

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - actualizată la 5.01.2009

Textul actualizat include modificările aduse de :

- O.U.G. nr. 122/2004
- Legea nr. 119/2005
- Legea nr. 52/2006
- Legea nr. 376/2006
- Legea nr. 117/2007
- Legea nr. 101/2008 publicată în MOF nr. 371 din 15/05/2008
- O.U.G. nr. 214/2008 publicată în MOF nr. 847 din 16/12/2008
- O.U.G. nr. 228/2008 publicată în MOF nr. 3 din 05.01.2009.

CAPITOLUL I

Autorizarea executării lucrărilor de construcții

Art. 1. - (1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare. Autorizația de construire sau de desființare se emite la solicitarea detinatorului titlului de proprietate asupra unui imobil - teren și/sau construcții - ori a altui act care conferă dreptul de construire sau de desființare, în condițiile prezentei legi.

(2) Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

Art. 2. - (1) Autorizația de construire constituie actul de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege, referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.

(2) Autorizația de construire se emite în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

(3) Autorizațiile de construire pentru rețele magistrale, cai de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, care se execută în extravilanul localităților, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (2) se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru:

a) 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;

b) lucrări de reparare privind cai de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz, a funcționalității acestora;

c) lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, pietre pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

d) lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări -, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatarilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatare;

e) organizarea de tabere de corturi.

Art. 3. - Autorizația de construire se eliberează pentru:

a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art. 11;

b) 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;

c) lucrari de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare si reabilitare privind cai de comunicatie, inclusiv lucrari de arta, retele si dotari tehnico-edilitare, lucrari hidrotehnice, amenajari de alpii, lucrari de imbunatatiri funciare, lucrari de instalatii de infrastructura, noi capacitati de productie, transport, distributie a energiei electrice si/sau termice, precum si de reabilitare si retehnologizare a celor existente;

d) imprejmui si mobilier urban, amenajari de spatii verzi, parcuri, pietele si alte lucrari de amenajare a spatiilor publice;

e) lucrari de foraje si excavari necesare in vederea efectuării studiilor geotehnice, prospectiunilor geologice, exploatarilor de cariere, balastiere, sonde de gaze si petrol, precum si alte exploatari de suprafata sau subterane;

f) lucrari, amenajari si constructii cu caracter provizoriu necesare in vederea organizarii executiei lucrarilor de baza, daca nu au fost autorizate o data cu acestea;

g) organizarea de tabere de corturi, casute sau de rulote;

h) lucrari de constructii cu caracter provizoriu: chioscuri, tonete, cabine, spatii de expunere situate pe caile si spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, precum si anexele gospodaresti ale exploatatiilor agricole situate in extravilan;

i) cimitire - noi si extinderi.

Art. 4. - Autorizatiile de construire se emit de presedintele consiliilor judetene, de primarul general al municipiului Bucuresti, de primarii municipiilor, sectoarelor municipiului Bucuresti, ai oraselor si comunelor pentru executarea lucrarilor definite la art. 3, dupa cum urmeaza:

a) de presedintele consiliilor judetene, cu avizul primarilor, pentru lucrarile care se executa:

1. pe terenuri care depasesc limita unei unitati administrativ-teritoriale;
2. in extravilanul comunelor, cu exceptia celor de la lit. f) pct. 3;

b) de primarii municipiilor, pentru lucrarile care se executa in teritoriul administrativ al acestora, cu exceptia celor prevazute la lit. a) pct. 1;

c) de primarul general al municipiului Bucuresti, cu avizul primarilor sectoarelor municipiului Bucuresti, pentru lucrarile care se executa:

1. pe terenuri care depasesc limita administrativ-teritoriala a unui sector si cele din extravilan;
2. la constructii reprezentand monumente istorice, clasate sau in procedura de clasare potrivit legii;
3. lucrari de modernizari, reabilitari, extinderi de retele edilitare municipale, de transport urban subteran sau de suprafata, de transport si de distributie, pentru: apa/canal, gaze, electrice, termoficare, comunicatii inclusiv fibra optica, precum si lucrari de modernizari si/sau reabilitari pentru strazile care sunt in administrarea Primariei Municipiului Bucuresti;

d) de primarii sectoarelor municipiului Bucuresti, pentru lucrarile care se executa in teritoriul administrativ al sectoarelor, cu exceptia celor prevazute la lit. c), inclusiv bransamente si racorduri aferente retelelor edilitare;

e) de primarii oraselor, pentru lucrarile care se executa:

1. in teritoriul administrativ al acestora, cu exceptia celor prevazute la lit. a) pct. 1;
2. la constructiile reprezentand monumente istorice clasate sau aflate in procedura de clasare potrivit legii, aflate pe teritoriul administrativ, in conditiile art. 10 lit. a) si ale art. 45 alin. (4) si cu avizul arhitectului-sef al judetului;

f) de primarii comunelor, pentru lucrarile care se executa:

1. in intravilanul localitatilor componente, in vederea realizarii de locuinte individuale si a anexelor gospodaresti ale acestora, precum si, cu avizul structurilor de specialitate din cadrul consiliilor judetene, potrivit art. 45 alin. (3), in vederea executarii lucrarilor la celelalte categorii de constructii;

2. la constructiile reprezentand monumente istorice clasate sau aflate in procedura de clasare potrivit legii, aflate pe teritoriul administrativ, in conditiile art. 10 lit. a) si ale art. 45 alin. (3) si cu avizul arhitectului-sef al judetului;

3. in extravilanul comunelor pentru constructii reprezentand anexe gospodaresti, pana la 100 m²;

4. in extravilanul comunelor pentru constructiile reprezentand anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole, a caror suprafata construita desfasurata este de maximum 5.000 m².

(2) Pentru lucrarile care se realizeaza pe amplasamente ce depasesc limitele judetelor, respectiv ale municipiului Bucuresti, in vederea armonizarii conditiilor de autorizare pentru intreaga investitie, Ministerul Dezvoltarii, Lucrarilor Publice si Locuintelor va emite un aviz coordonator in baza caruia

presedintii consiliilor judetene implicate, respectiv primarul general al municipiului Bucuresti vor emite autorizatii de construire pentru lucrarile amplasate in unitatile administrativ-teritoriale din aria lor de competenta.

(3) Autorizatiile de construire prevazute la alin. (2) produc efecte la data intrarii in vigoare a ultimei autorizatii de construire emise in conditiile prezentei legi.

(4) Abrogat.

Art. 5. - (1) In vederea simplificarii procedurii de autorizare, emitentul autorizatiei are obligatia sa organizeze structuri de specialitate, in vederea emiterii acordului unic, respectiv a obtinerii, in numele solicitantului, a avizelor legale necesare autorizarii, pentru:

a) racordarea la retelele de utilitati, in conditiile impuse de caracteristicile si de amplasamentul retelelor de transport energetic sau tehnologic din zona de amplasament;

b) racordarea la reseaua cailor de comunicatii;

c) prevenirea si stingerea incendiilor, apararea civila, protectia mediului si a sanatatii populatiei.

(2) Pentru asigurarea functionarii structurilor de specialitate, consiliile judetene si locale pot stabili taxe pe tipuri de lucrari, in raport cu numarul de avize necesare, in conditiile legii.

(3) In vederea organizarii structurii de specialitate pentru emiterea acordului unic, prevazuta la alin. (1), regiile si societatile comerciale publice ori private care administreaza si/sau exploateaza utilitati urbane au obligatia desemnarii unui reprezentant cu drepturi depline.

Art. 6. - (1) Certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritatile prevazute la art. 4, in conformitate cu prevederile planurilor urbanistice si ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, dupa caz, avizate si aprobate potrivit legii, fac cunoscute solicitantului elementele privind regimul juridic, economic si tehnic al terenurilor si constructiilor existente la data solicitarii si stabilesc cerintele urbanistice care urmeaza sa fie indeplinite in functie de specificul amplasamentului, precum si lista cuprinzand avizele si acordurile legale, necesare in vederea autorizarii.

(2) Certificatul de urbanism se emite de autoritatile prevazute la art. 4, abilitate sa autorizeze lucrarile de constructii, si se elibereaza solicitantului in termen de cel mult 30 de zile de la data inregistrarii cererii, mentionandu-se in mod obligatoriu scopul emiterii acestuia.

(3) Certificatul de urbanism se semneaza de catre presedintele consiliului judetean sau de primar, dupa caz, de secretar si de arhitectul-sef sau de catre persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului din aparatul propriu al autoritatii administratiei publice emitente, responsabilitatea emiterii acestuia revenind semnatarilor, potrivit atributiilor stabilite conform legii.

(4) In vederea eliberarii certificatului de urbanism solicitantul - orice persoana fizica sau juridica interesata - se va adresa autoritatilor prevazute la art. 4 cu o cerere care va cuprinde atat elementele de identificare a imobilului pentru care se solicita certificatul de urbanism, cat si elementele care definesc scopul solicitarii.

