

## AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE

Autorizațiile de construire sau de desființare pentru executarea lucrărilor de construcții se emit de către autoritățile administrației publice județene sau locale, potrivit competențelor prevăzute în Lege, pentru lucrările care se execută în cadrul unității administrativ-teritoriale, în funcție de categoriile de construcții și lucrări, precum și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și a planurilor de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

Prin excepție la emiterea autorizației de construire/desființare pentru lucrări de amenajări/reabilitări interioare, care nu aduc modificări ale fațadelor clădirilor, nu este necesară existența unei documentații de urbanism legal aprobate.

Pentru creșterea operativității în procesul autorizării executării lucrărilor de construcții, precum și în vederea respectării termenului legal de emitere a autorizației, autoritățile administrației publice competente iau măsurile organizatorice necesare pentru simplificarea procedurii de emitere a autorizațiilor de construire, scop în care constituie în cadrul aparatului propriu structuri de specialitate având în componență personal cu pregătire în domeniile arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, pentru gestionarea procesului de emitere a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/desființare, prin:

- a) verificarea operativă privind respectarea structurii și conținutului documentațiilor depuse și restituirea, după caz, a documentațiilor necorespunzătoare (în termen de **maximum 5 zile** de la înregistrarea cererii);
- b) analiza documentelor depuse în vederea emiterii certificatelor de urbanism, precum și stabilirea cerințelor și condițiilor urbanistice necesare pentru elaborarea documentației tehnice – D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- c) analiza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții depuse, în vederea constatării îndeplinirii prin documentația tehnică – D.T. a tuturor cerințelor și condițiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism, a condițiilor cuprinse în avizele, acordurile, punctul de vedere și, după caz, actul administrativ al autorității pentru protecția mediului competentă, obținute de solicitant.
- d) redactarea și prezentarea spre semnare a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/desființare.

Relațiile funcționale, atribuțiile, competențele și răspunderile structurilor de specialitate, precum și asigurarea ritmicității funcționării acestora se stabilesc prin regulamente de organizare și funcționare ale aparatului propriu al consiliilor județene și al primăriilor, după caz, potrivit legii.

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai în baza și cu respectarea unei autorizații de construire/desființare emisă de autoritățile administrației publice locale, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în condițiile Legii, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, legal aprobate, a cerințelor impuse prin certificatul de urbanism, avizele/acordurile exprimate, precum și, după caz, prin punctele de vedere/actele administrative ale autorităților pentru protecția mediului competente.

## **Autorizarea executării lucrărilor de desființare a construcțiilor/lucrărilor**

Desființarea – demolarea, dezafectarea, dezmembrarea parțială sau totală, ori alte lucrări asemenea – a construcțiilor și instalațiilor aferente acestora, a instalațiilor și utilajelor tehnologice, inclusiv elementele de construcții de susținere a acestora, închiderea de cariere și exploatarea de suprafață și subterane, precum și a oricăror lucrări/amenajări, se poate face, numai pe baza unei autorizații de desființare, emisă de către autoritățile competente prevăzute de Lege.

Autorizația de desființare se emite în aceleași condiții cu autorizația de construire, titularul acesteia având aceleași obligații ca și titularul autorizației de construire.

## **Lucrări care se exceptează de la autorizare**

Se exceptează de la autorizare categoriile de lucrări de construcții cu grad ridicat de repetabilitate, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor sau aspectul arhitectural al acestora.

## **Documentele necesare emiterii autorizației de construire/desființare**

Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții elaborată în conformitate cu prevederile legale în vigoare, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, potrivit legii, pe lângă cererea pentru emiterea autorizației de construire, inclusiv anexa – se utilizează formularul-model F.8 «*CERERE pentru emiterea autorizației de construire/desființare*» obținut de la emitent – va conține, în mod obligatoriu, următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism, în copie;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, în copie legalizată, 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;
- c) documentația tehnică – D.T., în două exemplare, dintre care un exemplar se arhivează la emitent și un exemplar vizat spre neschimbare se returnează beneficiarului;
- d) avizele, acordurile și punctul de vedere/actul administrativ al autorității pentru protecția mediului competente, solicitate prin certificatul de urbanism, în copie;
- "e) studiile de specialitate, nota tehnică justificativă sau raportul de expertiză tehnică pentru lucrări de intervenție la construcții existente, raportul de audit energetic, raportul de expertiză a sistemelor tehnice, certificatul de performanță energetică a clădirii, pentru lucrări de intervenție în vederea creșterii performanței energetice la clădiri și/sau pentru lucrări de renovare majoră, precum și studiul privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de producere a energiei, în cazurile prevăzute de legislația privind performanța energetică a clădirilor și în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional, economic și al mediului înconjurător, solicitate prin certificatul de urbanism, în condițiile legii, un exemplar."

Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare, elaborată în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate, potrivit legii, are aceeași structură cu documentația pentru autorizația de construire și este considerată completă dacă, pe lângă cererea pentru emiterea autorizației de desființare – inclusiv anexa – (se utilizează

formularul-model F.8 «*CERERE pentru emiterea autorizației de construire/desființare*» obținut de la emitent), completată cu elementele de identificare și datele tehnice conform documentației tehnice – D.T.A.D. cuprinde aceleași documente menționate la alin. (1), adaptate scopului, precum și certificatul de atestare fiscală privind valoarea de impozitare a imobilului (în copie).

**Autorizația de construire/desființare este, în conformitate cu prevederile art. 2 alin. (1) din Lege, actul final de autoritate al administrației publice competente potrivit legii, în baza căruia se pot executa lucrări de construcții și pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor legale referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor cu privire la construirea, respectiv desființarea construcțiilor, inclusiv a instalațiilor aferente, precum și a amenajărilor, după caz.**

Lucrările de execuție a instalațiilor aferente construcțiilor se autorizează, de regulă, odată cu lucrările de construcții, constituind împreună cu acestea lucrările de bază. În anumite situații, lucrările de execuție a instalațiilor aferente construcțiilor se pot autoriza separat.

### **Emiterea autorizației de construire/desființare**

Autorizația de construire/desființare se emite pentru categoriile de lucrări precizate de solicitant în cererea de autorizare, stabilite în conformitate cu prevederile Legii și detaliate în anexa la cererea pentru emiterea autorizației de construire/desființare (se utilizează formularul-model F.8 «*CERERE pentru emiterea autorizației de construire/desființare*»).

Autorizația de construire/desființare se emite în cel mult 30 de zile calendaristice de la data depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

### **Solicitantul autorizației de construire/desființare**

Solicitantul autorizației de construire/desființare poate fi orice persoană fizică sau juridică titular al unui drept real asupra imobilului – teren și/sau construcții –, identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel, care atestă dreptul acestuia de a executa lucrări de construcții.

Solicitarea emiterii unei autorizații de construire/desființare se poate face fie direct de către deținătorul/deținătorii titlului asupra imobilului sau de investitori, fie prin intermediul unui împuternicit, desemnat în condițiile legii, care poate fi consultantul, proiectantul, orice altă persoană fizică, ori o persoană juridică autorizată care are în obiectul de activitate managementul sau proiectarea lucrărilor de construcții.

### **Depunerea documentației**

În vederea obținerii autorizației de construire/desființare solicitantul trebuie să se adreseze autorității administrației publice locale emitentă a certificatului de urbanism, ori după caz, autorității publice centrale conform art. 4 alin. (5) și art. 43 lit. b) din Lege, care are obligația de a comunica solicitantului cuantumul taxei de emitere a autorizației, calculată potrivit prevederilor Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, a normelor de aplicare a acesteia, precum și al altor taxe legale, după caz.

Documentația se preia și se înregistrează la ghișeul autorității administrației publice competente să emită autorizația de construire.

