

## ACTE NECESARE PENTRU OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

18 3895 08 08

Autorizatia de construire este actul care confera cetatenilor dreptul de a construi, precum si de a consolida sau repara o constructie deja existenta. Acest act este eliberat de primarie in baza unui dosar ce cuprinde o serie de avize si acorduri si are o valabilitate de cel mult 12 luni. Afla astazi ce documente sunt necesare pentru a obtine autorizatia, dar si care sunt costurile aferente acestei proceduri.

### **Ce acte trebuie sa prezinti pentru a primi autorizatie de construire?**

Pentru a obtine autorizatia de construire, solicitantul va depune, in acest sens, o cerere la primaria pe raza careia se afla terenul unde urmeaza sa se realizeze constructia.

Odata cu cererea pentru emiterea autorizatiei, solicitantul va depune si o documentatie ce trebuie sa cuprinda urmatoarele:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra terenului si/sau constructiilor sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel;
- d) avizele si acordurile legale necesare, stabilite prin certificatul de urbanism;
- c) proiectul pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- e) dovada privind achitarea taxelor legale.

## ***Certificatul de urbanism***

**Certificatul de urbanism** este actul de informare prin care autoritatile locale sau judetene fac cunoscute solicitantului elementele privind regimul juridic, economic si tehnic al terenurilor si constructiilor existente la data solicitarii. In acelasi certificat sunt cuprinse si cerintele urbanistice care urmeaza sa fie indeplinite in functie de specificul amplasamentului, precum si lista cuprinzand avizele si acordurile legale, necesare in vederea autorizarii.

Pentru emiterea certificatului de urbanism solicitantul, orice persoana fizica sau juridica, trebuie sa depuna o documentatie cuprinzand:

- cerere-tip, care sa cuprinda elementele de identificare ale solicitantului si imobilului, precum si scopul solicitarii actului;
- planuri topografice sau cadastrale la scarile 1:500, 1:2.000 sau 1:10.000, dupa caz, - vizate de Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara al judetului sau al municipiului Bucuresti, cu indicarea imobilului - teren si/sau constructii;
- documentul de plata a taxei de eliberare a certificatului de urbanism (in copie).

Certificatul de urbanism se emite in termen de cel mult 30 de zile de la data inregistrarii cererii, mentionandu-se in mod obligatoriu scopul emiterii acestuia. **Certificatul de urbanism nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.**

In situatia in care scopul emiterii certificatului de urbanism este obtinerea autorizatiei de construire/desfiintare, acesta va fi insotit de formularele fiselor tehnice strict necesare in vederea emiterii acordului unic.

documentul de plata a taxei de eliberare a certificatului de urbanism

Certificatul de urbanism se emite in termen de cel mult 30 de zile de la data inregistrarii cererii, mentionandu-se in mod obligatoriu scopul emiterii acestuia. **Certificatul de urbanism nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.**

## **Avizele si acordurile cerute prin certificatul de urbanism**

Prin Certificatul de urbanism, administratia publica poate cere si **alte avize si acorduri** care trebuie obtinute de solicitant si care se refera la zonele asupra carora s-a instituit un anumit regim de protectie sau de restrictii de construire (*protectia zonelor naturale; protejarea monumentelor istorice; zone cu trafic aerian; vecinatatea constructiilor si ansamblurilor cu caracter militar; drumuri; retele electrice si de telecomunicatii; magistrale de transport de gaze, de produse petroliere; cai ferate si navigabile; cursuri de apa; statii meteo; surse si gospodarii de apa, amenajari de imbunatatiri funciare etc.*).

Astfel, poate fi vorba despre avize specifice, pentru situatii deosebite, ca urmare a conditiilor speciale de amplasament sau a functionalitatii investitiei. Aceste tipuri de avize vor fi emise de Ministerul Transporturilor, Ministerul Culturii, Ministerul Sanatatii, Ministerului Mediului, Ministerului Agriculturii sau de orice alte organisme ale administratiei publice centrale, in functie de relatia posibila cu investitia.

De asemenea, prin certificatul de urbanism se poate solicita inclusiv acordul vecinilor. Un astfel de aviz va fi necesar in cazul constructiilor noi amplasate adiacent constructiilor existente sau in imediata lor vecinatate, numai daca lucrarile noi impun luarea unor masuri de interventie pentru protejarea imobilelor existente (subzidiri, consolidari, etc.) si daca prin proiect se mentine aceasta obligativitate.

