

**Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale  
al Republicii Moldova**

*data: 22.05.2026*

Stimați membri ai Guvernului Republicii Moldova,

Geofix Solutions SRL este o companie specializată în domeniul sistemelor informaționale geografice (GIS), infrastructurilor de date spațiale, urbanismului digital și dezvoltării soluțiilor geospațiale pentru administrația publică și sectorul infrastructurii.

Compania activează în domeniul elaborării și implementării platformelor GIS, digitalizării documentațiilor de urbanism și dezvoltării soluțiilor integrate de e-urbanism, având experiență în proiecte de interes național și local privind amenajarea teritoriului, planificarea urbană și interoperabilitatea datelor geospațiale.

În activitatea sa, Geofix Solutions SRL a participat la:

- elaborarea și implementarea platformelor GIS pentru autoritățile administrației publice locale;
- dezvoltarea soluțiilor WebGIS pentru documentații de urbanism și infrastructuri tehnico-edilitare;
- integrarea datelor spațiale conform principiilor INSPIRE și infrastructurii naționale de date spațiale;
- dezvoltarea soluțiilor bazate pe PostGIS, GeoServer și tehnologii moderne de publicare și administrare a datelor geospațiale;
- elaborarea componentelor GIS aferente Planurilor Urbanistice Generale (PUG), Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) și regulamentelor locale de urbanism.

Propunerile formulate în prezenta notă derivă din experiența practică acumulată în procesul de elaborare, coordonare și implementare a documentațiilor de urbanism, precum și din dificultățile constatate în aplicarea practică a cadrului normativ existent, inclusiv:

- fragmentarea procesului de avizare;
- lipsa interoperabilității sistemelor informaționale;
- lipsa standardizării documentațiilor urbanistice;
- neclaritatea unor reglementări privind liniile roșii, rezervările urbanistice și restricțiile de construire;
- insuficiența integrării tehnologiilor GIS și a infrastructurii naționale de date spațiale în procesele de urbanism.

Prin aceste propuneri, Geofix Solutions SRL urmărește susținerea procesului de modernizare a cadrului normativ național în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, în concordanță cu:

- principiile dezvoltării teritoriale durabile;
- digitalizarea administrației publice;
- interoperabilitatea datelor geospațiale;
- transparența proceselor administrative;
- bunele practici europene în domeniul e-urbanismului și planificării teritoriale digitale.

## NOTĂ JUSTIFICATIVĂ

### privind propunerile de modificare și completare a Codului urbanismului și construcțiilor

Prezentele propuneri au ca obiectiv modernizarea cadrului normativ în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, prin consolidarea caracterului integrat, digital, transparent și coerent al procesului de elaborare, examinare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism.

Modificările propuse urmăresc eliminarea unor disfuncționalități constatate în aplicarea practică a Codului urbanismului și construcțiilor, în special: fragmentarea procedurilor de avizare, lipsa unei consecutivități clare a etapelor de elaborare a documentației de urbanism, suprapunerea competențelor instituționale, lipsa standardizării RLU, insuficienta integrare GIS și lipsa unui regim juridic clar pentru servituți, linii roșii, coridoare publice și rezervări urbanistice.

Propunerile includ introducerea noțiunilor de „aviz integrat”, „servitute urbanistică”, „coridor public” și „rezervare urbanistică”, precum și reformularea noțiunilor de „linie roșie” și „aliniament stradal” pentru delimitarea clară a efectelor lor juridice și urbanistice.

#### 1. Necesitatea instituirii sistemului integrat de coordonare și avizare

În prezent, avizarea documentațiilor de urbanism este realizată fragmentat, prin implicarea separată a mai multor autorități. Această practică generează termene neuniforme, solicitări repetitive, interpretări contradictorii și transferarea sarcinii de coordonare interinstituțională asupra beneficiarului sau proiectantului.

Prin urmare, se propune substituirea Secțiunii a 4-a cu o reglementare nouă privind instituirea sistemului integrat de coordonare și avizare a documentației de urbanism. Acest sistem presupune examinarea concomitentă a documentației de către autoritățile competente, în limitele atribuțiilor legale ale fiecăreia, cu emiterea unui aviz integrat.

