

## **Autorizația de construire : Când este obligatorie și ce documente sunt necesare pentru a o obține?**

Autorizația de construire este actul care conferă cetățenilor dreptul de a construi, precum și de a consolida sau repara o construcție deja existentă. Acest act este eliberat de primărie în baza unui dosar ce cuprinde o serie de avize și acorduri și are o valabilitate de cel mult 12 luni.

Lucrările de construcții sunt permise numai pe baza unei **autorizații de construire**, după cum reglementează Legea nr. 50/1991.

Potrivit acestui act normativ, autorizația de construire se emite la solicitarea deținătorului titlului de proprietate asupra unui imobil (teren și/sau construcții), cu respectarea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Astfel, autorizația de construire se eliberează pentru următoarele tipuri de construcții:

- lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora;
- lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la cele din zonele lor de protecție, stabilite potrivit legii;
- lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căi de comunicație, inclusiv lucrări de artă, rețele și dotări tehnico-edilitare, lucrări hidrotehnice, amenajări de albie, lucrări de îmbunătățiri funciare, lucrări de instalații de infrastructură, noi capacități de producere, transport, distribuție a energiei electrice și/sau termice, precum și de reabilitare și rețehnologizare a celor existente;
- împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;
- lucrări de foraje și excavări necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, prospecțiunilor geologice, exploatărilor de cariere, balastiere, sonde de gaze și petrol, precum și alte exploatați de suprafață sau subterane;
- lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu necesare în vederea organizării execuției lucrărilor de bază, dacă nu au fost autorizate o dată cu acestea;
- organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau de rulote;
- lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;
- cimitire - noi și extinderi.

Conform prevederilor legale, se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate. Este vorba de următoarele tipuri de lucrări:

- lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;
- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz, a funcționalității acestora;
- lucrări de reparare privind împrejmuiri, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

- lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări -, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatărilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatări;
- organizarea de tabere de corturi.

Autorizațiile de construire se emit de președinții consiliilor județene, de primarul general al municipiului București sau de primari.

### **Ce acte trebuie să prezinți pentru a primi autorizație de construire?**

Pentru a obține autorizația de construire, solicitantul va depune, în acest sens, o cerere la primăria pe raza căreia se afla terenul unde urmează să se realizeze construcția.

Odată cu **cererea pentru emiterea autorizației**, solicitantul va depune și o documentație ce trebuie să cuprindă următoarele:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra terenului și/sau construcțiilor sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel
- d) avizele și acordurile legale necesare, stabilite prin certificatul de urbanism;
- c) proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- e) dovada privind achitarea taxelor legale.

### **Certificatul de urbanism**

Certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritățile locale sau județene fac cunoscute solicitantului elementele privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării. În același certificat sunt cuprinse și cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului, precum și lista cuprinzând avizele și acordurile legale, necesare în vederea autorizării.

Pentru emiterea certificatului de urbanism, solicitantul, orice persoană fizică sau juridică, trebuie să depună o documentație cuprinzând:

- cerere-tip, care să cuprindă elementele de identificare ale solicitantului și imobilului, precum și scopul solicitării actului;
- planuri topografice sau cadastrale la scările 1:500, 1:2.000 sau 1:10.000, după caz, - vizate de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară al județului sau al municipiului București, cu indicarea imobilului - teren și/sau construcții;
- documentul de plată a taxei de eliberare a certificatului de urbanism (în copie).

Certificatul de urbanism se emite în termen de cel mult 30 de zile de la data înregistrării cererii, menționându-se în mod obligatoriu scopul emiterii acestuia. **Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

În situația în care scopul emiterii certificatului de urbanism este obținerea autorizației de construire/desființare, acesta va fi însoțit de formularele fișelor tehnice strict necesare în vederea emiterii acordului unic.

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

Prin Certificatul de urbanism, administrația publică poate cere și **alte avize și acorduri** care trebuie obținute de solicitant și care se referă la zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau de restricții de construire (*protecția zonelor naturale; protejarea monumentelor istorice; zone cu trafic aerian; vecinătatea construcțiilor și ansamblurilor cu caracter militar; drumuri; rețele electrice și de telecomunicații; magistrale de transport de gaze, de produse petroliere; căi ferate și navigabile; cursuri de apă; stații meteo; surse și gospodării de apă, amenajări de îmbunătățiri funciare etc.*).

Astfel, poate fi vorba despre avize specifice, pentru situații deosebite, ca urmare a condițiilor speciale de amplasament sau a funcționalității investiției. Aceste tipuri de avize vor fi emise de Ministerul Transporturilor, Ministerul Culturii, Ministerul Sănătății, Ministerului Mediului, Ministerului Agriculturii sau de orice alte organisme ale administrației publice centrale, în funcție de relația posibilă cu investiția.