Totodata, va fi nevoie de avizul vecinilor si in cazul amplasarii de constructii noi cu alte functiuni decat cele ale cladirilor invecinate si daca prin natura activitatilor adpostite de acestea se produce poluare de orice fel (noxe, zgomot, vibratii etc.), precum si pentru lucrari care au ca scop

schimbarea destinației de locuință a clădirilor individuale sau colective existente, sau a unor părți din acestea dacă prin natura activităților se produce poluare de orice fel (noxe, zgomot, vibrații etc.)

### ***Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții***

În ceea ce privește **proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții**, acesta este extras din proiectul tehnic și se elaborează în concordanță cu cerințele certificatului de urbanism, cu conținutul avizelor și al acordurilor cerute prin acesta:

Proiectele pentru autorizarea executării lucrărilor de construire, precum și proiectele tehnice, pe baza cărora se întocmesc acestea, se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însușesc și se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, astfel:

**a) de arhitect cu diploma recunoscută de statul român**, pentru proiectarea părții de arhitectură pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterane și a celor subterane;

**b) de ingineri constructori și de instalații**, cu diploma recunoscută de statul român, pentru părțile de inginerie în domeniile specifice, pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterane și subterane, precum și la instalațiile aferente acestora;

**c) de conductor arhitect, urbanist si/sau de subinginer de constructii**, cu diploma recunoscuta de statul roman, pentru cladiri de importanta redusa si aflate in afara zonelor protejate, stabilite conform legii.

**Atentie!** In situatia depunerii unei documentatii tehnice incomplete, aceasta se restituie solicitantului in termen de 5 zile de la data inregistrarii, cu mentionarea in scris a elementelor necesare in vederea completarii acesteia. Executarea lucrarilor de constructii se poate face numai pe baza proiectului tehnic si a detaliilor de executie.

## **Autorizatia, valabila cel mult 12 luni**

Conform legislatiei, autorizatia de construire se elibereaza solicitantului, direct sau prin posta (*cu scrisoare recomandata cu confirmare de primire*) in termen de maximum 30 zile calendaristice de la data depunerii documentatiei complete.

Autoritatea emitenta a autorizatiei de construire va stabili o perioada de valabilitate de cel mult 12 luni de la data emiterii, **interval in care solicitantul este obligat sa inceapa lucrarile.** Daca solicitantul incepe lucrarile in aceasta perioada, atunci valabilitatea autorizatiei se extinde pe toata durata de executie a lucrarilor prevazute prin autorizatie, in conformitate cu proiectul tehnic.

"Neinceperea lucrarilor ori nefinalizarea acestora in termenele stabilite conduce la pierderea valabilitatii autorizatiei, fiind necesara emiterea unei noi autorizatii de construire", se precizeaza in Legea nr. 50/1991.

Se precizeaza ca termenul de valabilitate al autorizatiei de construire este de 12 luni de la data emiterii, in care solicitantul este obligat sa incepe lucrarile. Daca solicitantul incepe lucrarile in aceasta perioada, atunci valabilitatea autorizatiei se extinde pe toata durata de executie a lucrarilor prevazute prin autorizatie, in conformitate cu proiectul tehnic.

Se precizeaza ca termenul de valabilitate al autorizatiei de construire este de 12 luni de la data emiterii, in care solicitantul este obligat sa incepe lucrarile.

Totusi, in situatia in care caracteristicile nu se schimba fata de autorizatia initiala, atunci se va putea emite o noua autorizatie de construire, **fara a fi necesar un nou certificat de urbanism.**

Daca, in timpul executiei lucrarilor, intervin modificari de tema privind constructia autorizata, care conduc la necesitatea modificarii acesteia, titularul este obligat sa solicite o noua autorizatie. "Pentru obtinerea noii autorizatii de construire, solicitantul va depune o documentatie, elaborata cu conditia incadrarii noilor propuneri in prevederile documentatiilor de urbanism aprobate si numai in limitele avizelor si acordurilor obtinute pentru autorizatia initiala", se stipuleaza in lege.

Nici in aceste cazuri nu va fi necesara emiterea unui nou certificat de urbanism.

## **Cat costa obtinerea autorizatiei de construire?**

Nivelurile aplicabile taxei pentru emiterea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire sunt stabilite de Codul Fiscal, la art. 267.