(5) Certificatul de urbanism nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

(6) Certificatul de urbanism se emite, potrivit legii, si in vederea concesiunii de terenuri, a adjudecarii prin licitatie a proiectarii lucrarilor publice in faza "Studiu de fezabilitate" si pentru cereri in justitie si operatiuni notariale privind circulatia imobiliara atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil. Operatiunile juridice mentionate se efectueaza numai in baza certificatului de urbanism, iar nerespectarea acestor prevederi se sanctioneaza cu nulitatea actului.

Art. 7. - (1) Autorizatia de construire se emite in cel mult 30 de zile de la data inregistrarii cererii, pe baza documentatiei depuse la autoritatile prevazute la art. 4, care va cuprinde:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra terenului si/sau constructiilor;

c) proiectul pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii;

d) avizele si acordurile legale necesare, stabilite prin certificatul de urbanism;

e) dovada privind achitarea taxelor legale.

(1¹) Prin exceptie de la prevederile alin. (1), pentru constructiile reprezentand anexele gospodaresti ale exploatatilor agricole termenul de emitere a autorizatiei de construire este de 15 zile de la data inregistrarii cererii.

(2) Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții este extras din proiectul tehnic și se elaborează în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în anexa nr. 1, în concordanță cu cerințele certificatului de urbanism, cu conținutul avizelor și al acordurilor cerute prin acesta, și se întocmește, se semnează și se verifică, potrivit legii.

(3) 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.

(4) Executarea lucrărilor de construcții se poate face numai pe baza proiectului tehnic și a detaliilor de execuție.

(5) Autoritatea emitentă a autorizației de construire stabilește o perioadă de valabilitate de cel mult 12 luni de la data emiterii, interval în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările. În această situație, valabilitatea autorizației se extinde pe toată durata de execuție a lucrărilor prevăzute prin autorizație, în conformitate cu proiectul tehnic.

(6) Neînceperea lucrărilor ori nefinalizarea acestora în termenele stabilite conduce la pierderea valabilității autorizației, fiind necesară emiterea unei noi autorizații de construire. În situația în care caracteristicile nu se schimbă față de autorizația inițială, se va putea emite o nouă autorizație de construire, fără a fi necesar un nou certificat de urbanism.

(7) Prin excepție de la prevederile alin. (6), în cazul justificat în care lucrările de construcții nu pot fi începute ori nu pot fi executate integral la termenul stabilit, investitorul poate solicita autorității emitente prelungirea valabilității autorizației cu cel puțin 15 zile înainte expirării acesteia. Prolungirea valabilității autorizației se poate acorda o singură dată și pentru o perioadă nu mai mare de 12 luni.

(8) Investitorul are obligația să instiinteze autoritatea emitentă a autorizației de construire, precum și inspectoratul teritorial în construcții asupra datei la care vor începe lucrările autorizate. În caz contrar, dacă constatarea faptei de începere a lucrărilor fără instiintare s-a făcut în termenul de valabilitate a autorizației, data începerii lucrărilor se consideră ca fiind ziua următoare datei de emisie a autorizației.

(9) Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile cerute pentru prezenta lege. Autoritatea emitentă a autorizației nu este responsabilă pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența, la momentul emiterii actului, a unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești privind imobilul - teren și/sau construcții - aparținând exclusiv solicitantului.

(10) Lucrările de consolidare la clădirile încadrate prin raport de expertiză tehnică în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public se autorizează în regim de urgență, în condițiile prevăzute la alin. (16).

(11) În condițiile prezentei legi nu se emit autorizații provizorii.

(12) Autorizațiile de construire/desființare se emit numai pe baza unei documentații complete, în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în anexa nr. 1, cu excepția situațiilor prevăzute la alin. (16).

(13) Autorizația de construire se semnează de președintele consiliului județean sau de primar, după caz, de secretar și de arhitectul-sef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din aparatul propriu al autorității administrației publice emitente, responsabilitatea emiterii autorizațiilor revenind semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii.

(14) Valabilitatea autorizației se menține în cazul schimbării investitorului, înainte finalizării lucrărilor, cu condiția respectării prevederilor acesteia și a transcrierii actelor care conferă dreptul de construire.

(15) În situația în care în timpul execuției lucrărilor, și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire, survin modificări de temă privind construcția autorizată, care conduc la necesitatea modificării acesteia, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație, potrivit legii. 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. Nu este necesară emiterea unui nou certificat de urbanism.

(16) Autorizația de construire pentru lucrările de intervenție de primă necesitate în cazuri de avarii, accidente tehnice, calamități ori alte evenimente cu caracter excepțional, inclusiv la construcțiile prevăzute la art. 3 lit. b), se emite imediat de către autoritatea administrației publice abilitată, conform legii, urmând ca documentația legală necesară să fie definitivată pe parcursul sau la încheierea executării lucrărilor, cu respectarea avizelor legale.

(17) Primariile pot dezafecta constructiile, proprietate a unitatii administrativ-teritoriale, aflate in stare avansata de degradare si care pun in pericol siguranta publica, cu exceptia constructiilor monument istoric, pe baza de autorizatie de desfiintare emisa in conditiile alin. (16), cu obligatia de a se intocmi documentatii specifice in conformitate cu prevederile cuprinse in anexa nr. 1.

(18) Taxa pentru eliberarea autorizatiei de construire se calculeaza potrivit legii.

(19) Taxa pentru prelungirea valabilitatii autorizatiei de construire se calculeaza la 30% din valoarea initiala a taxei de autorizare.

(20) Institutiile abilitate prin lege sa emita avize si acorduri in vederea autorizarii lucrarilor de constructii, altele decat cele prevazute la art. 5 alin. (1), au obligatia emiterii acestora in termen de maximum 15 zile de la data inregistrarii cererii/documentatiei, dupa caz, direct structurilor organizate de consiliile judetene si locale sau, dupa caz, solicitantului.

Art. 8. - (1) Demolarea, dezafectarea ori dezmembrarea, partiala sau totala, a constructiilor si instalatiilor aferente constructiilor, a instalatiilor si utilajelor tehnologice, inclusiv elementele de constructii de sustinere a acestora, inchiderea de cariere si exploatare de suprafata si subterane, precum si a oricaror amenajari se fac numai pe baza autorizatiei de desfiintare obtinute in prealabil de la autoritatile prevazute la art. 4.

(2) Autorizatia de desfiintare se emite in aceleasi conditii ca si autorizatia de construire, in conformitate cu prevederile planurilor urbanistice si ale regulamentelor aferente acestora, potrivit legii, cu exceptiile prevazute la art. 11.

Art. 9. - (1) Proiectele pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii, precum si proiectele tehnice, pe baza carora se intocmesc acestea, se elaboreaza de colective tehnice de specialitate, se insusesc si se semneaza de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii, constructiilor si instalatiilor pentru constructii, astfel:

a) de arhitect cu diploma recunoscuta de statul roman, pentru proiectarea partii de arhitectura pentru obiective de investitii cuprinse la toate categoriile de importanta a constructiilor supraterane si a celor subterane;

b) de ingineri constructori si de instalatii, cu diploma recunoscuta de statul roman, pentru partile de inginerie in domeniile specifice, pentru obiective de investitii cuprinse la toate categoriile de importanta a constructiilor supraterane si subterane, precum si la instalatiile 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.

(2) Prevederile alin. (1) se aplica si pentru documentatia de executie.

(3) Semnarea documentatiilor de catre persoanele prevazute la alin. (1) angajeaza raspunderea acestora in conditiile legii.

Art. 10. - Pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii in zonele asupra carora s-a instituit, potrivit legii, un anumit regim de protectie prevazut in planurile de amenajare a teritoriului si in documentatiile de urbanism aprobate, se va proceda dupa cum urmeaza:

a) in zonele construite protejate, in zonele de protectie a monumentelor istorice, definite potrivit legii, si in ansamblurile de arhitectura si siturile arheologice, solicitantul va obtine avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor, pe baza documentatiilor de urbanism avizate si aprobate conform legii;

b) in cazul lucrarilor de interventii asupra constructiilor monumente istorice, pe langa avizul Ministerului Culturii si Cultelor se vor obtine avizele specifice cerintelor de calitate a constructiilor, potrivit prevederilor legale;

c) in zonele naturale protejate, stabilite potrivit legii, in zonele de siguranta si protectie ale amenajarilor hidrotehnice de interes public, precum si in alte arii protejate solicitantul va obtine avizul Ministerului Mediului si Gospodarii Apelor si al Ministerului Agriculturii, Padurilor si Dezvoltarii Rurale;

d) in zonele de siguranta si de protectie a infrastructurilor de transport de interes public, precum si in zonele aferente construirii cailor de comunicatie, stabilite prin documentatiile de amenajare a teritoriului si/sau de urbanism, se va obtine si autorizatia Ministerului Transporturilor, Constructiilor si Turismului, conform prevederilor legale;

d¹) in perimetrele limitrofe constructiilor reprezentand anexele gospodaresti ale exploataretilor agricole, delimitate prin planuri urbanistice cu respectarea distantelor prevazute de normele sanitare in vigoare, in care s-a instituit un regim de restrictie privind amplasarea cladirilor de locuit si a obiectivelor

socioeconomice, solicitantul va obtine avizul directiei pentru agricultura si dezvoltare rurala judetene, respectiv a municipiului Bucuresti.

e) in zonele unde s-a instituit alt tip de restrictie solicitantul va obtine avizul organismelor competente.

Art. 11. - (1) Se pot executa fara autorizatie de construire urmatoarele lucrari care nu modifica structura de rezistenta, caracteristicile initiale ale constructiilor sau aspectul arhitectural al acestora:

a) reparatii la imprejmuiuri, acoperisuri, invelitori sau terase, atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;

b) reparatii si inlocuiri de tamplarie interioara si exterioara, daca se pastreaza forma, dimensiunile golurilor si tamplariei, inclusiv in situatia in care se schimba materialele din care sunt realizate respectivele lucrari, cu exceptia cladirilor declarate monumente istorice, in conditiile legii;

c) reparatii si inlocuiri de sobe de incalzit;

d) zugraveli si vopsitorii interioare;

e) zugraveli si vopsitorii exterioare, daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor;

f) 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;

g) reparatii si inlocuiri la pardoseli;

h) 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;

i) lucrari de intretinere la caile de comunicatie si la instalatiile aferente;

j) lucrari de investigare, cercetare, expertizare, conservare si restaurare a componentelor artistice ale constructiilor prevazute la art. 3 lit. b), cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor si al autoritatii administratiei publice judetene sau locale, dupa caz;

k) lucrari de foraje si sondaje geotehnice pentru constructii de importanta normala sau redusa, situate in afara zonelor de protectie instituite pentru zacaminte acvifere;

l) lucrari de constructii funerare subterane si supraterane, cu avizul administratiei cimitirului.

(2) 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.

(3) Daca lucrarile prevazute la alin. (1), cu exceptia celor prevazute la lit. e) si j), se executa la constructiile mentionate la art. 3 lit. b), este obligatorie emiterea autorizatiei de construire.

Art. 12. - (1) Autorizatiile de construire sau de desfiintare, emise cu incalcarea prevederilor legale, pot fi anulate de catre instantele de contencios administrativ, potrivit legii. Anularea autorizatiilor de construire sau de desfiintare poate fi ceruta, in conditiile legii, si de catre prefect, inclusiv la sesizarea expresa a organelor de control ale Inspectoratului de Stat in Constructii.

(2) O data cu introducerea actiunii se pot solicita instantei judecatoresti suspendarea autorizatiei de construire sau desfiintare si oprirea executarii lucrarilor, pana la solutionarea pe fond a cauzei.

CAPITOLUL II

Concesionarea terenurilor pentru constructii

Art. 13. - (1) Terenurile apartinand domeniului privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori inchiriate prin licitatie publica, potrivit legii, in conditiile respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, in vederea realizarii de catre titular a constructiei.

(2) Terenurile apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se pot concesiona numai in vederea realizarii de constructii sau de obiective de uz si/sau de interes public, cu respectarea documentatiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

(3) Concesionarea se face pe baza de oferte prezentate de catre solicitanti, cu respectarea prevederilor legale, urmarindu-se valorificarea superioara a potentialului terenului.

Art. 14. - Pana la reglementarea prin lege a situatiei juridice, nu pot face obiectul concesiunii terenurile libere de constructii, aflate in administrarea consiliilor locale si care pot fi revendicate de fostii proprietari.

Art. 15. - Prin exceptie de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fara licitatie publica, cu plata taxei de redeventa stabilite potrivit legii, ori pot fi date in folosinta pe termen limitat, dupa caz, in urmatoarele situatii:

a) pentru realizarea de obiective de utilitate publica sau de binefacere, cu caracter social, fara scop lucrativ, altele decat cele care se realizeaza de catre colectivitatile locale pe terenurile acestora;

b) pentru realizarea de locuinte de catre Agentia Nationala pentru Locuinte, potrivit legii;

c) pentru realizarea de locuinte pentru tineri pana la implinirea varstei de 35 de ani;

d) pentru stramutarea gospodariilor afectate de dezastre, potrivit legii;

e) pentru extinderea constructiilor pe terenuri alaturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

f) pentru lucrari de protejare ori de punere in valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor, pe baza documentatiilor de urbanism avizate potrivit legii.

Art. 16. - (1) Terenurile prevazute la art. 13, ce fac obiectul licitatiei, se aduc la cunostinta publica de catre primarii unitatilor administrativ-teritoriale unde sunt situate, printr-o publicatie afisata la sediul acestora si tiparita in cel putin doua ziare de larga circulatie, cu minimum 20 de zile inainte de data licitatiei.

(2) Publicatiile privind licitatiea vor cuprinde data si locul desfasurarii acesteia, suprafata si destinatia terenului, stabilite prin documentatiile de urbanism, precum si taxa anuala minimala de redeventa.

(3) Oferta solicitantilor va fi insotita de un studiu de fezabilitate sau de fezabilitate, dupa caz, cuprinzand in mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea functionalitatii si a capacitatii constructiei, a gradului de ocupare a terenului, precum si a celorlalte elemente cuprinse in certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decat oferte care corespund prevederilor documentatiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

(4) Licitatiea se efectueaza, in conditiile legii, de comisiile instituite in acest scop, prin hotarare a consiliilor locale si/sau judetene, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, in conformitate cu competentele de autorizare stabilite la art. 4. Comisiile functioneaza la sediul consiliilor locale in a caror raza administrativ-teritoriala sunt situate terenurile.

Art. 17. - Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.

Art. 18. - Terenurile prevazute la art. 13, ce se concesioneaza pentru realizarea de locuinte si spatii construite asociate acestora, in functie de prevederile regulamentelor locale de urbanism, aprobate potrivit legii, vor avea urmatoarele suprafete:

a) in localitatile urbane:

1. pana la 450 m² pentru un apartament intr-o cladire cu parter sau parter si etaj;

2. pana la 300 m² pentru un apartament intr-o cladire cu parter si etaj, cu doua apartamente;

3. pana la 250 m² pentru un apartament, in cazul cladirilor cu parter si mai multe etaje, avand cel mult 6 apartamente;

4. pentru cladirile cu mai mult de 6 apartamente, suprafata de teren va fi stabilita potrivit documentatiilor de urbanism;

b) in localitatile rurale, pana la 1.000 m² pentru o locuinta.

Art. 19. - Pentru realizarea unei case de vacanta se poate concesiona un teren in suprafata de pana la 250 m².

Art. 20. - Impotriva licitatiei, pana la momentul adjudecarii, se va putea face contestatie, de catre orice persoana interesata, la judecatoria in a carei raza teritoriala are loc licitatiea. Contestatia suspenda desfasurarea licitatiei pana la solutionarea sa definitiva.

Art. 21. - Pe baza procesului-verbal de adjudecare a licitatiei sau a hotararii consiliului local, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, pentru situatiile prevazute la art. 15, se va incheia actul

de concesiune, care se va inregistra de catre concesionar in evidentele de publicitate imobiliara, in termen de 10 zile de la data adjudecarii sau emiterii hotararii.

Art. 22. - Concesionarea terenurilor prevazute la art. 13-19 se face in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si de natura constructiei.

Art. 23. - (1) Intravilanul localitatilor se stabileste prin planurile generale de urbanism - PUG -, aprobate potrivit legii.

(2) Ulterior aprobarii Planului General de Urbanism - PUG - pot fi introduse in intravilanul localitatilor si unele terenuri din extravilan, numai in conditii temeinic fundamentate pe baza de planuri urbanistice zonale - PUZ -, aprobate potrivit legii.

(3) Terenurile destinate construirii se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, potrivit legii.

CAPITOLUL III

Raspunderi si sanctiuni

Art. 24. - (1) Constituie infractiuni urmatoarele fapte:

a) executarea, fara autorizatie de construire sau de desfiintare, ori cu nerespectarea prevederilor acesteia, a lucrarilor prevazute la art. 3 lit. b);

b) continuarea executarii lucrarilor dupa dispunerea opririi acestora de catre organele de control competente, potrivit legii;

c) intocmirea ori semnarea proiectelor tehnice, precum si a proiectelor pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii pentru alte specialitati decat cele certificate prin diploma universitara, in conditiile prevazute la art. 9.

(2) Infractiunile prevazute la alin. (1) se pedepsesc cu inchisoare de la 3 luni la 3 ani sau cu amenda de la 1.000.000 lei la 50.000.000 lei.

Art. 25. - In cazul savarsirii faptelor prevazute la art. 24, organele de control prevazute de prezenta lege, care au constatat fapta, sunt obligate sa sesizeze organele de urmarire penala.

Art. 26. - (1) Constituie contraventii urmatoarele fapte, daca nu au fost savarsite in astfel de conditii incat, potrivit legii, sa fie considerate infractiuni:

a) executarea sau desfiintarea, totala ori partiala, fara autorizatie a lucrarilor prevazute la art. 3, cu exceptia celor mentionate la lit. b), de catre investitor si executant;

b) executarea sau desfiintarea, cu nerespectarea prevederilor autorizatiei si a proiectului tehnic, a lucrarilor prevazute la art. 3, cu exceptia celor prevazute la lit. b), de catre investitor si executant;

c) aprobarea furnizarii de utilitati urbane, ca urmare a executarii de lucrari de bransamente si racorduri la retele pentru constructii noi neautorizate;

d) mentinerea dupa expirarea termenului prevazut prin autorizatie sau dupa terminarea lucrarilor autorizate ori adaptarea in alte scopuri fata de cele prevazute in autorizatie a constructiilor, lucrarilor si amenajarilor cu caracter provizoriu;

e) neaducerea terenului la starea initiala de catre investitor, dupa terminarea lucrarilor prevazute la art. 3 lit. c), precum si nerealizarea lucrarilor de curatare, amenajare ori degajare, dupa caz, a amplasamentului si/sau a terenurilor adiacente ocupate temporar pe durata executiei, o data cu incheierea lucrarilor de baza;

f) impiedicarea ori sustragerea de la efectuarea controlului, prin interzicerea accesului organelor de control abilitate sau prin neprezentarea documentelor si a actelor solicitate;

g) neanuntarea datei inceperii lucrarilor de constructii autorizate, in conformitate cu prevederile art. 7 alin. (8), precum si depasirea termenului legal prevazut la art. 7 alin. (1);

h) emiterea de certificate de urbanism incomplete ori cu date eronate, care nu contin lista cuprinzand avizele si acordurile legale necesare in raport cu obiectivul de investitii, sau eliberarea acestora cu depasirea termenului legal;

i) emiterea de autorizatii de construire/desfiintare:

- in lipsa unui drept real asupra imobilului, care sa confere dreptul de a solicita autorizatia de construire/desfiintare;

- in lipsa sau cu nerespectarea prevederilor documentatiilor de urbanism, aprobate potrivit legii;

- in baza unor documentatii incomplete sau elaborate in neconcordanta cu prevederile certificatului de urbanism, ale Codului civil, ale continutului-cadru al proiectului pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care nu contin avizele si acordurile legale necesare sau care nu sunt verificate potrivit legii;

- in lipsa expertizei tehnice privind punerea in siguranta a intregii constructii, in cazul lucrarilor de consolidare;

- in baza altor documente decat cele cerute prin prezenta lege;

j) neorganizarea si neexercitarea controlului privind disciplina in autorizarea si executarea lucrarilor de constructii de catre compartimentele abilitate din cadrul aparatului propriu al consiliilor judetene si al primariilor, in unitatile lor administrativ-teritoriale, potrivit prevederilor art. 27 alin. (3) si (4), precum si neurmarirea modului de indeplinire a celor dispuse de Inspectoratul de Stat in Constructii, potrivit dispozitiilor art. 29 alin. (3);

k) neindeplinirea, la termenul stabilit, a masurilor dispuse de Inspectoratul de Stat in Constructii la controlul anterior;

l) refuzul nejustificat sau obstructionarea sub orice forma a accesului persoanelor fizice sau al reprezentantilor persoanelor juridice la documentele prevazute la art. 34 alin. (7);

m) depasirea termenului de 15 zile pentru emiterea avizelor si acordurilor necesare in vederea autorizarii lucrarilor de constructii, conform prevederilor art. 7 alin. (20).

(2) Contraveniile prevazute la alin. (1), savarsite de persoanele fizice sau juridice, se sanctioneaza cu amenda dupa cum urmeaza:

- de la 1.000 lei la 100.000 lei, cele prevazute la lit. a);

- de la 3.000 lei la 10.000 lei, cele prevazute la lit. f);

- de la 3.000 lei la 4.000 lei, cele prevazute la lit. c);

- de la 3.000 lei la 10.000 lei, cele prevazute la lit. b), d) si e);

- de la 5.000 lei la 30.000 lei, cele prevazute la lit. h) si i);

- de la 1.000 lei la 5.000 lei, cele prevazute la lit. j) si k);

- de la 1.000 lei la 2.000 lei, cele prevazute la lit. l) si m);

- de 1.000 lei, cele prevazute la lit. g).

(3) Cuantumul amenzilor se actualizeaza anual prin hotarare a Guvernului.

(4) Sanctiunea amenzii poate fi aplicata si reprezentantului persoanei juridice.

(5) Sanctiunea amenzii pentru faptele prevazute la alin. (1) lit. h) si i) se aplica functionarilor publici responsabili de verificarea documentatiilor care stau la baza emiterii certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire sau de desfiintare, precum si semnatarilor, potrivit atributiilor stabilite conform legii.

Art. 27. - (1) Presedintii consiliilor judetene, primarii si organele de control din cadrul autoritatilor administratiei publice locale si judetene au obligatia sa urmareasca respectarea disciplinei in domeniul autorizarii executarii lucrarilor in constructii in cadrul unitatilor lor administrativ-teritoriale si, in functie de incalcarea prevederilor legale, sa aplice sanctiuni sau sa se adreseze instantelor judecatoresti si organelor de urmarire penala, dupa caz.

(2) Arhitectul-sef al judetului si personalul imputernicit al compartimentului de specialitate din subordinea acestuia urmaresc respectarea disciplinei in domeniul autorizarii executarii lucrarilor de constructii pe teritoriul administrativ al judetului, precum si respectarea disciplinei in urbanism si amenajarea teritoriului legata de procesul de autorizare a constructiilor.

(3) Contraveniile prevazute la art. 26 alin. (1), cu exceptia celor de la lit. h) - m), se constata si se sanctioneaza de catre organele de control ale consiliilor locale ale municipiilor, sectoarelor municipiului Bucuresti, oraselor si comunelor, pentru faptele savarsite in unitatea lor administrativ-teritoriala sau, dupa caz, in teritoriul administrativ al sectoarelor municipiului Bucuresti, potrivit competentelor de emitere a autorizatiilor de construire/desfiintare.

(4) Contraveniile prevazute la art. 26 alin. (1) lit. h), i) si j) se constata si se sanctioneaza de catre organele de control ale consiliului judetean, pentru faptele savarsite pe teritoriul judetului respectiv, si, dupa caz, de catre cele ale municipiului Bucuresti.

(5) Procesele-verbale de constatare a contraveniilor, incheiate de organele de control ale administratiei publice locale, se inainteaza, in vederea aplicarii sanctiunii, sefului compartimentului care coordoneaza activitatea de amenajare a teritoriului si de urbanism sau, dupa caz, presedintelui

consiliului judetean ori primarului unitatii administrativ-teritoriale sau al sectorului municipiului Bucuresti in a carui raza s-a savarsit contraventia.

(6) Contravenitiile privind executarea sau desfiintarea constructiilor fara autorizatii, prevazute la art. 26 alin. (1) lit. a), c) si e), pot fi constatate si de organele de politie. Procesul-verbal de constatare a contravenitiei se trimite de indata autoritatii administratiei publice pe teritoriul careia s-a savarsit contraventia, care va aplica sanctiunea potrivit legii.

Art. 28. - (1) O data cu aplicarea amenzii pentru contravenitiile prevazute la art. 26 alin. (1) lit. a) si b) se dispune oprirea executarii lucrarilor, precum si, dupa caz, luarea masurilor de incadrare a acestora in prevederile autorizatiei sau de desfiintare a lucrarilor executate fara autorizatie ori cu nerespectarea prevederilor acesteia, intr-un termen stabilit in procesul-verbal de constatare a contravenitiei.

(2) Decizia mentinerii sau a desfiintarii constructiilor realizate fara autorizatie de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia se va lua de catre autoritatea administratiei publice competente, pe baza planurilor urbanistice si a regulamentelor aferente, avizate si aprobate in conditiile legii, sau, dupa caz, de instanta. Pentru lucrari ce se executa la cladirile prevazute la art. 3 lit. b) este necesar avizul Ministerului Culturii si Cultelor.

(3) Masura desfiintarii constructiilor se aplica si in situatia in care, la expirarea termenului de intrare in legalitate stabilit in procesul-verbal de constatare a contravenitiei, contravenientul nu a obtinut autorizatia necesara.

Art. 29. - (1) Controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si autorizarea executarii lucrarilor de constructii se exercita de Inspectoratul de Stat in Constructii, pe intregul teritoriu al tarii, si de inspectoratele teritoriale ale acestuia, care dispun masurile si sanctiunile prevazute de prezenta lege.