Instituirea Comisiei integrate de urbanism în cadrul OATUCL ar permite coordonarea interinstituțională într-un cadru formalizat, transparent și previzibil, cu participarea

autorităților din domeniul mediului, sănătății publice, securității incendiare, patrimoniului cultural, infrastructurii tehnico-edilitare și transporturilor.

Această soluție este justificată prin necesitatea reducerii birocrăției, evitării dublării avizelor și asigurării unei poziții consolidate a statului asupra documentației de urbanism.

## 2. Delimitarea clară între avizare și verificare tehnică

O modificare esențială propusă este delimitarea expresă a competenței Comisiei integrate de urbanism. Comisia trebuie să se expună asupra compatibilității urbanistice, teritoriale, funcționale și sectoriale a soluțiilor propuse, fără a substitui verificarea tehnică, expertizarea sau controlul formei și conținutului documentației.

Această delimitare este necesară pentru evitarea transformării comisiei într-un „super-verificator” și pentru menținerea separării responsabilităților între proiectant, verificator, autoritățile avizatoare și autoritatea aprobatoare.

## 3. Reglementarea consecutivității etapelor de elaborare

Se propune stabilirea expresă a etapelor procedurale: inițierea elaborării, tema-program, studiile de fundamentare, elaborarea documentației, consultările publice, avizarea integrată, verificarea și aprobarea.

Această consecutivitate este necesară deoarece în practică există confuzii între tema-program, avize, verificare și consultări publice. Tema-program trebuie definită ca document de bază pentru elaborare, nu ca act de avizare.

## 4. Necesitatea unui Regulament local de urbanism-model

Se propune obligarea Guvernului să aprobe un Regulament local de urbanism-model și ghiduri metodologice aferente. Acesta ar stabili structura-cadru a RLU, clasificarea zonelor urbanistice, indicatorii urbanistici, cerințele privind piesele scrise și desenate, precum și formatul datelor geospațiale.

Această măsură este necesară pentru uniformizarea practicii, creșterea calității documentațiilor și sprijinirea APL-urilor care nu dispun de capacitate tehnică suficientă.

## 5. Instituirea Sistemului național de e-urbanism

O direcție strategică majoră este instituirea Sistemului național de e-urbanism, destinat elaborării, gestionării, avizării, aprobării, publicării și utilizării documentației de urbanism în format digital și geospațial.

Acest sistem trebuie să asigure interoperabilitatea cu SIA GEAP, infrastructura națională de date spațiale, Registrul bunurilor imobile, sistemele cadastrale și registrele infrastructurii tehnico-edilitare.

Documentațiile PATN, PATR, PUG, PUZ, PUD, RLU și studiile de fundamentare trebuie păstrate inclusiv în format digital geospațial, iar documentația aprobată în acest format trebuie să constituie sursă oficială de date pentru procese administrative, cadastrale, investiționale și de autorizare.

## 6. Servituțiile urbanistice

Introducerea servituțiilor urbanistice este necesară pentru a conferi claritate juridică restricțiilor și condițiilor instituite prin documentațiile de urbanism. Acestea pot viza interdicții de construire, limitări de înălțime sau densitate, rezervări pentru infrastructură, coridoare de mobilitate, zone de protecție și culoare verzi.

Este important ca servituțiile urbanistice să fie proporționale, să fie reflectate în sistemele informaționale de urbanism și, după caz, în Registrul bunurilor imobile, iar atunci când limitează substanțial utilizarea economică a terenului, să poată atrage compensare sau expropriere în condițiile legii.

## 7. Clarificarea regimului liniilor roșii, aliniamentelor, coridoarelor publice și rezervărilor urbanistice

Propunerile clarifică faptul că stabilirea liniilor roșii nu produce prin ea însăși transferul dreptului de proprietate și nu modifică regimul juridic al terenurilor afectate. Terenurile vizate de drumuri sau obiective publice de perspectivă rămân în proprietatea titularilor până la dobândirea lor legală de către autoritatea publică.

De asemenea, aliniamentul este definit ca regulă de poziționare a construcției față de spațiul public și nu ca limită cadastrală sau hotar de proprietate. Coridoarele publice și rezervările urbanistice sunt reglementate distinct, inclusiv cu obligația indicării obiectivului urmărit, termenului estimativ, restricțiilor aplicabile și regimului juridic al terenului afectat.

## 8. Clarificarea rolului OATUCL

Se propune limitarea rolului OATUCL în elaborarea documentațiilor de urbanism la documentații de interes național și strategic, inclusiv PATN, documentații de nivel național și regional, infrastructură strategică, metodologii și ghiduri naționale.

Elaborarea PUG, PUZ și PUD pentru UAT-uri trebuie realizată, de regulă, de persoane fizice și juridice atestate, selectate în condițiile legii. În cazul în care OATUCL participă la elaborarea unei documentații, instituția nu trebuie să exercite asupra aceleiași documentații funcții de verificare, avizare, control sau coordonare procedurală.

Această modificare este necesară pentru evitarea conflictelor de interese, separarea funcțiilor instituționale și asigurarea concurenței loiale pe piața serviciilor de urbanism.

## 9. Necesitatea armonizării dispozițiilor Codului cu sistemul integrat de coordonare și avizare

Instituirea Sistemului integrat de coordonare și avizare a documentației de urbanism presupune corelarea și armonizarea dispozițiilor Codului urbanismului și construcțiilor care reglementează procedurile de examinare, coordonare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism.

În prezent, Codul conține multiple prevederi elaborate în baza modelului procedural clasic de avizare separată și succesivă a documentațiilor de urbanism, utilizând sintagme precum „obținerea avizelor”, „coordonarea cu autoritățile competente”, „avize separate” sau alte formulări similare.

În contextul instituirii procedurii integrate de avizare, aceste dispoziții necesită revizuire și armonizare pentru evitarea:

- a) paralelismelor procedurale;
- b) suprapunerii competențelor administrative;
- c) solicitării repetate a avizelor;
- d) interpretărilor contradictorii;
- e) dublării procedurilor administrative.

### Concluzie

Propunerile formulate urmăresc transformarea Codului urbanismului și construcțiilor dintr-un cadru preponderent procedural într-un instrument modern de guvernanță teritorială, bazat pe coordonare interinstituțională, digitalizare, transparentă, interoperabilitate și responsabilitate juridică.

Aceste modificări ar contribui la:

- reducerea birocrăției;
- eliminarea dublării avizelor;
- creșterea calității documentațiilor de urbanism;
- clarificarea regimului juridic al restricțiilor urbanistice;
- dezvoltarea urbanismului digital;
- consolidarea rolului strategic al OATUCL;
- protejarea dreptului de proprietate prin reguli clare și proporționale.

Prin urmare, modificările propuse sunt justificate, necesare și conforme cu direcția de modernizare a administrației publice, digitalizării serviciilor și dezvoltării teritoriale durabile.

## MODIFICĂRI PROPUSE

Se propune de introdus următoarele modificări și completări la CUC:

### 1. În art. 3 de introdus noțiuni noi:

„**Aviz integrat** – act administrativ emis în urma examinării coordonate a documentației de amenajare a teritoriului și urbanism de către grupul interinstituțional de avizare, care include concluziile consolidate ale autorităților competente participante la procesul de avizare.”

„**Servitute urbanistică** – limitare sau condiționare de interes public a modului de utilizare, construire, ocupare sau dezvoltare a unui teren ori a unei construcții, instituită prin documentația de amenajare a teritoriului și urbanism aprobată, în scopul realizării obiectivelor de dezvoltare teritorială, protecției interesului public, infrastructurii, patrimoniului cultural, mediului, mobilității sau echipării tehnico-edilitare.”

„**Coridor public** – teritoriu delimitat prin documentația de amenajare a teritoriului și urbanism, destinat dezvoltării, modernizării sau protecției infrastructurii publice, mobilității, rețelelor tehnico-edilitare, spațiilor verzi, zonelor de protecție sau altor funcțiuni de interes public.”

„**Rezervare urbanistică** – reglementare urbanistică temporară prin care anumite terenuri sau părți ale acestora sunt protejate sau restricționate în vederea realizării unor obiective de interes public prevăzute în documentația de urbanism.”