Potrivit actului normativ, taxa pentru eliberarea certificatului de urbanism in mediul urban se stabileste in functie de suprafata pentru care se elibereaza certificatul, astfel:

<b>Taxa pentru eliberarea certificatului de urbanism in mediul urban</b>	<b>- lei -</b>
Suprafata pentru care se obtine certificatul de urbanism	
a) pana la 150 m <sup>2</sup> inclusiv	4 - 5
b) intre 151 si 250 m <sup>2</sup> inclusiv	5 - 6
intre 251 si 500 m <sup>2</sup> inclusiv	6 - 8
d) intre 501 si 750 m <sup>2</sup> inclusiv	8 - 10

e) între 751 și 1.000 m<sup>2</sup> inclusiv

10 - 12

f) peste 1.000 m<sup>2</sup>

12 + 0,01 lei/m<sup>2</sup> pentru fiecare m<sup>2</sup> care depășește  
1.000 m<sup>2</sup>

În ceea ce privește taxa pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru o zonă rurală, aceasta va fi egală cu **50%** din taxa stabilită pentru mediul urban.

Taxa pentru eliberarea unei autorizații de construire pentru o clădire care urmează să fie folosită ca locuință sau anexă la locuință este egală cu **0,5%** din valoarea autorizată a lucrărilor de construcție.

În același timp, Codul fiscal stabilește și cuantumul următoarelor taxe:

- Taxa pentru eliberarea autorizației necesare pentru lucrările de organizare de șantier în vederea realizării unei construcții, care nu sunt incluse în alta autorizație de construire - **3%** din valoarea autorizată a lucrărilor de organizare de șantier.
- Taxa pentru eliberarea autorizației de amenajare de tabere de corturi, casute sau rulote ori campinguri - **2%** din valoarea autorizată a lucrărilor de construcție.
- Taxa pentru eliberarea autorizației de construire pentru chioscuri, tonete, cabine, spații de expunere, situate pe căile și în spațiile publice, precum și pentru amplasarea corpurilor și a panourilor de afișaj, a firmelor și reclamelor se stabilește de consiliul local și este **între 0 și 7 lei** inclusiv pentru fiecare mp afectat.

Codul fiscal prevede, de asemenea, o taxă pentru prelungirea unui certificat de urbanism sau a unei autorizații de construire, care va fi egală cu **30%** din cuantumul taxei pentru eliberarea certificatului sau a autorizației inițiale.

## Cand NU iti trebuie autorizatie de construire?

Legea nr. 50/1991 prevede si o serie de cazuri in care nu este necesara o autorizatie de construire. Astfel, dupa cum se precizeaza in actul normativ, se pot executa fara autorizatie de construire **lucrarile care nu modifica structura de rezistenta, caracteristicile initiale ale constructiilor sau aspectul arhitectural al acestora.**

Este vorba de urmatoarele tipuri de constructii:

- reparatii la imprejmui, acoperisuri, invelitori sau terase, atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
- reparatii si inlocuiri de tamplarie interioara si exterioara, daca se pastreaza forma, dimensiunile golurilor si tamplariei;
- reparatii si inlocuiri de sobe de incalzit;
- zugraveli si vopsitorii interioare;
- zugraveli si vopsitorii exterioare, daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor;
- reparatii la instalatiile interioare, la bransamentele si racordurile exterioare, de orice fel, aferente constructiilor, in limitele proprietatii, montarea sistemelor locale de incalzire si de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum si montarea aparatelor individuale de climatizare si/sau de contorizare a consumurilor de utilitati;
- reparatii si inlocuiri la pardoseli;
- reparatii si inlocuiri la finisaje interioare si exterioare (*tencuieli, placaje, altele asemenea*), la trotuare, la ziduri de sprijin si la scari de acces, fara modificarea calitatii si a aspectului elementelor constructive;
- lucrari de intretinere la caile de comunicatie si la instalatiile aferente;

- lucrari de foraje si sondaje geotehnice pentru constructii de importanta normala sau redusa, situate in afara zonelor de protectie instituite pentru zacaminte acvifere;
- lucrari de constructii funerare subterane si supraterane, cu avizul administratiei cimitirului.

In acelasi timp, se pot executa fara autorizatie de construire si lucrari pentru amplasarea de tonete, pupitre acoperite sau inchise, destinate difuzarii si comercializarii presei, cartilor si florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fara fundatii si platforme, precum si fara racorduri si/sau bransamente la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice.

Importanta normala sau redusa este atribuita constructiilor care sunt situate in afara zonelor de protectie instituite pentru zacaminte acvifere, precum si constructiilor funerare subterane si supraterane, cu avizul administratiei cimitirului.

In acest caz, se pot executa fara autorizatie de construire si lucrari pentru amplasarea de tonete, pupitre acoperite sau inchise, destinate difuzarii si comercializarii presei, cartilor si florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fara fundatii si platforme, precum si fara racorduri si/sau bransamente la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice.