



## [ ghid informativ pentru obtinerea autorizatiei de construire ]

Edificarea în condiții normale și optime a oricărei construcții impune înțelegerea clară a următorilor factori:

-solicitările beneficiarului (a utilizatorului final al construcției), și  
-responsabilitatea tuturor celor implicați în acest proces, cu accent pe arhitect în rolul său de șef de lucrare.

Experiența anterioară dovedește faptul că cele mai reușite investiții sunt cele la care **colaborarea dintre arhitect și clientul său** este caracterizată de încredere și bunăvoință reciprocă. Obligația majoră a arhitectului este aceea de a fi un consultant competent al clientului său, de a fi răspunzător pt. materializarea investiției în termenele prevăzute. **Beneficiarul** are de asemenea un rol hotărâtor, el trebuie să furnizeze informații corespunzătoare despre viitoarea investiție, despre terenul pe care urmează a se construi și despre bugetul alocat.

În momentul în care o persoană (fizică sau juridică) dorește să construiască, să renoveze sau să transforme o construcție existentă, acea persoană se transformă în beneficiarul unor servicii oferite de specialiști - arhitecți, ingineri, constructori, etc.

Beneficiarul este cel mai în măsură să decidă ce vrea -funcțiune, amploare, precum și câți bani este dispus să investească. Tot el se ocupă de alegerea terenului, achiziționarea lui sau a construcției existente.

Pentru a construi, chiar pe un teren propriu, conform legislației din România, beneficiarul trebuie să obțină o autorizație de construire împreună cu acordurile și avizele aferentei.

Participarea unui arhitect este obligatorie pentru concepția și întocmirea oricărui proiect de arhitectură ce urmează a fi supus unei cereri de autorizație de construire. Pentru clădiri de importanță redusă amplasate în afara zonelor protejate, conform competențelor oferite de lege este obligatorie doar participarea unui conducător arhitect sau urbanist (studii superioare de minim 3 ani).

Abaterile de la proiect sau executarea fără proiect (și fără autorizație de construire) atrage sanțiuni contravenționale și sau penale - conform legii 50/1991 republicate (amenzi și chiar desființarea construcțiilor realizate nelegal).

De asemenea, realizarea unei construcții fără proiect generează compromisuri grave de ordin urbanistic, arhitectural și tehnic, cât și imposibilitatea de a prevedea și de a controla corect execuția și costurile investiției. Astfel se induc cheltuieli suplimentare pe parcursul execuției sau ulterior, pentru modificări sau remedieri ale unor soluții improprii.



## **ETAPELE OBȚINERII A.C. (dupa achiziționarea terenului)**

Odată cu achiziționarea terenului se stabilesc (fie se primesc de la vechiul proprietar, fie se comanda inginerilor autorizați: **inginer topometrist și inginer geolog**) datele principale ale acestuia:

-de natură juridică **-EXTRASUL DE CARTE FUNCİARĂ și PLANUL PARCELAR**

-de natură tehnică **-STUDIUL GEOTEHNIC**

### **1. Prima etapa este obținerea CERTIFICATULUI DE URBANISM (CU):**

(act informal prin care autoritatea locala **face cunoscute** solicitantului elementele privind regimul juridic, economic si tehnic al terenurilor si constructiilor existente la data solicitarii și **stabileste** cerintele urbanistice care urmeaza sa fie indeplinite in functie de specificul amplasamentului, precum si lista cuprinzand **avizele si acordurile** legale, necesare in vederea autorizarii)

➤ **instituție emitentă (de unde se obține):** autoritatea publică locală: **Primărie, sau Consiliu Județean** (in cazul comunelor, satelor in care nu se emite CU sau AC);

➤ **documente depuse:**

• **cerere-tip** pentru emiterea Certificatului de Urbanism completata cu elementele de identificare ale solicitantului si imobilului, cu precizarea scopului solicitarii actului;

• **plan de situatie**, elaborat pe suport tipografic - vizat de oficiul judetean de cadastru, geodezie si cartografie - la scarile 1:5000 pana la 1:500;

• **act care sa ateste dreptul de proprietate** (copie) - titlu imobil sau extrasul de Carte funciara (pana la introducerea cadastrului general in unitatea administrativ-teritoriala respectiva) pentru imobilele proprietate privata, numai in cazul solicitarii certificatului de urbanism pentru instrainari;

• **documentul de plata a taxei** de eliberare a Certificatului de Urbanism (copie);

➤ **valabilitate: 12 luni;**

➤ **acte necesare prelungirii certificatului de urbanism:**

- Cerere tip;
- Certificatul de urbanism în original
- Extras CF original (valabil 30 zile).

➤ **din CU veti sti ce aveti voie si cum puteti construi, certificatul de urbanism conținând referinte despre:**

- regimul de inaltime a constructiei propuse;
- pozitia viitoarei constructii (aliniamente fata de strada, vecini, etc) cota de inaltime la cornisa;
- valoarea maxima pentru procentul de ocupare **-(POT)** -calculat ca raport intre aria construita si aria lotului de teren (uzual, procentul de ocupare a terenului este de pana la 40% pentru zonele de locuit);



➤ Certificatul de Urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

➤ in unele situatii (in cazul zonelor urbane) se pot solicita documentatii specifice de urbanism:

- Planul Urbanistic de Detaliu - P.U.D. -stabileste conditiile de amplasare si exxecutare pe un anumit teren a uneia sau mai multe constructii cu destinatie precizata.

- Planul Urbanistic Zonal - P.U.Z. -este planul in care se detaliaza zone determinate din Planul Urbanistic General, cuprinzand suprafete de cateva hectare.

- Planul Urbanistic General -P.U.G. -reprezinta planul in care se evidentiaza zonificarea functionala a orasului si se stabilesc axele principale de circulatie.Acesta cuprinde documentatia pe baza careia se elibereaza certificatele de urbanism si autorizatia de construire in teritoriul unei localitati.

Organele de avizare solicita un Plan Urbanistic de Detaliu, fara a mai fi necesara intocmirea P.U.Z.de regula, pentru terenurile individuale de dimensiuni mici si medii. Aceasta intrucit aria de acoperire a unui P.U.Z. este prea mare si scara la care este redactat proiectul nu permite realizarea detaliilor.

P.U.D. constituie suportul tehnic si legal al conditiilor cuprinse in Certificatul de Urbanism, care sta la baza obtinerii Autorizatiei de Construire.

Certificatul de Urbanism indica solutiile concrete si precise de construire a unui teren individual si de aceea solicitand un CU poate fi necesara intocmirea unui PUZ in urmatoarele situatii:

- cand terenul este extravilan si trebuie introdus in intravilan;
- daca nu exista un PUZ efectuat si avizat anterior, iar nivelul de sistematizare existent al zonei impune efectuarea acestui studiu;
- daca din motive intemeiate se intentioneaza modificarea prevederilor unui PUZ existent si aprobat.

PUD este solicitat in urmatoarele situatii:

- daca amplasamentul in cauza nu intra in zona de cuprindere a unui PUD deja aprobat;
- daca regulamentul de urbanism si regulile generale stabilite de PUZ nu sunt suficiente pentru a defini conditiile de construire;
- daca se intentioneaza modificarea prevederilor unui PUD existent si aprobat.

Solicitantul unui CU este obligat sa comande proiecte de urbanism necesare organelor de avizare, pe cheltuiala sa, insa beneficiarul acestor proiecte (PUZ,



*PUD) este administratia locala, indiferent de cine plateste intocmirea acestora. Odata aprobate, acestea fac obiectul unor decizii si nu vor putea fi modificate decat prin alte proiecte echivalente. Un teren nu poate fi construit decat in conformitate cu planul de urbanism aprobat, indiferent de cate ori acesta este vandut.*

*Avizele necesare aprobarii documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism se emit de catre organele administratiei publice centrale sau de autoritatile administratiei publice locale. Dupa intocmirea lor de catre institutiile autorizate, acestea sunt depuse la autoritatile competente in vederea avizarii, care trebuie sa se pronunte intr-un termen dat. Avizul necomunicat la termenul stabilit de maxim 30 zile, se considera favorabil.*

*Documentatiile de urbanism sunt reexamineate periodic pentru a fi adaptate noilor conditii economice, sociale si tehnice.*

*Autorizarea executarii constructiilor se face insa numai in anumite conditii, respectiv:*

*• procentul de ocupare a terenurilor de catre constructia ce urmeaza a fi edificata sa nu depaseasca limita maxima stabilita; Procentele de ocupare sunt :*

- in zonele centrale - 80%*
- in zonele comerciale - 85%*
- in zonele mixte - 70%*
- in zonele rezidentiale, respectiv:*
  - exclusiv rezidentiale cu locuinte P, P+1, P+2 - 35%*
  - rezidentiale cu mai mult de 3 niveluri - 20%*
  - predominant rezidentiale - 40%*

*• conditii de orientare fata de punctele cardinale, de drumurile publice, caile navigabile;*

- asigurarea acceselor obligatorii (carosabile, pietonale);*
- de racordare la retelele publice;*
- privind forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor: inaltimea constructiilor, aspectul exterior al acestora etc.*

## **2. Etapa a doua constă în OBTINEREA TUTUROR AVIZELOR, acordurilor, studiilor solicitate prin CU.**

*(se emit de către fiecare institutie, regie locală detinatoare de utilitati supra si sub-terane, unele din ele pot diferi de la o zona la alta)*

*Aceste avize/acorduri pot fi de la:*

*• oficiul de cadastru - Studiu pedologic si Certificat de scoatere din circuitul agricol (daca este in zona agricola);*



- *exploatare retele de apa, canal - Compania Nationala Apele Romane;*
- *exploatare retele electrice - Electrica;*
- *exploatare retele de gaze naturale - Distrigaz, E-on Gaz;*
- *salubritate;*
- *transport in comun;*
- *retele telefonice - Romtelecom;*
- *aparararea impotriva incendiilor - Pompieri;*
- *protecția civila - Inspectoratul pt. Situații de Urgență;*
- *sanatatea populatiei - Directia de Sanatate Publica -SANEPID;*
- *admininistatia drumurilor si podurilor;*
- *politia - daca terenul se afla intr-o zona speciala;*
- *autoritatea romana de aviatie - daca terenul se afla in proximitatea unui aeroport;*
- *MApN, SRI - daca terenul se afla in proximitatea unui obiectiv militar;*
- *ministerul culturii si cultelor - daca terenul se afla pe un sit arheologic sau intr-o zona de interes arheologic, sau daca funcțiunea clădirii impune avizul Ministerului (cum este cazul bisericilor)*
- *protectia mediului - Ministerul Apelor si Protectiei Mediului;*
- *inspectoratul de stat in constructii.*

### **3. Etapa a treia consta in intocmirea DOCUMENTATIEI TEHNICE PT. OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE (D.T.A.C.)**

*(cumularea tuturor documentațiilor specifice + avize, in 2 exemplare)*

#### **Documentații specifice (după caz):**

- **arhitectură**: planuri, secțiuni, fațade, schițe, detalii, concepte, simulări 3D, machete;
- **structura de rezistență**: planuri, detalii, calcule, extrase;
- **instalații**: sanitare, termice, electrice;
- **amenajări peisajere**: curți, alei, zone innierbate, arbusti, rondouri;
- **amenajări interioare**: ambient interior- iluminare, texturi, colorit;
- **design de obiect**: diverse produse sau obiecte uncat, mobilier;

*La acestea se mai pot adăuga (functie de solicitari):*

- acorduri notariale ale vecinilor, coproprietarilor, uzufructuarilor;*
- acorduri ale băncilor în cazul unor ipoteci, sarcini.*

**Valabilitatea Autorizației de Construire este de 12 luni cu posibilitate de prelungire. Durata executiei poate sa varieze (dupa caz) de la 12 la 48 luni.**