### Modificarea definițiilor de „Linie roșie” și „Aliniament stradal”

„**Linie roșie** – limită urbanistică stabilită prin documentația de urbanism, care delimitează spațiile publice existente sau planificate, inclusiv circulațiile și infrastructura publică, de terenurile destinate edificării și utilizării private.”

„**Aliniament stradal** – linie de reglementare urbanistică stabilită prin documentația de urbanism, care determină poziționarea construcțiilor față de spațiul public și față de linia roșie.”

## 2. Substituirea integrală Secțiunea a 4-a într-o nouă redacție

### Secțiunea a 4-a

#### Instituirea sistemului integrat de coordonare și avizare a documentației de urbanism

#### Articolul 54. Sistemul integrat de coordonare și avizare a documentației de urbanism

(1) În scopul asigurării unei examinări unitare, coordonate și multidisciplinare a documentației de amenajare a teritoriului și urbanism, se instituie Sistemul integrat de coordonare și avizare a documentației de urbanism.

(2) Sistemul integrat de coordonare și avizare reprezintă ansamblul procedurilor administrative, tehnice și instituționale prin care documentația de urbanism este examinată concomitent de către autoritățile și instituțiile competente, în limitele atribuțiilor legale ale acestora, cu emiterea unui aviz integrat.

(3) Sistemul integrat de coordonare și avizare se aplică:

- a) planurilor urbanistice generale (PUG);
- b) planurilor urbanistice zonale (PUZ);

- c) planurilor urbanistice de detaliu (PUD);
- d) altor documentații stabilite de prezentul cod sau cadrul normativ.

(4) Procedura de funcționare a sistemului integrat de coordonare și avizare, modul de organizare și funcționare a comisiilor integrate de urbanism, componența acestora, termenele de examinare, formatul documentelor și mecanismul de emitere a avizului integrat se aprobă prin hotărâre de Guvern.

#### **Articolul 55. Comisia integrată de urbanism**

(1) În cadrul Instituției Publice Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe se instituie Comisia integrată de urbanism, ca structură interinstituțională permanentă de examinare și coordonare a documentației de urbanism.

(2) Comisia integrată de urbanism este constituită din reprezentanți desemnați ai:

- a) autorității administrative centrale în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului;
- b) autorității competente în domeniul protecției mediului;
- c) autorității competente în domeniul sănătății publice;
- d) autorității competente în domeniul securității incendiare și protecției civile;
- e) autorității competente în domeniul patrimoniului cultural;
- f) autorităților și operatorilor responsabili de infrastructura tehnico-edilitară;
- g) autorităților competente în domeniul transporturilor și infrastructurii drumurilor;
- h) altor autorități și instituții competente, după caz.

(3) Reprezentanții desemnați în cadrul comisiei sunt obligați să examineze documentația exclusiv în limitele competențelor atribuite prin lege autorității pe care o reprezintă.

(4) Comisia integrată de urbanism nu poate solicita avize, coordonări sau acte suplimentare care dublează competențele deja exercitate de autoritățile participante în cadrul procedurii integrate de avizare.

(5) Participarea autorităților și instituțiilor publice în cadrul procedurii integrate de avizare este obligatorie.

#### **Articolul 56. Principiile sistemului integrat de coordonare și avizare**

Sistemul integrat de coordonare și avizare a documentației de urbanism se bazează pe următoarele principii:

- a) principiul examinării integrate și multidisciplinare;
- b) principiul coordonării interinstituționale;
- c) principiul competenței exclusive, potrivit căruia fiecare autoritate examinează documentația exclusiv în domeniul său de competență;
- d) principiul unicității avizării, potrivit căruia aceeași soluție urbanistică nu poate fi supusă avizării repetate de către aceeași autoritate, în lipsa modificărilor esențiale ale documentației;
- e) principiul proporționalității cerințelor și condițiilor impuse;

- f) principiul transparenței și trasabilității procesului de avizare;
- g) principiul digitalizării și interoperabilității procedurilor administrative;
- h) principiul respectării termenelor procedurale;
- i) principiul responsabilității instituționale pentru concluziile și condițiile formulate în cadrul avizării integrate.

