

LEGE 350/2001	Modificat(a)
Emitent: Parlament Domenii: Urbanism	M.O. 373/2001
LEGE privind amenajarea teritoriului si urbanismul	

M. OF. 373 din 10 iulie 2001

LEGE
privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Parlamentul Romaniei adopta prezenta lege.

CAPITOLUL I
Dispozitii generale

Art. 1. - Teritoriul Romaniei constituie spatiul necesar procesului de dezvoltare durabila si este parte a avutiei nationale de care beneficiaza toti cetatenii tarii.

Art. 2. - (1) Gestionarea spatiala a teritoriului tarii constituie o activitate obligatorie, continua si de perspectiva, desfasurata in interesul colectivitatilelor care il folosesc, in concordanta cu valorile si aspiratiile societatii si cu cerintele integrarii in spatiul european.

(2) Gestionarea spatiala a teritoriului asigura indivizilor si colectivitatilelor dreptul de folosire echitabila si responsabilitatea pentru o utilizare eficienta a teritoriului.

(3) Gestionarea se realizeaza prin intermediul amenajarii teritoriului si al urbanismului, care constituie ansambluri de activitati complexe de interes general ce contribuie la dezvoltarea spatiala echilibrata, la protectia patrimoniului natural si construit, precum si la imbunatatirea conditiilor de viata in localitatile urbane si rurale.

Art. 3. - Activitatea de amenajare a teritoriului trebuie sa fie: globala, urmarind coordonarea diferitelor politici sectoriale intr-un ansamblu integrat; functionala, trebuind sa tina seama de cadrul natural si construit bazat pe valori de cultura si interese comune; prospectiva, trebuind sa analizeze tendintele de dezvoltare pe termen lung a fenomenelor si interventiilor economice, ecologice, sociale si culturale si sa tina seama de acestea in aplicare; democratica, asigurand participarea populatiei si a reprezentantilor ei politici la adoptarea deciziilor.

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

- a) operationala, prin detalierea si delimitarea in teren a prevederilor planurilor de amenajare a teritoriului;
- b) integratoare, prin sintetizarea politicilor sectoriale privind gestionarea teritoriului localitatilor;
- c) normativa, prin precizarea modalitatilor de utilizare a terenurilor, definirea destinatiilor si gabaritelor de cladiri, inclusiv infrastructura, amenajari si plantatii.

Art. 5. - Activitatea de amenajarea a teritoriului si de urbanism trebuie sa se desfasoare cu respectarea autonomiei locale, pe baza principiului parteneriatului, transparentei, descentralizarii serviciilor publice, participarii populatiei in procesul de luare a deciziilor, precum si al dezvoltarii durabile, conform carora deciziile generatiei prezente trebuie sa asigure dezvoltarea, fara a compromite dreptul generatiilor viitoare la

existenta si dezvoltare proprie.

Art. 6. - Autoritatile administratiei publice centrale si locale raspund, potrivit prezentei legi, de activitatea de amenajare a teritoriului si de urbanism.

CAPITOLUL II
Domeniul de activitate
SECTIUNEA 1
Amenajarea teritoriului

Art. 7. - Scopul de baza al amenajarii teritoriului il constituie armoniza-re la nivelul intregului teritoriu a politicilor economice, sociale, eco-logice si culturale, stabilite la nivel national si local pentru asigurarea echilibrului in dezvoltarea diferitelor zone ale tarii, urmarindu-se cresterea coeziunii si eficientei relatiilor economice si sociale dintre acestea.

Art. 8. - Activitatea de amenajare a teritoriului se exercita pe intregul teritoriu al Romaniei, pe baza principiului ierarhizarii, coeziunii si integrarii spatiale, la nivel national, regional si judetean.

Art. 9. - Obiectivele principale ale amenajarii teritoriului sunt urmatoarele:

- a) dezvoltarea economica si sociala echilibrata a regiunilor si zonelor, cu respectarea specificului acestora;
- b) imbunatatirea calitatii vietii oamenilor si colectivitatilor umane;
- c) gestionarea responsabila a resurselor naturale si protectia mediului;
- d) utilizarea rationala a teritoriului.

SECTIUNEA a 2-a
Urbanismul

Art. 10. - Urbanismul are ca principal scop stimularea evolutiei complexe a localitatilor, prin realizarea strategiilor de dezvoltare pe termen scurt, mediu si lung.

Art. 11. - Activitatea de urbanism cuprinde toate localitatile tarii, organizate in retea, pe baza ierarhizarii si distributiei echilibrate a acestora in teritoriu. Aplicarea obiectivelor are in vedere intregul teritoriu administrativ al oraselor si comunelor sau zone din acestea.

Art. 12. - Urbanismul urmareste stabilirea directiilor dezvoltarii spatiale a localitatilor urbane si rurale, in acord cu potentialul acestora si cu aspiratiile locuitorilor.

Art. 13. - Principalele obiective ale activitatii de urbanism sunt urmatoarele:

- a) imbunatatirea conditiilor de viata prin eliminarea disfunctionalitatilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice si locuinte convenabile pentru toti locuitorii;
- b) crearea conditiilor pentru satisfacerea cerintelor speciale ale copiilor, varstnicilor si ale persoanelor cu handicap;
- c) utilizarea eficienta a terenurilor, in acord cu functiunile urbanistice adecvate; extinderea controlata a zonelor construite;
- d) protejarea si punerea in valoare a patrimoniului cultural construit si natural;
- e) asigurarea calitatii cadrului construit, amenajat si plantat din toate localitatile urbane si rurale;
- f) protejarea localitatilor impotriva dezastrelor naturale.

