

Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor

Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor

Universul Juridic
București
-2026-

Legea nr. 169/2026
privind
CODUL AMENAJĂRII TERITORIULUI,
URBANISMULUI ȘI
CONSTRUCȚIILOR¹⁾

CARTEA I

Despre amenajarea teritoriului și urbanism

PARTEA I

Dispoziții generale pentru amenajarea teritoriului și pentru urbanism

Titlul I

Dispoziții cu privire la amenajarea teritoriului și urbanism

Capitolul I

Dispoziții generale

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

- a) satisfacerea nevoilor sociale, economice, de mobilitate, patrimoniale ale cetățenilor și de conservare a mediului;
- b) utilizarea rațională a teritoriului și a resurselor, ținând cont de conservarea și dezvoltarea patrimoniului construit, al celui cultural și arheologic și al celui natural;
- c) garantarea dezvoltării durabile și echilibrate și asigurarea atractivității întregului teritoriu național;
- d) creșterea eficienței accesului și a transparenței cu privire la documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru toți utilizatorii;
- e) simplificarea și digitalizarea procesului de avizare și aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism și a procesului de autorizare a lucrărilor de construire sau de desființare a construcțiilor;
- f) creșterea utilizării soluțiilor eficiente energetic și durabile în construcții.

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

Art. 2. Activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism pe teritoriul României. (1) Teritoriul României este parte a avuției naționale de care beneficiază toți cetățenii țării prin activitățile de amenajare a teritoriului și prin activitățile de urbanism sau de dezvoltare urbană durabilă realizate de către autoritățile publice centrale și locale.

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

¹⁾M. Of. nr. 661 din 10 august 2026.

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

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

Art. 3. Interesul public în amenajarea teritoriului și urbanism. (1) În sensul prezentului cod, asigurarea interesului public este reprezentată de prioritizarea utilizării teritoriului pentru realizarea investițiilor necesare dezvoltării durabile și echilibrate a teritoriului prin intermediul documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism, protejarea valorilor de patrimoniu natural și construit, inclusiv al celui arheologic, asigurarea calității cadrului amenajat, plantat și construit, precum și asigurarea accesului echitabil al cetățenilor la utilități și servicii de interes general.

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

Art. 4. Gestionarea spațială a teritoriului. (1) Gestionarea spațială a teritoriului este o activitate obligatorie și continuă a autorităților administrației publice centrale și locale prin intermediul căreia se asigură drepturi și responsabilități în folosirea și utilizarea eficientă și sustenabilă a proprietăților, condiții de locuire, protejarea identității arhitecturale, urbanistice și culturale a localităților urbane și rurale, condiții de muncă, de servicii publice și de mobilitate ce răspund diversității nevoilor și resurselor populației, reducerea consumului de energie, asigurarea protecției peisajelor naturale și construite, inclusiv a siturilor arheologice, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice, securitatea și salubritatea publică, precum și condiții de transport adecvate.

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

(3) Activitățile de amenajare a teritoriului și activitățile de urbanism au ca obiect:

a) cercetarea în domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului și elaborarea studiilor de fundamentare a strategiilor, politicilor și documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism;

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

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

Art. 5. Activitatea de amenajare a teritoriului. (1) Activitatea de amenajare a teritoriului este activitatea de planificare spațială a teritoriului, de interes public, realizată de către autoritățile administrației publice, prin intermediul căreia se realizează coordonarea la nivelul teritoriului a politicii de dezvoltare regională și a celorlalte politici sectoriale la nivel național, regional, județean sau intercomunitar.

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

Art. 6. Activitatea de urbanism. (1) Activitatea de urbanism reprezintă activitatea de interes public coordonată de către autoritățile administrației publice locale și/sau centrale, prin intermediul căreia acestea planifică, organizează și stabilesc direcțiile de dezvoltare, modul de utilizare și ocupare a terenurilor și a imobilelor din cadrul unităților administrativ-teritoriale.

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

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

Art. 7. Principiile activității de amenajare a teritoriului și ale activității de urbanism. Activitatea de amenajare a teritoriului și activitatea de urbanism se realizează cu respectarea următoarelor principii:

a) principiul transparenței și participării publicului – autoritățile administrației publice și instituțiile publice implicate în procesul de elaborare/modificare și aprobare a strategiilor, a documentațiilor de amenajare a teritoriului și a documentațiilor de urbanism asigură condițiile pentru implicarea și participarea publicului în toate etapele procesului decizional referitor la activitățile de amenajare a teritoriului și la activitățile de urbanism;

b) principiul priorității interesului general – în activitățile de amenajare a teritoriului și în activitățile de urbanism, toți factorii implicați în inițierea, fundamentarea, elaborarea, avizarea, aprobarea și punerea în aplicare a documentațiilor de amenajare a teritoriului