Structurile de specialitate organizate în cadrul consiliilor județene, Primăriei Municipiului București și primăriilor municipiilor, sectoarelor municipiului București, orașelor și, după caz, ale comunelor, precum și persoana cu responsabilitate în domeniul urbanismului, amenajării teritoriului și autorizării executării lucrărilor de construcții din cadrul primăriilor comunale sau, după caz, structurile de specialitate ale autorităților administrației publice centrale competente, conform Legii, să emită autorizații de construire, au obligația de a verifica dacă documentația este completă, constatând dacă:

- a) cererea este adresată autorității administrației publice locale competentă, potrivit Legii, să emită autorizația;
- b) formularul cererii și anexa sunt completate corespunzător;
- c) certificatul de urbanism este în valabilitate, iar scopul eliberării sale coincide cu obiectul cererii pentru autorizare;
- d) există dovada titlului solicitantului asupra imobilului, teren și/sau construcții, precum și, după caz, a extrasului de plan cadastral și a extrasului de carte funciară de informare, actualizate la zi, dacă legea nu dispune altfel;
- e) documentația tehnică – D.T. este completă și conformă cu prevederile anexei nr. 1 la Lege și ale prezentelor norme metodologice;
- f) există avizele și acordurile favorabile și, după caz, studiile cerute prin certificatul de urbanism;
- ”g) există referatele de verificare a proiectului și, după caz, nota tehnică justificativă/raportul de expertiză tehnică, raportul de audit energetic, raportul de expertiză a sistemelor tehnice, certificatul de performanță energetică a clădirii, precum și studiul privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de producere a energiei acolo unde este cazul;”
- h) se face dovada achitării taxelor legale necesare emiterii autorizației de construire/desființare;
- i) este aplicată pe piesele scrise și desenate parafa emisă de Ordinul Arhitecților din România, care confirmă dreptul arhitectului/conductorului arhitect, după caz, de a proiecta și semna documentațiile, în condițiile legii.

În situația în care, în urma analizei documentației depuse, se constată faptul că documentația tehnică – D.T. este incompletă sau necesită clarificări tehnice, potrivit prevederilor art. 7 alin. (3) din Lege, acest lucru se notifică în scris solicitantului, în termen de 5 zile calendaristice de la data înregistrării, cu menționarea elementelor necesare în vederea completării acesteia. Începând cu data notificării, termenul legal de 30 de zile calendaristice pentru emiterea autorizației de construire/desființare se decalează cu numărul de zile necesar solicitantului pentru a elabora, a depune și înregistra modificările/completările aduse documentației tehnice inițiale ca urmare a notificării.

Autorizația de construire/desființare se redactează de către structura de specialitate din cadrul administrației publice județene, municipale, orașenești sau comunale, ori de persoana cu responsabilitate în domeniile urbanismului, amenajării teritoriului și autorizării executării lucrărilor de construcții din cadrul primăriilor care nu au organizate structuri de specialitate, prin completarea «Formularul-model F.11 – **AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIIINȚARE**», în conformitate cu documentația prezentată.

## **Semnarea autorizației de construire/desființare**

Semnarea autorizației de construire/desființare se face de către autoritatea administrației publice județene/locale, după caz, potrivit competențelor prevăzute la art. 4 din Lege. Alături de autoritatea administrației publice emitente, autorizația de construire/desființare se mai semnează de secretarul general ori de secretar, precum și de arhitectul-șef sau de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din aparatul propriu al autorității administrației publice emitente, acolo unde nu este instituită funcția de arhitect-șef. Responsabilitatea emiterii actului revine tuturor semnatarilor acestuia, potrivit atribuțiilor stabilite în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Lipsa unei semnături atrage nulitatea actului.

## **Valabilitatea autorizației de construire/desființare**

Prin autorizația de construire/desființare emitentul stabilește și înscrie în formular:

- a) termenul de valabilitate al autorizației de construire/desființare;
- b) durata de execuție a lucrărilor.

Valabilitatea autorizației de construire/desființare se constituie din:

- a) intervalul de timp, de cel mult 12 luni de la data emiterii, în interiorul căruia solicitantul este obligat să înceapă lucrările autorizate;
- b) în cazul îndeplinirii condiției specificate la lit. a), începând cu data anunțată a începerii lucrărilor, valabilitatea autorizației se extinde pe toată durata de execuție a lucrărilor prevăzută prin autorizație.

Durata executării lucrărilor, care reprezintă timpul fizic maxim necesar pentru realizarea efectivă a lucrărilor de construcții autorizate, se stabilește de către emitentul autorizației de construire/desființare, pe baza datelor înscrise în cerere – respectiv în anexa la aceasta – conform prevederilor documentației tehnice – D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire – D.T.A.C. sau de desființare – D.T.A.D., după caz. În funcție de interesul public și de gradul de complexitate al lucrărilor, emitentul autorizației de construire/desființare poate reduce durata executării lucrărilor față de cea solicitată prin documentație, cu consultarea investitorului/beneficiarului, managerului de proiect, proiectantului, sau consultantului, după caz.