(2) Inspectoratul de Stat in Constructii si inspectoratele teritoriale pot dispune oprirea executarii lucrarilor de construire sau de desfiintare, dupa caz, atunci cand constata ca acestea se realizeaza cu incalcarea dispozitiilor legale, a cerintelor privind asigurarea calitatii in constructii, fara proiect tehnic ori pe baza unor autorizatii nelegal emise.

(3) Inspectoratul de Stat in Constructii si inspectoratele teritoriale incunostinteaza autoritatea administratiei publice pe teritoriul careia s-a efectuat controlul asupra constatarilor si masurilor dispuse. In aceasta situatie organele de control ale consiliilor judetene sau locale, dupa caz, au obligatia sa urmareasca modul de conformare privind cele dispuse de Inspectoratul de Stat in Constructii.

Art. 30. - (1) Cheltuielile pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si autorizarea executarii lucrarilor de constructii se suporta de catre investitori, in valoare echivalenta cu o cota de 0,1% din valoarea lucrarilor autorizate, cu exceptia celor prevazute la art. 3 lit. b) si a lacasurilor de cult.

(2) Virarea sumelor stabilite conform dispozitiilor alin. (1) se face in contul inspectoratelor teritoriale in constructii, judetene, respectiv al municipiului Bucuresti, dupa caz, o data cu transmiterea instiintarii privind data inceperii lucrarilor, astfel cum se prevede la art. 7 alin. (8). Intarzierea la plata a cotei prevazute la alin. (1) se penalizeaza cu 0,15% pe zi de intarziere, fara a se depasi suma datorata. Disponibilitatile la finele anului din veniturile extrabugetare se reporteaza in anul urmator si au aceeaasi destinatie.

(3) Cota stabilita la alin. (1) se aplica si diferentelor rezultate din actualizarea valorii lucrarilor autorizate, care se face o data cu receptia la terminarea lucrarilor.

Art. 31. - Dreptul de a constata contravenitiile si de a aplica amenzile prevazute la art. 26 se prescrie in termen de 2 ani de la data savarsirii faptei.

Art. 32. - (1) In cazul in care persoanele sanctionate contravenitional au oprit executarea lucrarilor, dar nu s-au conformat in termen celor dispuse prin procesul-verbal de constatare a contravenitiei, potrivit prevederilor art. 28 alin. (1), organul care a aplicat sanctiunea va sesiza instantele judecatoresti pentru a dispune, dupa caz:

- a) incadrarea lucrarilor in prevederile autorizatiei;
- b) desfiintarea constructiilor realizate nelegal.

(2) In cazul admiterii cererii, instanta va stabili termenele limita de executare a masurilor prevazute la alin. (1).

(3) In cazul nerespectarii termenelor limita stabilite, masurile dispuse de instanta, in conformitate cu prevederile alin. (2), se vor duce la indeplinire prin grija primarului, cu sprijinul organelor de politie, cheltuielile urmand sa fie suportate de catre persoanele vinovate.

(4) In situatiile prevazute la art. 24, organele de control vor putea cere instantei sa dispuna, prin hotararea de condamnare, masurile mentionate la alin. (1). Organele de control competente, potrivit legii, pot cere organelor de urmarire penala sesizate si, dupa caz, instantei sa dispuna oprirea temporara a executarii lucrarilor, pe tot parcursul procesului penal.

(5) Persoanele care au beneficiat de subventie pentru construirea unei locuinte si pentru care s-a dispus masura prevazuta la alin. (1) lit. b) vor restitui subventiile primite, cu plata dobanzilor legale pentru perioada in care le-au folosit.

Art. 33. - (1) Prin exceptie de la prevederile art. 32, constructiile executate fara autorizatie de construire pe terenuri apartinand domeniului public sau privat al statului vor putea fi desfiintate pe cale administrativa de autoritatea administratiei publice de pe raza unitatii administrativ-teritoriale unde se afla constructia, fara sesizarea instantelor judecatoresti si pe cheltuiala contravenientului.

(2) Procedura prevazuta la alin. (1) se poate declansa din oficiu de autoritatea administratiei publice de pe raza unitatii administrativ-teritoriale unde se afla constructia sau la solicitarea proprietarului ori a administratorului legal al terenului apartinand domeniului public sau privat al statului.

(3) In cazul neindeplinirii de catre autoritatea administratiei publice competente a procedurii de desfiintare, in termen de 15 zile calendaristice de la data solicitarii prevazute la alin. (2), proprietarul sau administratorul legal al terenului apartinand domeniului public ori privat al statului va putea trece de indata la desfiintarea constructiilor executate fara autorizatie de construire.

(4) Prin exceptie de la prevederile art. 32, constructiile executate fara autorizatie de construire pe terenuri apartinand domeniului public sau privat al judetelor, oraselor ori comunelor vor putea fi desfiintate pe cale administrativa de autoritatea administratiei publice competente, fara sesizarea instantelor judecatoresti si pe cheltuiala contravenientului.

(5) Pentru realizarea prevederilor alin. (1) autoritatile publice competente pot contracta efectuarea acestor servicii cu societati comerciale specializate in astfel de lucrari, in conditiile legii.

Art. 34. - (1) Studiile de teren si documentatiile elaborate pentru realizarea investitiilor de orice fel, a elementelor de infrastructura, de gospodarie comunala, precum si a lucrarilor de amenajare a teritoriului si de urbanism - studii si proiecte de sistematizare elaborate inainte de 1990 la comanda fostelor consilii populare sau a altor institutii ale statului - sunt si raman proprietate publica a judetului sau a municipiului Bucuresti.

(2) In intelesul prezentei legi, prin studiile si documentatiile mentionate la alin. (1) se intelege exemplarul-martor compus din piesele scrise: tema de proiectare, memorii generale si pe specialitati, breviare de calcul, avizele si acordurile obtinute, precum si piesele desenate.

(3) Arhivele cuprinzand studiile si documentatiile mentionate la alin. (1), intrate, la constituire, in patrimoniul societatilor comerciale infiintate pe structura fostelor unitati de proiectare judetene si din municipiul Bucuresti, se gestioneaza, potrivit legii, de catre consiliile judetene, respectiv de Primaria Municipiului Bucuresti.

(4) Inventarierea arhivelor se face de catre comisii constituite in acest scop prin hotarari ale consiliilor judetene, respectiv ale Consiliului General al Municipiului Bucuresti.

(5) Refuzul inventarierii si/sau al predarii studiilor si documentatiilor se sanctioneaza potrivit prevederilor Legii Arhivelor Nationale nr. 16/1996, cu modificarile ulterioare.

(6) In situatia refuzului predarii arhivelor, consiliile judetene si/sau Primaria Municipiului Bucuresti, dupa caz, se vor adresa in termen de 90 de zile instantelor judecatoresti, care vor solutiona cererile in procedura de urgenta, potrivit legii. Actiunea in instanta este scutita de taxa de timbru.

(7) Accesul persoanelor fizice sau al reprezentantilor persoanelor juridice la arhivele cuprinzand documentatiile prevazute la alin. (1), precum si la documentatiile de urbanism elaborate ulterior acestora si gestionate de administratiile publice locale, in vederea intocmirii documentatiilor de executie, se stabileste prin hotarare a consiliului judetean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucuresti.

Art. 35. - (1) In conditiile prezentei legi, descrierea faptei ce constituie contravenție se face cu indicarea locului, datei si orei constatarii, in conformitate cu dispozitiile art. 31.

(2) Impotriva procesului-verbal de constatare si sanctionare a contravenției se poate face plangere in termen de 15 zile de la data inmanarii sau comunicarii acestuia. Plangerea suspenda executarea sanctiunii amenzii, dar nu suspenda masura de oprire a executarii lucrarilor, dispusa o data cu aplicarea sanctiunii contravenționale, in conditiile art. 28 alin. (1) si ale art. 29 alin. (2).

(3) In masura in care prin prezenta lege nu se dispune altfel, sunt aplicabile prevederile Ordonantei Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările ulterioare, cu excepția dispozițiilor art. 28 și 29.*)

CAPITOLUL IV

Dispoziții finale și tranzitorii

Art. 36. - (1) Persoanele fizice și juridice, care beneficiază de teren în condițiile prezentei legi, sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesiune a terenului.

(2) În caz de încălcare a obligației prevăzute la alin. (1) concesiunea își pierde valabilitatea.

Art. 37. - (1) Persoanele fizice și juridice care realizează lucrări de construcții în condițiile prezentei legi au obligația de a executa integral lucrările până la termenul prevăzut în autorizație.

(2) Lucrările de construcții autorizate se consideră finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizație și dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor. Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor este obligatorie pentru toate tipurile de construcții autorizate, inclusiv în situația realizării acestor lucrări în regie proprie. Recepția la terminarea lucrărilor se face cu participarea reprezentantului administrației publice, desemnat de emitentul autorizației de construire.