### **Articolul 57. Avizul integrat**

(1) În urma examinării documentației de urbanism, Comisia integrată de urbanism emite avizul integrat.

(2) Avizul integrat reprezintă actul administrativ consolidat care include concluziile, condițiile și recomandările formulate de autoritățile participante la procedura integrată de avizare.

(3) Avizul integrat poate fi:

- a) favorabil;
- b) favorabil condiționat;
- c) nefavorabil.

(4) Avizul integrat se emite în format electronic prin intermediul Sistemului informațional automatizat de gestionare și eliberare a actelor permissive (SIA GEAP).

(5) Autoritățile participante nu pot emite ulterior avize separate contradictorii în raport cu avizul integrat emis.

(6) Refuzul emiterii avizului integrat trebuie să fie motivat expres, cu indicarea:

- a) normelor legale aplicabile;
- b) incompatibilităților urbanistice, teritoriale, funcționale sau sectoriale constatate în raport cu prevederile documentației de amenajare a teritoriului și urbanism, interesul public și reglementările aplicabile domeniilor de competență ale autorităților participante;
- c) măsurilor necesare pentru conformare.

(7) Comisia integrată de urbanism examinează documentația exclusiv sub aspectul compatibilității urbanistice, teritoriale, funcționale și sectoriale a soluțiilor propuse și nu poate substitui procedurile de verificare tehnică, expertizare, control al calității sau verificare a conținutului și formei documentației de proiect și urbanism, efectuate conform prezentului cod.

(8) Verificarea completitudinii, structurii, conținutului și conformității tehnice a documentației de urbanism se realizează distinct, în condițiile prezentului cod, de către persoanele și entitățile competente pentru verificarea documentației.

### **Articolul 58. Etapele procedurale ale elaborării și avizării documentației de urbanism**

(1) Elaborarea și aprobarea documentației de urbanism se realizează în următoarea consecutivitate procedurală:

- a) inițierea elaborării documentației;
- b) elaborarea și aprobarea temei-program;

- c) elaborarea studiilor de fundamentare;
- d) elaborarea documentației de urbanism și, după caz, a regulamentului local de urbanism;
- e) organizarea și desfășurarea consultărilor publice;
- f) examinarea și avizarea integrată a documentației;
- g) verificarea documentației conform prevederilor prezentului cod;
- h) aprobarea documentației de urbanism de către autoritatea competentă.

(2) Tema-program reprezintă documentul de bază pentru elaborarea documentației de urbanism și stabilește:

- a) obiectivele documentației;
- b) limitele teritoriului analizat;
- c) studiile obligatorii;
- d) cerințele tehnice și urbanistice;
- e) etapele și conținutul documentației.

(3) Tema-program nu reprezintă act de avizare și nu poate substitui procedura de examinare și avizare integrată prevăzută de prezentul cod.

(4) Modificarea soluțiilor urbanistice esențiale după emiterea avizului integrat atrage reluarea procedurii de avizare pentru componentele afectate.

### 3. Articole noi propuse:

#### **Articolul X5. Regulamentul local de urbanism-model**

(1) În scopul asigurării aplicării uniforme a legislației în domeniul urbanismului și al creșterii calității documentațiilor de urbanism, Guvernul aprobă Regulamentul local de urbanism-model și ghidurile metodologice aferente elaborării regulamentelor locale de urbanism.

(2) Regulamentul local de urbanism-model stabilește:

- a) structura-cadru a regulamentelor locale de urbanism;
- b) clasificarea și codificarea funcțională a zonelor urbanistice;
- c) terminologia și noțiunile aplicabile;
- d) indicatorii urbanistici de bază;
- e) cerințele minime privind conținutul pieselor scrise și desenate;
- f) cerințele privind formatul și structura datelor geospațiale aferente documentației de urbanism;
- g) regulile de corelare cu documentația de amenajare a teritoriului și normativele tehnice în construcții.

(3) Regulamentul local de urbanism-model are caracter metodologic și orientativ și se adaptează particularităților teritoriale, istorice, culturale, funcționale și de dezvoltare ale fiecărei unități administrativ-teritoriale.