## **Prelungirea valabilității autorizației de construire/desființare**

În cazul în care lucrările de construcții nu au fost începute ori nu au fost executate integral în termenele stabilite prin autorizația de construire/desființare, investitorul poate solicita autorității emitente prelungirea valabilității autorizației.

Prelungirea valabilității autorizației de construire/desființare se va solicita cu cel puțin 15 zile înaintea datei expirării termenului de valabilitate și se poate acorda, potrivit Legii, o singură dată pentru cel mult 12 luni.

Decizia privind acordarea prelungirii valabilității autorizației de construire/desființare este de competența emitentului acesteia, în baza examinării cererii în raport cu:

- a) interesul public;
- b) complexitatea lucrărilor autorizate;

c) stadiul executării lucrărilor ori cauzele care au dus la nerespectarea termenelor prevăzute în autorizație.

Prelungirea valabilității autorizației de construire/desființare se înscrie în originalul autorizației inițial emise, fără a fi necesară prezentarea unei alte documentații. În această situație emitentul autorizației are obligația de a comunica decizia sa solicitantului, în termen de maximum 15 zile de la depunerea cererii.

### **Pierderea valabilității autorizației de construire/desființare. Emiterea unei noi autorizații.**

Autorizația de construire/desființare își pierde valabilitatea prin:

- a) neînceperea lucrărilor în termenul de valabilitate stabilit prin autorizația de construire/desființare ori nefinalizarea acestora conform duratei de execuție stabilite prin autorizație, dacă nu a fost solicitată prelungirea valabilității autorizației;
- b) nefinalizarea lucrărilor în termenul acordat ca prelungire a valabilității autorizației;
- c) modificarea condițiilor, datelor sau conținutului documentației care a stat la baza emiterii autorizației.

În situațiile prevăzute mai sus este necesară emiterea unei noi autorizații de construire/desființare.

### **Intrarea în legalitate**

1. Organul de control care a sancționat contravențional pentru fapta de a se executa lucrări de construcții fără autorizație sau cu încălcarea dispozițiilor acesteia, potrivit prevederilor art. 28 alin. (1) din Lege, pe lângă oprirea executării lucrărilor, are obligația de a dispune luarea măsurilor necesare pentru încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației, sau de desființare a lucrărilor executate fără autorizație, într-un termen pe care îl va stabili prin procesul verbal.

2. În vederea realizării prevederilor alin. (1), potrivit Legii, autoritatea administrației publice competente să emită autorizația de construire/desființare are obligația de a analiza modul în care construcția corespunde reglementărilor din documentațiile de urbanism aprobate pentru zona de amplasament, urmând să dispună, după caz, menținerea sau desființarea construcțiilor realizate fără autorizație sau cu încălcarea prevederilor acesteia.

3. În situația în care construcția realizată fără autorizație de construire întrunește condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent, autoritatea administrației publice locale competente poate proceda la emiterea unei autorizații de construire în vederea intrării în legalitate, în coroborare cu luarea măsurilor legale care se impun, numai în baza concluziilor unui referat de expertiză tehnică pentru cerința esențială de calitate „rezistență mecanică și stabilitate” privind starea structurii de rezistență în stadiul fizic în care se află construcția, precum și pentru cerința esențială de calitate „securitatea la incendiu”, numai după emiterea Acordului de mediu, în condițiile legii.

#### **Formulare necesare la obtinerea Autorizatiei de construire/desfiintare:**

1. Cerere-tip + anexa
2. Formular Autorizatie de construire/desfiintare
3. Cerere pentru prelungirea valabilitatii autorizatiei de construire/desfiintare

4. Comunicare Inspectoratul de Stat in Constructii pentru inceperea executiei lucrarilor de construire/desfiintare
5. Comunicare Inspectoratul de Stat in Constructii pentru incheierea executiei lucrarilor de construire/desfiintare