SECTIUNEA a 3-a
Activitati de amenajare a teritoriului si de urbanism

Art. 14. - Activitatile principale de amenajare a teritoriului si de urbanism constau in transpunerea la nivelul intregului teritoriu national a strategiilor, politicilor si programelor de dezvoltare durabila in profil spatial, precum si urmarirea aplicarii acestora in conformitate cu documentatiile de specialitate legal aprobate.

Art. 15. - Activitatile conexe de amenajare a teritoriului si de urbanism au ca obiect:

a) cercetarea in domeniul amenajarii teritoriului si al urbanismului si elaborarea studiilor de fundamentare a strategiilor, politicilor si documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

b) constituirea, intretinerea, extinderea si dezvoltarea bazei de date si documente;

c) elaborarea strategiilor si politicilor in domeniu;

d) avizarea si aprobarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

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

f) monitorizarea si controlul privind transpunerea in fapt a strategiilor, politicilor, programelor si operatiunilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Art. 16. - In vederea asigurarii personalului de specialitate necesar pentru buna desfasurare a activitatilor de amenajare a teritoriului si de urbanism Ministerul Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei coopereaza cu alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale, cu institutiile de invatamant superior si cu organizatiile profesionale in domeniu, pentru organizarea si desfasurarea unor programe de formare profesionala, specializare si perfectionare continua.

CAPITOLUL III

Atributii ale administratiei publice

SECTIUNEA 1

Atributiile administratiei publice centrale

Art. 17. - Activitatea de amenajare a teritoriului si de urbanism la nivel national este coordonata de Guvern, care stabileste, in raport cu continutul Programului de guvernare, programe prioritare, linii directoare si politici sectoriale.

Art. 18. - Ministerul Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei este organul specializat al Guvernului in domeniul amenajarii teritoriului si al urbanismului, avand in aceasta calitate urmatoarele atributii:

a) elaborarea Planului de amenajare a teritoriului national;

b) elaborarea Planului de amenajare a teritoriului regional, care fundamenteaza planurile de dezvoltare regionala;

c) elaborarea Regulamentului general de urbanism;

d) avizarea proiectelor de acte normative referitoare la activitatea de amenajare a teritoriului si de urbanism;

e) colaborarea cu ministerele, precum si cu celelalte organe ale administratiei publice centrale, pentru fundamentarea, din punct de vedere al amenajarii teritoriului si al urbanismului, a programelor strategice sectoriale;

f) colaborarea cu consiliile pentru dezvoltare regionala, consiliile judetene si consiliile locale, precum si urmarirea modului in care se aplica

programele guvernamentale si liniile directoare in domeniul amenajarii teritoriului si al urbanismului la nivel regional, judetean si local;

g) avizarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, potrivit competentelor stabilite prin prezenta lege.

Art. 19. - (1) In indeplinirea atributiilor sale Ministerul Lucrarilor

Publice, Transporturilor si Locuintei utilizeaza informatii de sinteza la nivel national din toate domeniile de activitate economica si sociala.

(2) Ministerele si celelalte organe ale administratiei publice centrale sunt obligate sa furnizeze Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei, la cerere, informatiile necesare pentru desfasurarea activitatii de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Art. 20. - Ministerul Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei poate solicita autoritatilor administratiei publice locale sa elaboreze sau sa modifice o documentatie de urbanism sau de amenajare a teritoriului, in vederea aprofundarii, detalierii sau aplicarii unor prevederi cuprinse in programele strategice sectoriale ale Guvernului, precum si pentru respectarea intereselor generale ale statului.

SECTIUNEA a 2-a Atributiile administratiei publice judetene

Art. 21. - Consiliul judetean coordoneaza activitatea de amenajare a teritoriului si de urbanism la nivel judetean, conform legii.

Art. 22. - (1) Consiliul judetean stabileste orientarile generale privind amenajarea teritoriului si organizarea si dezvoltarea urbanistica a localitatilor, pe baza planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism. In acest scop coordoneaza activitatea consiliilor locale si le acorda asistenta tehnica de specialitate.

(2) Consiliul judetean asigura preluarea prevederilor cuprinse in planurile de amenajare a teritoriului national, regional si zonal in cadrul documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru teritoriile administrative ale localitatilor din judet, asigura elaborarea Planului de amenajare a teritoriului judetean, a planurilor zonale de amenajare a teritoriului care sunt de interes judetean si le aproba conform prevederilor legii.

(3) In activitatea de amenajare a teritoriului si de urbanism consiliile judetene sunt sprijinite de Ministerul Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei, precum si de alte ministere si organe ale administratiei publice centrale.

Art. 23. - Consiliul judetean poate solicita consiliilor locale sa elaboreze sau sa actualizeze o documentatie de amenajare a teritoriului sau de urbanism, in vederea asigurarii aplicarii unor prevederi cuprinse in programele de dezvoltare a judetului; solicitarea se transmite consiliului local, insotita de expunerea motivelor care au stat la baza hotararii consiliului judetean si de termenul fixat pentru elaborarea sau modificarea documentatiei.

