastructura existentă. Finanțarea noii documentații de urbanism poate fi făcută din fonduri publice, în condițiile legii, sau de către persoane fizice sau juridice interesate. Responsabilitatea coordonării realizării documentațiilor de urbanism și a conținutului acestora cade integral în sarcina autorității publice locale competente.”

**5. La articolul I punctul 10, articolul 35<sup>1</sup> se modifică și va avea următorul cuprins:**

„Art. 35<sup>1</sup>. - (1) În vederea fundamentării deciziilor de avizare a documentațiilor de amenajare a teritoriului, urbanism și arhitectură ale Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, se constituie Comisia Națională de Dezvoltare Teritorială, organism științific, consultativ, fără personalitate juridică, formată din funcționari publici și specialiști atestați în domeniu.

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

a) analizează și propune spre avizare documentații de amenajarea teritoriului și urbanism, potrivit legii;

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

(3) Componenta Comisiei și regulamentul de organizare și funcționare se aprobă prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și locuinței.

(4) Regulamentul de organizare și funcționare, precum și componenta Comisiei Naționale de Dezvoltare Teritorială se stabilesc prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și locuinței.”

**6. La articolul I, după punctul 10 se introduce un nou punct, pct.10<sup>1</sup>, cu următorul cuprins:**

„10<sup>1</sup>. *Alineatul (4) al articolului 37 se modifică și va avea următorul cuprins:*

«(4) Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism fundamentează din punct de vedere tehnic decizia structurii de specialitate din cadrul autorității locale desemnată să emită avizul pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism, precum și pentru

studiile de fundamentare sau cercetări prealabile, conform competențelor existente, stabilite prin reglementările în vigoare pentru Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism. »”

**7. La articolul I punctul 16, alineatul (7) al articolului 46 se modifică și va avea următorul cuprins:**

„(7) 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.”

**8. La articolul I punctul 18, alineatul (5) al articolului 47 se modifică și va avea următorul cuprins:**

„(5) Planurile urbanistice zonale pentru zone protejate nu pot fi modificate decât în integralitatea lor, cu excepția modificărilor făcute în conformitate cu prevederile alin. (5) lit. b) și alin. (6) ale art. 32, și care nu alterează caracterul general al zonei.”

**9. La articolul I punctul 18, alineatul (6) al articolului 47 se abrogă.**

**10. La articolul I punctul 22, alineatul (3) al articolului 55 se modifică și va avea următorul cuprins:**

„(3) Indiferent de inițiativa sau de sursa de finanțare, autoritățile administrației publice locale în competența cărora se află elaborarea, avizarea și aprobarea documentației de amenajarea teritoriului și urbanism sunt responsabile pentru întregul conținut al reglementărilor adoptate, cu excepția cazurilor în care legea dispune altfel.”

**11. La articolul I punctul 25, după litera f) a alineatului (2) al articolul 63 se introduce o nouă literă, lit. g), cu următorul cuprins:**

„g) semnarea în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1) de documentației de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale.”

**12. La articolul I punctul 26, litera b) a articolului 63<sup>1</sup> se modifică și va avea următorul cuprins:**

„b) de la 1.000 lei la 9.000 lei, pentru nerespectarea prevederilor lit. c) și g); ”

**13. La articolul I, după punctul 28 se introduce un nou punct, pct. 28<sup>1</sup>, cu următorul cuprins:**

«28<sup>1</sup>. La anexa nr. 1 „Categorii de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism. Competențe de avizare și de aprobare a acestora”, după numărul curent 2<sup>1</sup> se introduce un nou număr curent, nr. crt. 2<sup>2</sup>, cu următorul cuprins:

Nr. crt.	Categorii de documentații	Avizează	Aprobă
„2 <sup>2</sup>	Zonal pentru localități care cuprind monumente, ansambluri sau situri înscrise în Lista monumentelor istorice	- Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței - Ministerul Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național -organisme centrale și teritoriale interesate	Consiliile județene Consiliile locale Consiliul General al Municipiului București”
			»

**14. La articolul I, după punctul 29 se introduce un nou punct, pct. 29<sup>1</sup>, cu următorul cuprins:**

«29<sup>1</sup>. La anexa nr. 1 „Categorii de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism. Competențe de avizare și de aprobare a acestora”, după numărul curent 8<sup>1</sup> se introduce un nou număr curent, nr. crt. 8<sup>2</sup>, cu următorul cuprins:

Nr. crt.	Categorii de documentații	Avizează	Aprobă
„8 <sup>2</sup> ”	Municipii, orașe și comune ce cuprind monumente, ansambluri sau situri înscrise în Lista monumentelor istorice și zonele lor de protecție	- Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței - Ministerul Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național -organisme centrale și teritoriale interesate	Consiliile locale  Consiliul General al Municipiului București”  »

**15. La articolul I, după punctul 30 se introduce un nou punct, pct. 30<sup>1</sup>, cu următorul cuprins:**

«30<sup>1</sup>. La anexa nr. 1 „Categorii de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism. Competențe de avizare și de aprobare a acestora”, după numărul curent 12<sup>1</sup> se introduce un nou număr, nr. crt. 12<sup>2</sup>, cu următorul cuprins:

Nr. crt.	Categorii de documentații	Avizează	Aprobă
„12 <sup>2</sup> ”	Zone construite protejate ori zone care cuprind monumente, ansambluri sau situri înscrise în Lista monumentelor istorice și zonele lor de protecție	-Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței -Ministerul Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național -organisme centrale și teritoriale interesate	Consiliile locale  Consiliul General al Municipiului București”  »

**16. La articolul I punctul 31 anexa nr.2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, expresiile introduse după expresia „zonă protejată” se modifică și vor avea următorul cuprins:**

”

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

- *coeficient de utilizare a terenului (CUT)* - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- *procent de ocupare a terenului (POT)* – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită;

- *Excepții de calcul* ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

- *Interdicție de construire (non aedificandi)* - regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare



urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

- *Planificarea teritorială* – ansamblu de metode utilizate de sectorul public pentru a asigura organizarea rațională a teritoriului, la diferite scări (regională, națională, transnațională), protecția mediului și atingerea obiectivelor economice și sociale, prin coordonarea politicilor sectoriale din perspectiva impactului lor asupra teritoriului. Planificarea teritorială cuprinde strategii, politici și programe sectoriale, precum și documentații specifice integrate, în scopul dezvoltării echilibrate și durabile și prevede obiective, etape de realizare și resurse financiare necesare.

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

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

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

- *Zonă funcțională de interes* - zonă funcțională cu rol important din punct de vedere urbanistic în evoluția localității. Zona funcțională de interes se stabilește de către structura de specialitate din subordinea

arhitectului-șef și se aprobă de către consiliul local, respectiv Consiliul General al Municipiului București, cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

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

### **17. Articolul III se modifică și va avea următorul cuprins:**

„Art. III. - Metodologia de participare a publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism prevăzută la art. 57 alin. (2) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu cele aduse prin prezenta ordonanță, se aprobă prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și locuinței, în termen de 30 de zile de la aprobarea prin lege a prezentei ordonanțe.”

### **18. Articolul IV se modifică și va avea următorul cuprins:**

„Art. IV. - Avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism elaborate în baza unui certificat de urbanism emis înainte de 29 august 2008 sau care au solicitare de aviz al comisiei tehnice de urbanism a autorității publice locale competente se va face în condițiile prevederilor legale aplicabile înainte de intrarea în vigoare a prezentei ordonanțe, dar nu mai târziu de 30 septembrie 2009.”

**Art. II.** – În termen de 60 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi, Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței va elabora norme de aplicare ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare. Normele de aplicare se aprobă prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și locuinței și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

*Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.*

**p. PREȘEDINTELE  
CAMEREI DEPUTAȚILOR**

**Daniela Popa**

**PREȘEDINTELE  
SENATULUI**

**Mircea Dan Geoană**

București, 23 iunie 2009  
Nr. 242