(4) Documentațiile de urbanism elaborate în format digital trebuie să utilizeze clasificatoarele, structurile și standardele de interoperabilitate aprobate de Guvern pentru asigurarea compatibilității cu infrastructura națională de date spațiale și sistemele informaționale de urbanism.

#### **Articolul X6. Sistemul național de e-urbanism**

(1) În scopul digitalizării proceselor de amenajare a teritoriului și urbanism, al asigurării interoperabilității datelor geospațiale și al creșterii transparenței administrative, Guvernul instituie și dezvoltă Sistemul național de e-urbanism.

(2) Sistemul național de e-urbanism reprezintă sistemul informațional integrat destinat elaborării, gestionării, avizării, aprobării, publicării și utilizării documentației de amenajare a teritoriului și urbanism în format digital și geospațial.

(3) Sistemul național de e-urbanism asigură interoperabilitatea și schimbul de date cu:

- a) Sistemul informațional automatizat de gestionare și eliberare a actelor permissive (SIA GEAP);
- b) infrastructura națională de date spațiale;
- c) Registrul bunurilor imobile;
- d) sistemele informaționale cadastrale;
- e) registrele infrastructurii tehnico-edilitare;
- f) alte sisteme informaționale de stat relevante.

(4) Documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism:

- a) PATN;
- b) PATR;
- c) PUG;
- d) PUZ;
- e) PUD;
- f) regulamentele locale de urbanism;
- g) studiile de fundamentare, se elaborează și se păstrează inclusiv în format digital geospațial, conform standardelor aprobate de Guvern.

(5) Guvernul aprobă:

- a) structura și arhitectura Sistemului național de e-urbanism;
- b) standardele de interoperabilitate;
- c) clasificatoarele și nomenclatoarele urbanistice naționale;
- d) structura și formatul datelor geospațiale;
- e) regulile de publicare și acces la date;
- f) mecanismele de integrare cu infrastructura națională de date spațiale.

(6) Autoritățile administrației publice centrale și locale, precum și elaboratorii documentațiilor de urbanism, sunt obligați să utilizeze standardele și cerințele Sistemului național de e-urbanism stabilite de Guvern.

(7) Documentația de urbanism aprobată în format digital geospațial constituie sursă oficială de date spațiale pentru procesele administrative, cadastrale, investiționale și de autorizare a construcțiilor.

(8) Sistemul național de e-urbanism trebuie să asigure accesul public electronic la documentația de urbanism aprobată, inclusiv prin servicii web geospațiale și instrumente digitale de consultare publică.

#### **Articolul X7. Servituțiile urbanistice**

(1) Servituțiile urbanistice reprezintă sarcini urbanistice și reglementatorii instituite asupra terenurilor și construcțiilor prin documentația de amenajare a teritoriului și urbanism aprobată, în vederea realizării obiectivelor de interes public și asigurării dezvoltării teritoriale durabile.

(2) Servituțiile urbanistice pot institui:

- a) interdicții de construire;
- b) limitări privind regimul de înălțime, densitate sau ocupare a terenului;
- c) rezervări de teren pentru infrastructură publică;
- d) coridoare de mobilitate și infrastructură tehnico-edilitară;
- e) zone de protecție urbanistică, peisagistică sau ecologică;
- f) culoare verzi și spații publice;
- g) restricții pentru protecția patrimoniului cultural sau natural;
- h) alte limitări necesare realizării obiectivelor documentației de urbanism.

(3) Servituțiile urbanistice au caracter de utilitate publică și sunt obligatorii pentru proprietarii, posesorii, superficiarii, utilizatorii și succesorii terenurilor și construcțiilor afectate.

(4) Servituțiile urbanistice care afectează regimul de utilizare a terenurilor și construcțiilor se reflectă în sistemele informaționale de urbanism și, după caz, în Registrul bunurilor imobile, în condițiile stabilite de lege.

(5) Servituțiile urbanistice trebuie să fie proporționale cu obiectivul de interes public urmărit și să nu depășească limitele necesare realizării acestuia.