De asemenea, prin certificatul de urbanism se poate solicita inclusiv acordul vecinilor. Un astfel de aviz va fi necesar în cazul construcțiilor noi amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate, numai dacă lucrările noi impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea imobilelor existente (subzidiri, consolidări, etc.) și dacă prin proiect se menține aceasta obligativitate.

Totodată, va fi nevoie de avizul vecinilor și în cazul amplasării de construcții noi cu alte funcțiuni decât cele ale clădirilor învecinate și dacă prin natura activităților adăpostite de acestea se produce poluare de orice fel (noxe, zgomot, vibrații etc.), precum și pentru lucrări 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 concordanța 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 diplomă 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 și/sau de subinginer de construcții**, cu diploma recunoscută de statul român, pentru clădiri de importanță redusă și aflate în afara zonelor protejate, stabilite conform legii.

**Atenție!** În situația depunerii unei documentații tehnice incomplete, aceasta se restituie solicitantului în termen de 5 zile de la data înregistrării, cu menționarea în scris a elementelor necesare în vederea completării acesteia. Executarea lucrărilor de construcții se poate face numai pe baza proiectului tehnic și a detaliilor de execuție.

### **Valabilitatea autorizației de construire**

Conform legislației, autorizația de construire se eliberează solicitantului în termen de maximum 30 zile calendaristice de la data depunerii documentației complete.

Autoritatea emitentă a autorizației de construire va stabili o perioadă de valabilitate de cel mult 12 luni de la data emiterii, **interval în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările**. Dacă solicitantul începe lucrările în această perioadă, atunci valabilitatea autorizației se extinde pe toată durata de execuție a lucrărilor prevăzute prin autorizație, în conformitate cu proiectul tehnic.

"Neînceperea lucrărilor ori nefinalizarea acestora în termenele stabilite conduce la pierderea valabilității autorizației, fiind necesară emiterea unei noi autorizații de construire", se precizează în Legea nr. 50/1991.

Totuși, în situația în care caracteristicile nu se schimbă față de autorizația inițială, atunci se va putea emite o nouă autorizație de construire, **fără a fi necesar un nou certificat de urbanism**.

Dacă, în timpul execuției lucrărilor, intervin modificări de temă privind construcția autorizată, care conduc la necesitatea modificării acesteia, titularul este obligat să solicite o nouă autorizație. "Pentru obținerea noii autorizații de construire, solicitantul va depune o documentație, elaborată cu condiția încadrării noilor propuneri în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate și numai în limitele avizelor și acordurilor obținute pentru autorizația inițială", se stipulează în lege.

Nici în aceste cazuri nu va fi necesară emiterea unui nou certificat de urbanism.

### **Cât costa obținerea autorizației de construire?**

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

Potrivit actului normativ, taxa pentru eliberarea certificatului de urbanism în mediul urban se stabilește în funcție de suprafața pentru care se eliberează certificatul, astfel:

| <b>Taxa pentru eliberarea certificatului de urbanism în comuna Vetș</b> | <b>- lei -</b>  |
|---|---|
| Suprafața pentru care se obține certificatul de urbanism                | <b>m<sup>2</sup></b>  |
| a) până la 150 m <sup>2</sup> inclusiv                                  | 2,5   |
| b) între 151 și 250 m <sup>2</sup> inclusiv                             | 3   |
| c) între 251 și 500 m <sup>2</sup> inclusiv                             | 3,5   |
| d) între 501 și 750 m <sup>2</sup> inclusiv                             | 4,5   |
| e) între 751 și 1.000 m <sup>2</sup> inclusiv                           | 6   |
| f) peste 1.000 m <sup>2</sup>   | 7 + 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 a fi folosită ca locuință sau anexă la locuință este egală cu **0,5 %** din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții.

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 altă autorizație de construire - **3%** din valoarea autorizată a lucrărilor de organizare de șantier.
- Taxa pentru eliberarea autorizației de amenajare de tabere de corturi, căsuțe sau rulote ori campinguri - **2%** din valoarea autorizată a lucrărilor de construcție.
- Taxa pentru eliberarea autorizației de construire pentru chioșcuri, 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.

### **Când NU îți trebuie autorizație de construire?**

Legea nr. 50/1991 prevede și o serie de cazuri în care nu este necesară o autorizație de construire. Astfel, după cum se precizează în actul normativ, se pot executa fără autorizație de construire **lucrările care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor sau aspectul arhitectural al acestora.**

Este vorba de următoarele tipuri de construcții:

- Reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- Reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;
- Reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
- reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități;
- reparații și înlocuiri la pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare și exterioare (*tencuieli, placaje, altele asemenea*), la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive;
- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru construcții de importanță normală sau redusă, situate în afara zonelor de protecție instituite pentru zăcăminte acvifere;
- lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului.

În același timp, se pot executa fără autorizație de construire și lucrări pentru amplasarea de tonete, pupitre acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fără fundații și platforme, precum și fără racorduri și/sau branșamente la utilități urbane, cu excepția energiei electrice.