(3) La terminarea lucrărilor, beneficiarul autorizației de construire are obligația să regularizeze taxa pentru autorizația de construire, potrivit legii.

(4) O dată cu regularizarea taxei prevăzute la alin. (3), beneficiarii autorizațiilor de construire vor regulariza și celelalte cote prevăzute de lege.

(5) Construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuat recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate și nu pot fi intabulate în cartea funciara. În această situație se aplică în continuare sancțiunile prevăzute de lege.

Art. 38. - (1) Sunt de utilitate publică lucrările privind construcțiile care nu mai pot fi finalizate conform prevederilor autorizației de construire, inclusiv terenurile aferente acestora.

(2) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la alin. (1), autoritatea administrației publice locale pe teritoriul careia se află construcțiile va aplica prevederile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, iar imobilele pot fi trecute din proprietatea publică în proprietatea privată și valorificate, în condițiile legii.

Art. 39. - Toate construcțiile proprietate particulară, realizate în condițiile prezentei legi, se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului prevăzut în autorizația de construire.

Art. 40. - (1) În cazul când într-o clădire se realizează mai multe apartamente și suprafețe locative cu altă destinație, proprietarii acestora dobândesc și o cota-parte de proprietate asupra tuturor părților de construcție și instalații, precum și asupra tuturor dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, indiferent de tronsonul, scara sau etajul la care este situată proprietatea lor.

(2) O dată cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor, în situația celor realizate în clădiri cu mai multe apartamente, proprietarul dobândește și o cota-parte din dreptul de concesiune asupra terenului aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

(3) Cotele-parte prevăzute la alineatele precedente se determină proporțional cu suprafața construită a locuințelor, a caselor de vacanță ori a suprafețelor cu altă destinație din clădire, după caz.

Art. 41. - Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.

Art. 42. - (1) Autorizația de construire pentru lucrările de intervenție în scopul asigurării cerințelor de rezistență, stabilitate și siguranță în exploatare a construcțiilor asupra cărora au intervenit factori distructivi de origine naturală sau umană se emite pentru consolidarea întregii construcții.

(2) Emiterea autorizației de construire în vederea executării lucrărilor de intervenție pentru consolidarea construcțiilor cu destinația de locuințe, a monumentelor istorice înscrise în listele oficiale,

indiferent de proprietar, cu exceptia celor in care se desfasoara activitati comerciale, precum si a lacasurilor de cult este scutita de taxa de autorizare.

Art. 43. - Prin exceptie de la prevederile art. 4, autorizarea executarii lucrarilor de constructii:

a) cu caracter militar se face de catre ministerele si celelalte organe de specialitate ale administratiei publice centrale interesate, in baza unor proceduri stabilite impreuna cu Ministerul Dezvoltarii Regionale si Locuintei;

b) aferente infrastructurii de transport rutier de interes national se face de catre Ministerul Transporturilor si Infrastructurii, prin directia de specialitate, cu respectarea prevederilor legii privind unele masuri prealabile lucrarilor de constructie de drumuri de interes national, judetean si local si ale normelor metodologice de aplicare a acesteia.

Art. 44. - (1) In conditiile prezentei legi, in vederea realizarii unui cadru legislativ unitar privind autorizarea lucrarilor de constructii, toate reglementarile tehnice - norme, normative, instructiuni -, cu aplicabilitate in domeniul constructiilor si urbanismului, elaborate de ministere si de alte organe centrale, se transmit in mod obligatoriu spre avizare Ministerului Transporturilor, Constructiilor si Turismului.

(2) Ministerele si celelalte organe centrale care au elaborat reglementari tehnice, potrivit prevederilor alin. (1), au obligatia de a le transmite Ministerului Transporturilor, Constructiilor si Turismului, in vederea avizarii in termen de 30 de zile de la data publicarii prezentei legi, sub sanctiunea incetarii aplicabilitatii acestora.

Art. 45. - (1) In termen de 60 de zile de la publicarea prezentei legi, consiliile judetene, Consiliul General al Municipiului Bucuresti, precum si consiliile locale municipale, orasenesti si ale sectoarelor municipiului Bucuresti vor organiza, in cadrul aparatului propriu, structuri de specialitate pentru indeplinirea atributiilor aflate in responsabilitatea arhitectului-sef, functionar public cu functie de conducere, seful compartimentului/structurii de specialitate, cu atributii in domeniul urbanismului, amenajarii teritoriului si autorizarii executarii lucrarilor de constructii, si pentru:

a) avizarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, precum si eliberarea certificatelor de urbanism;

b) obtinerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, necesare in vederea emiterii acordului unic;

c) intocmirea si eliberarea autorizatiei de construire/desfiintare;

d) organizarea si exercitarea controlului propriu privind disciplina in constructii.

(2) Consiliul local al comunei poate organiza structuri de specialitate la nivelul aparatului propriu, in conditiile prevazute la alin. (1), in baza unei hotarari adoptate in acest sens.

(3) Structurile de specialitate constituite in cadrul consiliilor judetene acorda asistenta tehnica de specialitate, analizeaza si avizeaza documentatiile depuse pentru certificatele de urbanism si autorizatiile de construire din competenta de emitere a primarilor comunelor care nu au constituite structuri de specialitate, in conditiile prevederilor alin. (2) si ale art. 4 alin. (1) lit. f), la cererea acestora.

(4) In cazul in care, din cauza lipsei de specialisti, nu se pot constitui structurile de specialitate prevazute la alin. (1) la nivelul oraselor sau al municipiilor se vor aplica in mod corespunzator prevederile alin. (3).

(5) Functia de arhitect-sef, prevazuta la alin. (1), se inscrie in nomenclatorul functiilor de conducere din cadrul aparatului propriu al consiliilor judetene si locale si se echivaleaza dupa cum urmeaza:

a) sef de departament sau director general, pentru arhitectul-sef al municipiului Bucuresti, respectiv pentru arhitectul-sef al judetului, arhitectii-sefi ai municipiilor, precum si ai sectoarelor municipiului Bucuresti;

b) sef serviciu, pentru arhitectii-sefi ai oraselor;

c) sef birou, pentru persoanele cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului, urbanismului si al autorizarii executarii lucrarilor de constructii din cadrul primariilor de comuna, sefi ai structurilor de specialitate organizate la nivelul acestora, in conditiile prevazute la alin. (2).

(6) Pentru constituirea bazei de date, toti posesorii de retele tehnico-edilitare, supra- si subterane sunt obligati sa transmita administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti planurile cadastrale cuprinzand traseele retelelor existente pe teritoriul judetului si al localitatilor, respectiv al municipiului Bucuresti. Aceste planuri vor fi puse de Primaria Municipiului Bucuresti la dispozitie primariilor de sector.

Art. 46. - Abrogat.

Art. 47. - Anexa nr. 1 privind continutul-cadru al proiectului pentru autorizarea lucrarilor de constructii si anexa nr. 2 privind definirea unor termeni de specialitate utilizati in cuprinsul legii fac parte integranta din prezenta lege.

Art. 48. - Pe data intrarii in vigoare a prezentei legi, Legea nr. 4/1973 privind dezvoltarea constructiei de locuinte si vanzarea de locuinte din fondul de stat catre populatie, publicata in Buletinul Oficial nr. 46 din 31 martie 1973, Hotararea Consiliului de Ministri nr. 880 din 16 iulie 1973 pentru stabilirea masurilor de executare a dispozitiilor Legii nr. 4/1973 privind dezvoltarea constructiei de locuinte, vanzarea de locuinte din fondul de stat catre populatie si construirea de case de odihna proprietate personala, publicata in Buletinul Oficial nr. 108 din 20 iulie 1973, Decretul nr. 144/1958 privind reglementarea eliberarii autorizatiilor de construire, reparare si desfiintare a constructiilor, precum si a celor referitoare la instrainarile si impartelile terenurilor cu sau fara constructii, publicat in Buletinul Oficial nr. 15 din 29 martie 1958, Decretul nr. 545/1958 privind reglementarea amplasarii constructiilor, precum si a trecerii in proprietatea statului a terenurilor si constructiilor necesare efectuarii unor lucrari sau unor actiuni de interes de stat, publicat in Buletinul Oficial nr. 41 din 30 decembrie 1958, Hotararea Consiliului de Ministri nr. 2.490/1969 privind stabilirea si sanctionarea contravenitiilor la normele privind amplasarea si autorizarea construirii, repararii si desfiintarii constructiilor si a altor lucrari, publicata in Buletinul Oficial nr. 158 din 31 decembrie 1969, precum si orice alte dispozitii contrare prezentei legi se abroga.