Art. 24. - (1) In indeplinirea atributiilor sale in domeniul amenajarii teritoriului si al urbanismului consiliul judetean utilizeaza informatii de sinteza la nivelul judetului din toate domeniile de activitate economico-sociala.

(2) Ministerele si celelalte organe ale administratiei publice centrale sunt obligate sa furnizeze cu titlu gratuit autoritatilor publice judetene si locale informatii din domeniile lor de activitate pentru teritoriul judetului respectiv, iar consiliile locale sunt obligate sa furnizeze informatii referitoare la dezvoltarea economico-sociala si urbanistica a localitatilor.

SECTIUNEA a 3-a Atributiile administratiei publice locale

Art. 25. - (1) Consiliul local coordoneaza si raspunde de intreaga activitate de urbanism desfasurata pe teritoriul unitatii administrativ-teritoriale si asigura respectarea prevederilor cuprinse in documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistica a localitatilor componente ale comunei sau orasului.

(2) Consiliul local coopereaza cu consiliul judetean si este sprijinit de acesta in activitatea de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Art. 26. - Consiliul local coopereaza in procesul de intocmire a programului de dezvoltare urbanistica a localitatilor si cu institutii, agenti economici, organisme si organizatii neguvernamentale de interes national, judetean sau local.

Art. 27. - (1) In indeplinirea atributiilor sale in domeniul amenajarii teritoriului si al urbanismului consiliul local utilizeaza informatii din toate domeniile de activitate economico-sociala.

(2) Serviciile publice descentralizate ale ministerelor si ale celorlalte organe centrale, agentii economici, organismele si organizatiile neguvernamentale care isi desfasoara activitatea la nivel local au obligatia

sa furnizeze cu titlu gratuit informatiile necesare in vederea desfasurarii activitatii de amenajare a teritoriului si de urbanism la nivel local.

SECTIUNEA a 4-a Certificatul de urbanism

Art. 28. - Aplicarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism aprobate se asigura prin eliberarea certificatului de urbanism.

Art. 29. - (1) Certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administratiei publice judetene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic si tehnic al imobilelor si conditiile necesare in vederea realizarii unor investitii, tranzactii imobiliare ori a altor operatiuni imobiliare, potrivit legii.

(2) Eliberarea certificatului de urbanism este obligatorie pentru adjudecarea prin licitatie a lucrarilor de proiectare si de executie a lucrarilor publice si pentru legalizarea actelor de instrainare, partajare sau comasare a bunurilor imobile.

In cazul vanzarii sau cumpararii de imobile certificatul de urbanism cuprinde informatii privind consecintele urbanistice ale operatiunii juridice, solicitarea certificatului de urbanism fiind in acest caz facultativa.

(3) Certificatul de urbanism se elibereaza la cererea oricarui solicitant, persoana fizica sau juridica, care poate fi interesat in cunoasterea datelor si a reglementarilor carora ii este supus respectivul bun imobil.

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

(5) In certificatul de urbanism se va mentiona in mod obligatoriu scopul eliberarii acestuia.

(6) Certificatul de urbanism pentru destinatii speciale se elibereaza in temeiul si cu respectarea documentatiilor aferente obiectivelor cu caracter militar, elaborate si aprobate de Ministerul Apararii Nationale, Ministerul de Interne, Serviciul Roman de Informatii, Serviciul de Informatii Externe, Serviciul de Telecomunicatii Speciale si Serviciul de Protectie si Paza, dupa caz, pe baza avizului Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

Art. 30. - Pentru aceeasi parcela se pot elibera mai multe certificate de urbanism, dar continutul acestora, bazat pe documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, si celelalte reglementari in domeniu trebuie sa fie aceleasi pentru toti solicitantii. In acest scop nu este necesara solicitarea actului de proprietate asupra imobilului, in vederea emiterii certificatului de urbanism.

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

a) regimul juridic al imobilului - dreptul de proprietate asupra imobilului si servitutile de utilitate publica care greveaza asupra

acestui; situarea terenului in intravilan sau in afara acestuia; prevederi ale documentatiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului - zone prote-

jate, zone in care actioneaza dreptul de preemtiune asupra imobilului, interdictii definitive sau temporare de constructie sau daca acesta este inscris in Lista cuprinzand monumentele istorice din Romania, precum si altele prevazute de lege;

b) regimul economic al imobilului - folosinta actuala, destinatii admise sau neadmise, stabilite in baza prevederilor urbanistice aplicabile in zona,

reglementari fiscale specifice localitatii sau zonei;

c) regimul tehnic al imobilului - procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, dimensiunile minime si maxime ale parcelelor, echiparea cu utilitati, edificabil admis pe parcela, circulatii si accese pietonale si auto, parcaje necesare, alinierea terenului si a constructiilor fata de strazile adiacente terenului, inaltimea minima si maxima admisa.

Art. 32. - In cazul in care prin documentatia inaintata se solicita o derogare de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva, prin certificatul de urbanism se poate solicita elaborarea unei alte documentatii de urbanism prin care sa se justifice si sa se demonstreze posibilitatea interventiei urbanistice solicitate.

Dupa aprobarea noii documentatii de urbanism - Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu - se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

Art. 33. - (1) Certificatul de urbanism se emite de aceleasi autoritati ale administratiei publice locale care, potrivit competentelor stabilite de legislatia in vigoare, emit autorizatiile de construire.

(2) Certificatul de urbanism se elibereaza solicitantului in cel mult 30 de zile de la data inregistrarii cererii acestuia.

(3) Durata de valabilitate a certificatului de urbanism se stabileste de catre emitent conform legii, in raport cu importanta zonei si a investitiei.

Art. 34. - Emiterea de certificate de urbanism incomplete, cu date eronate sau cu nerespectarea prevederilor cuprinse in documentatiile de urbanism aprobate atrage raspunderea disciplinara, administrativa, contraventionala, civila sau penala, dupa caz, potrivit legii.

SECTIUNEA a 5-a Structura institutionala

Art. 35. - Activitatea de amenajare a teritoriului si de urbanism la nivel national este coordonata de Ministerul Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei, care exercita si controlul statului privind aplicarea prevederilor cuprinse in documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Art. 36. - (1) In cadrul aparatului propriu al consiliului judetean, municipal sau orasenesc si in cel al Consiliului General al Municipiului Bucuresti se organizeaza si functioneaza, potrivit legii, structuri specializate in domeniul amenajarii teritoriului si al urbanismului, conduse de arhitectul-sef al judetului, al municipiului sau al orasului, respectiv de arhitectul-sef al municipiului Bucuresti.

(2) Functia de arhitect-sef va fi ocupata, in conditiile legii, de un functionar public avand de regula formatia de arhitect sau urbanist licentiat al invatamantului superior de lunga durata.

(3) In comune atributiile arhitectului-sef vor fi indeplinite de catre un functionar public din aparatul propriu al consiliului local respectiv, cu atributii in domeniu si pregatit in acest sens.

Art. 37. - (1) In scopul imbunatatirii calitatii deciziei referitoare la dezvoltarea durabila locala si judetean, pe langa fiecare consiliu judetean, primarie municipala si oraseneasca, respectiv Primaria Municipiului Bucuresti, se poate infiinta Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si de urbanism, organism consultativ cu atributii de avizare, expertiza tehnica si consultanta.

(2) Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si de urbanism este formata din specialisti din domeniul amenajarii teritoriului si al urbanismului si din reprezentanti ai institutiilor tehnice, economice, sociale si de protectie a mediului cu care administratia publica locala colaboreaza pentru desfasurarea activitatilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

(3) Componenta nominala si modul de functionare ale Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si de urbanism sunt aprobate de consiliul judetean, consiliul local municipal, orasenesc, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, dupa caz, la propunerea presedintelui consiliului judetean, primarului, respectiv a primarului general al municipiului Bucuresti, pe baza recomandarilor asociatiilor profesionale din domeniul amenajarii teritoriului, urbanismului, constructiilor, ale institutiilor de invatamant superior si ale arhitectului-sef.

(4) Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si de urbanism avizeaza din punct de vedere tehnic documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, precum si studiile de fundamentare sau cercetarile prealabile.

(5) Avizele date de Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si de urbanism se supun deliberarii si aprobarii consiliului judetean, consiliului local, respectiv Consiliului General al Municipiului Bucuresti, dupa caz.

(6) La sedintele de avizare ale Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si de urbanism nu pot participa la luarea deciziei membrii care au calitatea de autor al documentatiilor - proiectelor, supuse avizarii.

Art. 38. - (1) Documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului se semneaza de profesionisti calificati in domeniu prin licenta sau studii postuniversitare de specialitate acreditate conform legii, precum si de alti profesionisti cu drept de semnatura.

(2) Dreptul de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism se stabileste pe baza de regulament elaborat de Ministerul Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei, in colaborare cu Asociatia Profesionala a Urbanistilor din Romania, precum si cu alte organizatii profesionale in domeniul amenajarii teritoriului si al urbanismului.

(3) Regulamentul privind dobandirea dreptului de semnatura, precum si Regulamentul referitor la organizarea si functionarea Registrului urbanistilor se aproba prin hotarare a Guvernului.

(4) Specialistii calificati in domeniul amenajarii teritoriului si al urbanismului, care dobandesc dreptul de semnatura, se inscriu in Registrul urbanistilor.

CAPITOLUL IV Documentatii de amenajare a teritoriului si de urbanism

SECTIUNEA 1 Definitii si scop

Art. 39. - (1) In sensul prezentei legi, prin documentatii de amenajare a teritoriului si de urbanism se intelege planurile de amenajare a teritoriu-

lui, planurile de urbanism, Regulamentul general de urbanism si regulamentele locale de urbanism, avizate si aprobate conform prezentei legi.

(2) Documentatiile de amenajare a teritoriului cuprind propuneri cu caracter director, iar documentatiile de urbanism cuprind reglementari operationale.

(3) Propunerile cu caracter director stabilesc strategiile si directiile principale de evolutie a unui teritoriu la diverse niveluri de complexitate.

Ele sunt detaliate prin reglementari specifice in limitele teritoriilor administrative ale oraselor si comunelor.