(6) În cazul în care servitutea urbanistică conduce la imposibilitatea substanțială de utilizare economică a terenului sau construcției, proprietarul este îndreptățit la compensare sau la aplicarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

(7) Servituțiile urbanistice se instituie și se administrează inclusiv în format digital geospațial în cadrul Sistemului național de e-urbanism.

#### **Articolul X8. Regimul juridic al liniilor roșii**

(1) Stabilirea liniilor roșii prin documentația de urbanism nu produce prin ea însăși transferul dreptului de proprietate și nu modifică regimul juridic al terenurilor afectate.

(2) Terenurile afectate de linii roșii aferente obiectivelor publice de perspectivă rămân în proprietatea titularilor de drepturi până la dobândirea acestora de către autoritatea publică competentă, în condițiile legii.

(3) Pentru terenurile afectate de linii roșii aferente infrastructurii publice planificate pot fi instituite servituți și rezervări urbanistice, în condițiile prezentului cod.

(4) În cazul în care obiectivul public prevăzut prin documentația de urbanism nu este inițiat într-un termen rezonabil stabilit prin regulamentul local de urbanism sau prin documentația de urbanism, proprietarul poate solicita revizuirea reglementărilor urbanistice aplicabile terenului afectat.

(5) Până la realizarea obiectivului public, terenurile afectate de linii roșii pot fi utilizate în condițiile stabilite prin regulamentul local de urbanism, cu respectarea rezervărilor și restricțiilor urbanistice instituite.

#### **Articolul X9. Regimul juridic al aliniamentelor, coridoarelor publice și rezervărilor urbanistice**

(1) Aliniamentul stabilește poziția admisibilă a construcțiilor față de spațiul public și față de linia roșie și nu reprezintă limită cadastrală sau limită de proprietate.

(2) Coridoarele publice se instituie pentru asigurarea dezvoltării și funcționării infrastructurii publice, mobilității, rețelelor tehnico-edilitare, spațiilor verzi și altor obiective de interes public.

(3) În limitele coridoarelor publice pot fi instituite servituți urbanistice și restricții temporare sau permanente privind utilizarea terenurilor și autorizarea construcțiilor.

(4) Rezervările urbanistice se instituie pentru realizarea unor obiective de interes public prevăzute în documentația de urbanism și trebuie să conțină:

- a) obiectivul urmărit;
- b) termenul estimativ de realizare;
- c) restricțiile aplicabile;
- d) regimul juridic al terenului afectat.

(7) Rezervările urbanistice care limitează substanțial exercitarea dreptului de proprietate pe o perioadă îndelungată pot atrage compensare sau aplicarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

(8) Aliniamentele, coridoarele publice și rezervările urbanistice se administrează și se publică inclusiv în format digital geospațial în cadrul Sistemului național de e-urbanism.

#### **Articolul X10. Domeniul de competență al OATUCL în elaborarea documentațiilor de urbanism**

(1) OATUCL participă la elaborarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism de interes național și strategic, inclusiv:

- a) Planul de amenajare a teritoriului național;
- b) documentațiile de amenajare a teritoriului de nivel național și regional;
- c) documentațiile aferente infrastructurii strategice și obiectivelor de interes național;
- d) metodologiile, standardele și ghidurile urbanistice naționale.

(2) Elaborarea planurilor urbanistice generale, planurilor urbanistice zonale și planurilor urbanistice de detaliu pentru unitățile administrativ-teritoriale se realizează de către persoane fizice și juridice atestate conform prezentului cod, selectate în condițiile legii.

(3) Prin derogare de la alin. (2), OATUCL poate participa la elaborarea documentațiilor de urbanism locale exclusiv:

- a) în cadrul proiectelor finanțate de stat sau de partenerii de dezvoltare;
- b) pentru unitățile administrativ-teritoriale care nu dispun de capacitate tehnică suficientă;
- c) în situații de interes public major stabilite de Guvern.

(4) În cazul participării OATUCL la elaborarea unei documentații de urbanism, instituția nu poate exercita asupra aceleiași documentații funcțiile de verificare, avizare, control sau coordonare procedurală.

Cu respect

Administrator Geofix Solutions SRL

Nicolae Crăciun