Art. III. - La data intrarii in vigoare a prezentei legi se abroga litera c) a articolului 48 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.";

- art. II alin. (2) din Legea nr. 199/2004:

"(2) In termen de 30 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentei legi, Ministerul Transporturilor, Constructiilor si Turismului va modifica Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobate prin Ordinul ministrului lucrarilor publice, transporturilor si locuintei nr. 1.943/2001, cu modificarile ulterioare."

CONTINUTUL-CADRU al proiectului pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Proiectul pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii se elaboreaza de proiectanti autorizati, persoane fizice sau juridice, in conditiile prevederilor art. 9 din prezenta lege, si este extras din proiectul tehnic intocmit conform prevederilor legale in vigoare, in concordanta cu cerintele certificatului de urbanism, cu continutul avizelor si al acordurilor cerute prin acesta.

Proiectul pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii se intocmeste pentru:

- autorizarea executarii lucrarilor de construire - **P.A.C.**;
- autorizarea executarii lucrarilor de desfiintare - **P.A.D.**;
- autorizarea executarii organizarii lucrarilor - **P.O.E.**

Continutul-cadru al proiectului pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii cuprinde opisul pieselor scrise si desenate, necesar a fi prezentate spre autorizare.

In situatii cu totul exceptionale, in functie de complexitatea investitiei supuse autorizarii, structurile de specialitate constituite potrivit prezentei legi vor putea cere prin certificatul de urbanism si alte elemente tehnice cu rol de precizare suplimentara, care sa fie cuprinse in cadrul Proiectului pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - P.A.C./P.A.D.

A. Proiectul pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire - P.A.C.

I. Piese scrise

1. Lista si semnaturile proiectantilor

Se completeaza cu numele in clar si calitatea proiectantilor, precum si cu partea din proiect pentru care raspund.

2. Memoriu

2.1. Date generale:

Descrierea lucrarilor care fac obiectul proiectului pentru autorizarea lucrarilor de constructii, facandu-se referiri la:

- amplasamentul, topografia acestuia, trasarea lucrarilor;
- clima si fenomenele naturale specifice;
- geologia si seismicitatea;
- categoria de importanta a obiectivului.

2.2. Memorii pe specialitati

Descrierea lucrarilor de:

- arhitectura;
- structura;
- instalatii;
- dotari si instalatii tehnologice, dupa caz;
- amenajari exterioare si sistematizare verticala.

2.3. Date si indici care caracterizeaza investitia proiectata, cuprinsi in anexa la cererea pentru autorizare:

- suprafetele - construita desfasurata, construita la sol si utila;
- inaltimile cladirilor si numarul de niveluri;
- volumul constructiilor;
- procentul de ocupare a terenului - P.O.T.;
- coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T.

2.4. Devizul general al lucrarilor, intocmit in conformitate cu prevederile legale in vigoare

2.5. Anexe la memoriu

2.5.1. Studiul geotehnic

2.5.2. Referatele de verificare a proiectului, in conformitate cu legislatia in vigoare privind calitatea in constructii, intocmite de verificatori atestati de Ministerul Transporturilor, Constructiilor si Turismului si agreeati de investitor.

2.5.3. Fise tehnice necesare obtinerii avizelor in vederea emiterii acordului unic din competenta emitentului autorizatiei, potrivit legii, cerute prin certificatul de urbanism.

2.5.4. Documentatiile specifice necesare pentru obtinerea, prin grija emitentului autorizatiei, a avizelor si acordurilor privind prevenirea si stingerea incendiilor, apararea civila, protectia mediului si a sanatatii populatiei.

2.5.5. Avize specifice cerute prin certificatul de urbanism, ca urmare a conditiilor speciale de amplasament sau a functionalitatii investitiei, obtinute in prealabil de solicitant - avizul Ministerului Transporturilor, Constructiilor si Turismului, Ministerului Culturii si Cultelor, Ministerului Apararii Nationale, Ministerului Administratiei si Internelor, Serviciului Roman de Informatii, al altor organisme ale administratiei centrale sau ale serviciilor descentralizate ale acestora, dupa caz, conform reglementarilor legale in vigoare.

2.5.6. Acordul vecinilor, conform prevederilor legale in vigoare, exprimat in forma autentica, pentru constructiile noi, amplasate adiacent constructiilor existente sau in imediata lor vecinatate - si numai daca sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea acestora -, pentru lucrari de constructii necesare in vederea schimbarii destinatiei in cladiri existente, precum si in cazul amplasarii de constructii cu alta destinatie decat cea a cladirilor invecinate.

II. Piese desenate

1. Planuri generale

1.1. Plan de incadrare in teritoriu

- plansa pe suport topografic vizat de oficiul judetean de cadastru, geodezie si cartografie*), intocmita la scarile 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000 sau 1:1.000, dupa caz

*) Conform art. 3 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, astfel cum a fost modificat prin Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 41/2004, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 509 din 7 iunie 2004, s-a infiintat Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara in subordinea Ministerului Administratiei si Internelor, prin reorganizarea Oficiului National de Cadastru, Geodezie si Cartografie, iar oficiile judetene de cadastru, geodezie si cartografie si al municipiului Bucuresti s-au reorganizat in oficii de cadastru si publicitate imobiliara la nivelul fiecarui judet si in municipiul Bucuresti.

Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara a fost organizata si functioneaza in temeiul Hotararii Guvernului nr. 1.210/2004, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 718 din 9 august 2004.

1.2. Plan de situatie

- privind amplasarea obiectivelor investitiei - plansa pe suport topografic vizat de oficiul judetean de cadastru, geodezie si cartografie, intocmita la scarile 1:2.000, 1:1.000, 1:500, 1:200 sau 1:100, dupa caz, prin care se precizeaza:

- parcela cadastrala pentru care a fost emis certificatul de urbanism, descrisa prin totalitatea elementelor topografice determinante pentru suprafata, lungimea laturilor, unghiuri, inclusiv pozitia si inaltimea la coama a calcanelor limitrofe, precum si pozitia reperelor fixe si mobile de trasare;
- amplasarea tuturor constructiilor care se vor mentine, se vor desfiinta sau se vor construi;
- cotele constructiilor proiectate si mentinute, pe cele trei dimensiuni (cotele \square 0,00; cote de nivel; distante de amplasare; axe; cotele trotuarelor, aleilor, platformelor etc.);
- denumirile si destinatiile fiecarui corp de constructie;
- sistematizarea pe verticala a terenului si modul de scurgere a apelor pluviale;
- accesele pietonale si carosabile din incinta si cladiri, plantatiile prevazute.

1.3. Planul privind constructiile subterane

Va cuprinde amplasarea acestora, in special a retelelor de utilitati urbane din zona amplasamentului: trasee, dimensiuni, cote de nivel privind pozitionarea caminelor - radier si capac -, si va fi redactat la scara 1:500.

In cazul lipsei unor retele publice de echipare tehnico-edilitara se vor indica instalatiile proprii prevazute prin proiect, in special cele pentru alimentare cu apa si canalizare.

2. Planse pe specialitati

2.1. Arhitectura

Piese desenate de arhitectura vor cuprinde plansele principale privind arhitectura fiecarui obiect, redactate la scara 1:50 sau 1:100, dupa cum urmeaza:

- planurile cotate ale tuturor nivelurilor subterane si supraterane, cu indicarea functiunilor, dimensiunilor si a suprafetelor;
- planurile acoperisurilor - terasa sau sarpanta -, cu indicarea pantelor de scurgere a apelor meteorice si a modului de colectare a acestora, inclusiv indicarea materialelor din care se executa invelitorile;
- sectiuni caracteristice - in special pe linia de cea mai mare panta, acolo unde este cazul -, care sa cuprinda cota \square 0,00, cotele tuturor nivelurilor, inaltimile determinante ale acoperisului- cotele la coama si la cornisa -, fundatiile cladirilor invecinate la care se alatura constructiile proiectate;
- toate fatadele, cu indicarea materialelor si finisajelor, inclusiv culorile, cotate si cu indicarea racordarii la nivelul terenului amenajat;
- in situatia integrarii constructiilor intr-un front existent, se va prezenta si desfasurarea stradala prin care se va arata modul de integrare a acestora in tesutul urban existent.

2.2. Structura

2.2.1. Planul fundatiilor

Se redacteaza la scara 1:50 si va releva:

- modul de respectare a conditiilor din studiul geotehnic;
- masurile de protejare a fundatiilor cladirilor invecinate, la care se alatura constructiile proiectate.

2.2.2. Detalii de fundatii

2.2.3. Proiect de structura complet

Se prezinta pentru constructii cu mai multe subsoluri si cel putin 10 niveluri.

2.3. Instalatii

2.3.1. Schemele instalatiilor

Se prezinta parametrii principali si schemele functionale ale instalatiilor proiectate.