(4) Prevederile cu caracter director cuprinse in documentatiile de amenajare a teritoriului aprobate sunt obligatorii pentru toate autoritatile

administratiei publice, iar cele cu caracter de reglementare, pentru toate persoanele fizice si juridice.

SECTIUNEA a 2-a

Documentatii de amenajare a teritoriului

Art. 40. - Documentatiile de amenajare a teritoriului sunt urmatoarele:

- a) Planul de amenajare a teritoriului national;
- b) Planul de amenajare a teritoriului zonal;
- c) Planul de amenajare a teritoriului judetean.

Art. 41. - (1) Planul de amenajare a teritoriului national are caracter director si reprezinta sinteza programelor strategice sectoriale pe termen mediu si lung pentru intregul teritoriu al tarii.

(2) Planul de amenajare a teritoriului national este compus din sectiuni specializate.

(3) Prevederile Planului de amenajare a teritoriului national si ale sectiunilor sale devin obligatorii pentru celelalte planuri de amenajare a teritoriului care le detaliaza.

(4) Sectiunile Planului de amenajare a teritoriului national sunt: Cai de comunicatie, Ape, Zone protejate, Reteaua de localitati, Zone de risc natural, Turismul, Dezvoltarea rurala. Prin lege se pot aproba si alte sectiuni.

Art. 42. - (1) Planul de amenajare a teritoriului judetean are caracter director si reprezinta expresia spatiala a programului de dezvoltare socioeconomica a judetului. Planul de amenajare a teritoriului judetean se coreleaza cu Planul de amenajare a teritoriului national, cu Planul de amenajare a teritoriului zonal, cu programele guvernamentale sectoriale, precum si cu alte programe de dezvoltare.

(2) Prevederile Planului de amenajare a teritoriului judetean devin obligatorii pentru celelalte planuri de amenajare a teritoriului si de urbanism care le detaliaza.

(3) Fiecare judet trebuie sa detina Planul de amenajare a teritoriului judetean si sa il reactualizeze periodic, la 5-10 ani, in functie de politicile si de programele de dezvoltare ale judetului.

Art. 43. - Planul de amenajare a teritoriului zonal are rol director si se realizeaza in vederea solutionarii unor probleme specifice ale unor teritorii. Aceste teritorii pot fi:

- a) intercomunale sau interorasenesti, compuse din unitati administrativ-teritoriale de baza, comune si orase;
- b) interjudetene, ingloband parti din judete sau judete intregi;
- c) regionale, compuse din mai multe judete.

SECTIUNEA a 3-a

Documentatii de urbanism

Art. 44. - (1) Documentatiile de urbanism se refera la localitatile urbane

si rurale si reglementeaza utilizarea terenurilor si conditiile de ocupare a acestora cu constructii.

(2) Documentatiile de urbanism transpun la nivelul localitatilor urbane si rurale propunerile cuprinse in planurile de amenajare a teritoriului national, zonal si judetean.

(3) Documentatiile de urbanism au caracter de reglementare specifica si stabilesc reguli ce se aplica direct asupra localitatilor si partilor din acestea pana la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Art. 45. - Documentatiile de urbanism sunt urmatoarele:

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

Art. 46. - (1) Planul urbanistic general are caracter director si de reglementare operationala. Fiecare localitate trebuie sa intocmeasca Planul urbanistic general, sa il actualizeze la 5-10 ani si sa il aprobe, acesta constituind baza legala pentru realizarea programelor si actiunilor de dezvoltare.

(2) Planul urbanistic general cuprinde reglementari pe termen scurt, la nivelul intregii unitati administrativ-teritoriale de baza, cu privire la:

- a) stabilirea si delimitarea teritoriului intravilan in relatie cu teritoriul administrativ al localitatii;
- b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- c) zonificarea functionala in corelatie cu organizarea retelei de circulatie;
- d) delimitarea zonelor afectate de servituti publice;
- e) modernizarea si dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- f) stabilirea zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice;
- g) formele de proprietate si circulatia juridica a terenurilor;
- h) precizarea conditiilor de amplasare si conformare a volumelor construite, amenajate si plantate.

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

- a) evolutia in perspectiva a localitatii;
- b) directiile de dezvoltare functionala in teritoriu;
- c) traseele coridoarelor de circulatie si de echipare prevazute in planurile de amenajare a teritoriului national, zonal si judetean.

Art. 47. - (1) Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localitatii.

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

- a) organizarea retelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic si circulatia terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice si servituti in zonele de protectie ale acestora.

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

- a) zonelor centrale ale localitatilor;
- b) zonelor protejate si de protectie a monumentelor, a complexelor de odihna si agrement, a parcurilor industriale, a parcelarilor;
- c) altor zone stabilite de autoritatile publice locale din localitati, potrivit legii.

(4) Stabilirea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale

obligatorii se face de regula 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 unui 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 amenajările;

c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;

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

e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

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

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

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

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

SECȚIUNEA a 4-a

Inițierea și finanțarea activităților

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

Art. 51. - (1) Activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în prezenta lege, se finanțează din bugetele locale ale unităților

administrativ-teritoriale, 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 în vederea 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 din străinătate în scopul atragerii de fonduri suplimentare.

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

realizarii acestora, potrivit legii.

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

(2) Alte planuri urbanistice zonale sau de detaliu, in afara de cele precizate la alin. (1), se finanteaza de persoanele juridice sau fizice interesate, cu sprijinul, dupa caz, al autoritatilor administratiei publice locale.

Art. 55. - Finantarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism cu caracter deosebit, pentru zone si localitati care necesita cercetari si studii complexe, se face si din fonduri destinate cercetarii, dezvoltarii regionale si altele, in conditiile stabilite de ministere si de alti factori implicati.

SECTIUNEA a 5-a

Avizarea si aprobarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

Art. 56. - (1) Avizarea si aprobarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism se fac de catre autoritatile si organismele centrale si teritoriale interesate, potrivit prevederilor anexei nr. 1 la prezenta lege.

(2) Precizarea continutului documentatiilor care se supun avizarii, precum si a emitentilor de avize pentru fiecare categorie de documentatii se va stabili prin ordin al ministrului lucrarilor publice, transporturilor si locuintei.

(3) Avizarea documentatiilor de interes general - toate categoriile din domeniul amenajarii teritoriului, precum si din domeniul urbanismului (cu exceptia Planului urbanistic de detaliu) - se face fara perceperea unor taxe.

SECTIUNEA a 6-a

Participarea populatiei la activitatile de amenajare a teritoriului si de urbanism

Art. 57. - (1) Participarea populatiei la activitatea de amenajare a teritoriului si de urbanism se realizeaza prin:

- a) informarea populatiei;
- b) consultarea populatiei;
- c) alte forme de participare prevazute de lege.

(2) Cetatenii pot participa la activitatea de amenajare a teritoriului si de urbanism, individual sau prin asociere, in conditiile legii.

Art. 58. - Autoritatile administratiei publice centrale si locale asigura organizarea si desfasurarea procesului de participare a populatiei in cadrul activitatilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

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

- a) obiectivele dezvoltarii economico-sociale privind amenajarea teritoriului si dezvoltarea urbanistica a localitatilor;
- b) intentiile autoritatilor administratiei publice centrale si locale privind elaborarea unor documentatii de amenajare a teritoriului si de urbanism, precum si scopul pentru care acestea sunt elaborate;
- c) continutul documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism care urmeaza sa fie supuse aprobarii, conform legii.

Art. 60. - Consultarea populatiei este procesul prin care aceasta isi exprima optiunile si opiniile privind prevederile programelor de amenajare a teritoriului si de dezvoltare urbanistica a localitatilor, precum si cele

cuprinse in documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, in cadrul procesului de elaborare si aprobare a acestora, si se realizeaza prin publicarea procedurii de desfasurare a consultarii si desfasurarea anchetei publice.

Art. 61. - Informarea si consultarea populatiei se desfasoara diferentiat, in functie de amploarea si de importanta documentatiei de amenajare a teritoriului sau de urbanism, potrivit procedurilor stabilite de Ministerul Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

SECTIUNEA a 7-a

Urmărirea aplicării documentațiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism aprobate

Art. 62. - (1) Urmărirea aplicării documentațiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism aprobate se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al consiliilor județene, municipale, orășenești si comunale, după caz, precum si de Inspectoratul de Stat in Constructii.

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

CAPITOLUL V

Sanctiuni

Art. 63. - Incalcarea prevederilor prezentei legi atrage raspunderea civila, contraventionala, disciplinara, administrativa sau penala, după caz, potrivit legii.

Art. 64. - Faptele de incalcare a prezentei legi se constata de organele de control al activitatii de amenajare a teritoriului si de urbanism ale consiliilor județene si locale, precum si de Inspectoratul de Stat in Constructii.

CAPITOLUL VI

Dispozitii finale

Art. 65. - (1) In absenta Planului de amenajare a teritoriului județean si a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente nu se pot realiza investitii in constructii, lucrari tehnico-edilitare, precum si orice alte investitii urbane.

(2) Documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism modificate fara respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea si aprobarea acestora sunt nule.

Art. 66. - Unitatile administrativ-teritoriale de baza, care la data intrării in vigoare a prezentei legi dispun de planuri urbanistice generale preliminare, au obligatia ca in termen de 12 luni sa le finalizeze si sa le aprobe ca documentatii de urbanism definitive.

Art. 67. - Dispozitiile referitoare la categoriile de documentatii de amenajare a teritoriului si de urbanism, competentele de avizare si de aprobare a acestora, cuprinse in Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata, cu modificarile ulterioare, precum si orice alte prevederi contrare prezentei legi se abroga.

Art. 68. - Anexa nr. 1 cuprinzand categoriile de documentatii in domeniul amenajării teritoriului si urbanismului, competentele de avizare si de aprobare a acestora, precum si anexa nr. 2 cuprinzand termenii de specialitate utilizati in cuprinsul legii fac parte integranta din prezenta lege.

Aceasta lege a fost adoptata de Senat in sedinta din 7 iunie 2001, cu respectarea prevederilor art. 74 alin. (2) din Constitutia Romaniei.

p. PRESEDINTELE SENATULUI,
PUSKAS VALENTIN-ZOLTAN

Aceasta lege a fost adoptata de Camera Deputatilor in sedinta din 18 iunie 2001, cu respectarea prevederilor art. 74 alin. (2) din Constitutia Romaniei.

PRESEDINTELE CAMEREI DEPUTATILOR
VALER DORNEANU

Bucuresti, 6 iulie 2001.
Nr. 350.

ANEXA Nr. 1

CATEGORII DE DOCUMENTATII DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM.
COMPETENTE DE AVIZARE SI DE APROBARE A ACESTORA

Nr. crt.	Categorii de documentatii	Avizeaza	Aproba
0	1	2	3
A. Amenajarea teritoriului			
* Plan de amenajare a teritoriului			
1.	National	Guvernul	Parlamentul
2. Zonal judetene	* Ministerul Lucrarilor Publice, * Consiliile Transporturilor si Locuintei * Consiliile locale * Organisme centrale si teritoriale interesate		
	* Regional sau interjudetean		
	* Interorasesnesc sau intercomunal		
	* Frontalier		
	* Metropolitan, Periurban al principalelor municipii si orase		
3. Judetean judetean	* Ministerul Lucrarilor Publice, * Consiliul Transporturilor si Locuintei * Consiliul General al Municipiului Bucuresti		
	* Organismele centrale si		

teritoriale interesate

B. Urbanism

* Plan urbanistic general si regulament local aferent acestuia

4. Municipiul Bucuresti	* Ministerul Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei * Organisme centrale si teritoriale interesate	* Consiliul General al Municipiului Bucuresti
-------------------------	--	---

5. Municipiu	* Ministerul Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei * Consiliul judetean * Organisme centrale si teritoriale interesate	* Consiliul local al municipiului
--------------	--	-----------------------------------

6. Oras	* Consiliul judetean * Organisme centrale si locale interesate	* Consiliul local al orasului
---------	---	-------------------------------

7. Comuna	* Consiliul judetean * Organisme centrale si locale interesate	* Consiliul local al comunei
-----------	---	------------------------------

8. Municipii, orase si comune ce includ statiuni balneare/ /turistice declarate	* Ministerul Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei * Consiliul judetean * Organisme centrale si . teritoriale interesate	* Consiliul local al municipiului/orasului/ comunei, dupa caz
---	--	---

* Plan urbanistic zonal si regulament local aferent acestuia

9. Zona centrala al a municipiului precum si alte zone functionale de interes	* Ministerul Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei * Organisme centrale si teritoriale interesate	* Consiliul General al Municipiului Bucuresti
---	--	---

10. Zona centrala a municipiului si alte zone functionale de interes	* Ministerul Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei * Consiliul judetean * Organisme centrale si	* Consiliile locale municipale
--	---	--------------------------------

teritoriale interesate

11. Zona centrala a orasului, satului, precum si alte zone functionale de interes	* Consiliul judetean * Organisme centrale si teritoriale comunale interesate	* Consiliile locale orasenesti
12. Zone protejate ori asupra carora s-a instituit un tip de	* Ministerul Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei * Consiliul judetean * Organisme centrale si teritoriale interesate	* Consiliile locale sau Consiliul General al Municipiului Bucuresti
—	* Plan urbanistic de detaliu	
13. Investitii din competenta de aprobare a Guvernului, a altor organe ale administratiei publice centrale si cele care se amplaseaza in zone protejate ori de interes deosebit	* Ministerul Lucrarilor Publice Transporturilor si Locuintei * Consiliul judetean * Organisme centrale si teritoriale interesate	* Consiliile locale sau Consiliul General al Municipiului Bucuresti
14. Alte investitii	* Organisme teritoriale interesate	* Consiliile locale sau Consiliul General al Municipiului Bucuresti
—	C. Regulament de urbanism	
15. Regulament general de urbanism	* Ministerul Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei * Organisme centrale si teritoriale interesate	* Guvernul

ANEXA Nr. 2

DEFINIREA TERMENILOR UTILIZATI IN LEGE (in ordine alfabetica)

* Aprobare - optiunea forului deliberativ al autoritatilor competente de incuviintare a propunerilor cuprinse in documentatiile prezentate si sustinute de avizele tehnice favorabile, emise in prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotarare a Guvernului, hotarare a consiliilor judetene sau locale, dupa caz) se confera documentatiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic in vederea realizarii programelor de

amenajare teritoriala si dezvoltare urbanistica, precum si a autorizarii lucrarilor de executie a obiectivelor de investitii.

* Avizare - procedura de analiza si exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administratiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, avand ca obiect analiza solutiilor functionale, a indicatorilor tehnico-economici si sociali ori a altor elemente prezentate prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism. Avizarea se concretizeaza printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic si obligatoriu.

* Caracter director - insusirea unei documentatii aprobate de a stabili cadrul general de amenajare a teritoriului si de dezvoltare urbanistica a localitatilor, prin coordonarea actiunilor specifice. Caracterul director este specific documentatiilor de amenajare a teritoriului.

* Caracter de reglementare - insusirea unei documentatii aprobate de a impune anumiti parametri solutiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentatiilor de urbanism.

* Circulatia terenurilor - schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vanzare-cumparare, donatie, concesiune, arendare etc.

* Competenta de avizare/aprobare - abilitarea legala a unei institutii publice si capacitatea tehnica de a emite avize/aprobări.

* Dezvoltare durabila - satisfacerea necesitatilor prezentului, fara a se compromite dreptul generatiilor viitoare la existenta si dezvoltare.

* Dezvoltare regionala - ansamblul politicilor autoritatilor administrati-ei publice centrale si locale, elaborate in scopul armonizarii strategiilor, politicilor si programelor de dezvoltare sectoriala pe arii geografice, constituite in "regiuni de dezvoltare", si care beneficiaza de sprijinul Guvernului, al Uniunii Europene si al altor institutii si autoritati nationale si internationale interesate.

* Documentatie de amenajare a teritoriului si de urbanism - ansamblu de piese scrise si desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizeaza situatia existenta si se stabilesc obiectivele, actiunile si masurile de amenajare a teritoriului si de dezvoltare urbanistica a localitatilor pe o perioada determinata.

* Parcelare - actiunea urbana prin care o suprafata de teren este divizata in loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legata de realizarea unor locuinte individuale, de mica inaltime.

* Politici de dezvoltare - mijloacele politico-administrative, organizatorice si financiare, utilizate in scopul realizarii unei strategii.

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

* Protectia mediului - ansamblu de actiuni si masuri privind protejarea fondului natural si construit in localitati si in teritoriul inconjurator.

* Regimul juridic al terenurilor - totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile si obligatiile legate de detinerea sau exploatarea terenurilor.

* Regiune frontiera - regiune care include arii situate la frontiera, delimitata in scopul aplicarii unei strategii comune de dezvoltare de o parte si de alta a frontierelor si al realizarii unor programe, proiecte si actiuni de cooperare.

* Retea de localitati - totalitatea localitatilor de pe un teritoriu (national, judetean, zona functionala) ale caror existenta si dezvoltare sunt caracterizate printr-un ansamblu de relatii desfasurate pe multiple planuri (economice, demografice, de servicii, politico-administrative etc.).

Reteaua de localitati este constituita din localitati urbane si rurale.

* Sistem urban - sistem de localitati invecinate intre care se stabilesc relatii de cooperare economica, sociala si culturala, de amenajare a teritoriului si protectie a mediului, echipare tehnico-edilitara, fiecare pastrandu-si autonomia administrativa.

* Structura urbana - totalitatea relatiilor in plan functional si fizic, pe baza carora se constituie organizarea unei localitati sau a unei zone din aceasta si din care rezulta configuratia lor spatiala.

* Servitute de utilitate publica - sarcina impusa asupra unui imobil pentru uzul si utilitatea unui imobil avand un alt proprietar. Masura de protectie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusa cererilor de autorizare decat daca este continua in documentatiile de urbanism aprobate (avand drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de proprietate).

* Strategie de dezvoltare - directionarea globala sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu si lung, a actiunilor menite sa determine dezvoltarea urbana.

* Structura urbana - modul de alcatuire, de grupare sau de organizare a unei localitati ori a unei zone din aceasta, constituita istoric, functional si fizic.

* Teritoriu administrativ - suprafata delimitata de lege, pe trepte de organizare administrativa a teritoriului: national, judetean si al unitatilor administrativ-teritoriale (municipiu, oras, comuna).

* Teritoriu intravilan - totalitatea suprafetelor construite si amenajate ale localitatilor ce compun unitatea administrativ-teritoriala de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat si in cadrul carora se poate autoriza executia de constructii si amenajari. De regula intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localitati suburbane componente).

* Teritoriu extravilan - suprafata cuprinsa intre limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan.

* Teritoriu metropolitan - suprafata situata in jurul marilor aglomerari urbane, delimitata prin studii de specialitate, in cadrul careia se creeaza relatii reciproce de influenta in domeniul cailor de comunicatie, economic, social, cultural si al infrastructurii edilitare. De regula limita teritoriului metropolitan depaseste limita administrativa a localitatii si poate depasi limita judetului din care face parte.

* Teritoriu periurban - suprafata din jurul municipiilor si oraselor, delimitata prin studii de specialitate, in cadrul careia se creeaza relatii de independenta in domeniul economic, al infrastructurii, deplasarilor pentru munca, asigurarilor cu spatii verzi si de agrement, asigurarilor cu produse agroalimentare etc.

* Zona defavorizata - arii geografice strict delimitate teritorial, care indeplinesc cel putin una dintre urmatoarele conditii:

a) au structuri productive monoindustriale care in activitatea zonei mobilizeaza mai mult de 50% din populatia salariata;

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

c) in urma lichidarii, restructurarii sau privatizarii unor agenti economici apar concedieri colective care afecteaza mai mult de 25% din numarul angajatilor care au domiciliul stabil in zona respectiva;

d) rata somajului depaseste cu 25% rata somajului la nivel national;

e) sunt lipsite de mijloace de comunicatie si infrastructura este slab dezvoltata.

* Zona functionala - parte din teritoriul unei localitati in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta

din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea impartirii teritoriului in zone functionale.

* Zona de protectie - suprafete in jurul sau in preajma unor surse de nocivitate, care impun protectia zonelor invecinate (statii de epurare, platforme pentru depozitarea controlata a deseurilor, puturi seci, cimitire, noxe industriale, circulatie intensa etc.).

* Zona protejata - suprafata delimitata in jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, in jurul sau in lungul unor oglinzi de apa etc. si in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se impun masuri restrictive de protectie a acestora prin distanta, functionalitate, inaltime si volumetrie.