2.4. Dotari si instalatii tehnologice

In situatia in care investitia urmeaza sa functioneze pe baza unor dotari si instalatii tehnologice, determinante pentru configuratia planimetrica a constructiilor, se vor prezenta:

2.4.1. Desene de ansamblu

2.4.2. Scheme ale fluxului tehnologic

Fiecare plansa prezentata in cadrul sectiunii II "Piese desenate" va avea in partea dreapta jos un cartus, care va cuprinde: numele firmei sau al proiectantului elaborator, numarul de inmatriculare sau numarul autorizatiei, dupa caz, titlul proiectului si al plansei, numarul proiectului si al plansei, data elaborarii, numele, calitatea si semnatura elaboratorilor si ale sefului de proiect.

B. Proiectul pentru autorizarea executarii lucrarilor de desfiintare - P.A.D.

I. Piese scrise

1. Lista si semnaturile proiectantilor

Se completeaza cu numele in clar si calitatea proiectantilor, precum si cu partea din proiect pentru care raspund.

2. Memoriu

2.1. Date generale

Descrierea constructiei care urmeaza sa fie desfiintata:

- scurt istoric: anul edificarii, meserii cunoscuti, alte date caracteristice;
- descrierea structurii, a materialelor constitutive, a stilului arhitectonic;
- mentionarea si descrierea elementelor patrimoniale sau decorative care urmeaza a se preleva;
- fotografii color - format 9 x 12 cm - ale tuturor fatadelor, iar acolo unde este cazul se vor prezenta desfasurari rezultate din asamblarea mai multor fotografii;
- descrierea lucrarilor care fac obiectul proiectului pentru autorizarea lucrarilor de desfiintare.

2.2. Fise tehnice cuprinzand elementele de aviz necesare emiterii acordului unic, obtinute prin grija emitentului autorizatiei si cerute prin certificatul de urbanism.

II. Piese desenate

1. Plan de incadrare in teritoriu

- plansa pe suport topografic vizat de oficiul judetean de cadastru, geodezie si cartografie, intocmita la scarile 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000 sau 1:1.000, dupa caz.

2. Plan de situatie a imobilelor

- plansa pe suport topografic vizat de oficiul judetean de cadastru, geodezie si cartografie, intocmita la scarile 1:2.000, 1:1.000, 1:500, 1:200 sau 1:100, dupa caz, prin care se precizeaza:

- parcela cadastrală pentru care a fost emis certificatul de urbanism;
- amplasarea tuturor construcțiilor care se vor menține sau se vor desființa;
- modul de amenajare a terenului după desființarea construcțiilor;
- sistematizarea pe verticală a terenului și modul de scurgere a apelor pluviale;
- plantațiile existente și care se mențin după desființare.

Pe planșă se vor indica în mod distinct elementele existente, cele care se desființează și cele propuse - plan de situație, construcții noi sau umpluturi de pământ, plantații etc., după caz.

3. Planul privind construcțiile subterane

Va cuprinde amplasarea acestora, în special a rețelelor de utilități urbane din zona amplasamentului: trasee, dimensiuni, cote de nivel privind poziționarea caminelor - radier și capac -, și va fi redactat la scară 1:500.

În cazul lipsei unor rețele publice de echipare tehnico-edilitară se vor indica instalațiile proprii, în special cele pentru alimentare cu apă și canalizare.

4. Releveul construcțiilor care urmează să fie desființate

Planșele se vor redacta la o scară convenabilă - 1:100 sau 1:50 - care să permită evidențierea spațiilor și a funcțiilor existente, cu indicarea cotelor, suprafețelor și a materialelor existente:

- planurile tuturor nivelurilor și planul acoperisului;
- principalele secțiuni: transversală, longitudinală, alte secțiuni caracteristice, după caz;
- toate fațadele.

În situația în care desființarea necesită operațiuni tehnice complexe, se va prezenta și proiectul de organizare a lucrărilor.

Fiecare planșă prezentată în cadrul secțiunii II "Piese desenate" va avea în partea dreaptă jos un cartuș care va cuprinde: numele firmei sau al proiectantului elaborator, numărul de înmatriculare sau numărul autorizației, după caz, titlul proiectului și al planșei, numărul proiectului și al planșei, data elaborării, numele, calitatea și semnatura elaboratorilor și ale șefului de proiect.

C. Proiectul de organizare a execuției lucrărilor - P.O.E.

Proiectul de organizare a execuției lucrărilor - P.O.E. - este necesar în toate cazurile în care se realizează o investiție. În situația în care acesta nu se prezintă împreună cu proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, se va obține o autorizație de construire separată de cea pentru investiția propriu-zisă.

Proiectul de organizare a execuției lucrărilor trebuie să cuprindă descrierea tuturor lucrărilor provizorii pregătitoare și necesare în vederea asigurării tehnologiei de execuție a investiției, atât pe terenul aferent investiției, cât și pe spațiile ocupate temporar în afara acestuia, inclusiv cele de pe domeniul public, după cum urmează:

I. Piese scrise

1. Lista și semnăturile proiectanților

Se completează cu numele în clar și calitatea proiectanților, precum și cu partea din proiect pentru care răspund.

2. Memoriu

Acesta va cuprinde:

- descrierea lucrărilor provizorii: organizarea incintei, modul de amplasare a construcțiilor, amenajărilor și depozitelor de materiale;
- asigurarea și procurarea de materiale și echipamente;
- asigurarea racordării provizorii la rețeaua de utilități urbane din zona amplasamentului;
- precizări cu privire la acces și împrejmuiri;
- precizări privind protecția muncii.

Elementele tehnice de avizare privind racordarea provizorie la utilitățile urbane din zona, necesare în vederea obținerii acordului unic, se vor prezenta în cadrul fișelor tehnice întocmite în Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - P.A.C. sau P.A.D., după caz.

II. Piese desenate

Plan general

a) la lucrările de mai mare amploare se redactează o planșă realizată conform planului de situație privind amplasarea obiectivelor investiției, cuprinzând amplasamentul investiției și toate amenajările și construcțiile provizorii necesare realizării acesteia;

b) la lucrarile de mai mica amploare elementele de organizare a executiei lucrarilor vor putea fi prezentate si in planul de situatie privind amplasarea obiectivelor investitiei al proiectului pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Fiecare plansa prezentata in cadrul sectiunii II "Piese desenate" va avea in partea dreapta jos un cartus, care va cuprinde: numele firmei sau al proiectantului elaborator, numarul de inmatriculare sau numarul autorizatiei, dupa caz, titlul proiectului si al plansei, numarul proiectului si al plansei, data elaborarii, numele, calitatea si semnatura elaboratorilor si ale sefului de proiect.

DEFINIREA

unor termeni de specialitate utilizati in cuprinsul legii

Acord unic

Documentul cu valoare de aviz conform, necesar pentru elaborarea si emiterea autorizatiei de construire/desfiintare, intocmit in baza concluziilor si propunerilor rezultate ca urmare a examinarii si aprobarii documentatiilor tehnice depuse in vederea autorizarii, insumand conditiile si recomandarile formulate prin:

a) avizele si acordurile pentru utilitati urbane privind racordarea obiectivului si a organizarii executiei lucrarilor la retelele de utilitati urbane (apa/canal, electricitate, gaze, termoficare, telecomunicatii, salubritate, transport urban);

b) avizele si acordurile specifice privind prevenirea si stingerea incendiilor, apararea civila, protectia mediului si a sanatatii populatiei.

Acordul unic se elaboreaza de structurile de specialitate constituite sub autoritatea administratiei publice locale, in conditiile prevederilor art. 5 alin. (1).

Autorizatia de construire/desfiintare

Actul de autoritate al administratiei publice locale - consilii judetene si consilii locale municipale, orasenesti si comunale -, pe baza caruia se pot realiza lucrari de constructii.

Procedura de emitere a autorizatiei de construire/desfiintare este reglementata prin prezenta lege si prin normele metodologice elaborate de Ministerul Transporturilor, Constructiilor si Turismului.

Anexe gospodaresti

Constructiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite sa adaposteasca activitati specifice, complementare functiunii de locuire, care, prin amplasarea in vecinatatea locuintei, alcatuiesc impreuna cu aceasta o unitate functionala distincta.

In categoria anexelor gospodaresti, de regula in mediul rural, sunt cuprinse: bucatarii de vara, grajduri pentru animale mari, patule, magazii, depozite si altele asemenea. In mod similar, sunt asimilabile notiunii de anexe gospodaresti si garajele, serele, piscinele si altele asemenea.

Anexe gospodaresti ale exploatareilor agricole

Constructiile situate in zone izolate in extravilan si indepartate de localitatea de resedinta a lucrarilor agricole, menite sa adaposteasca masini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum si spatii pentru cazare temporara pe timpul campaniilor agricole.

Avizare/aprobare

Avizare - procedura de analiza si de exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, a administratiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, avand ca obiect analiza solutiilor functionale, a indicatorilor tehnico-economici si sociali ori a altor elemente prezentate prin documentatiile de amenajare a teritoriului si urbanism sau prin proiectul pentru autorizarea executiei lucrarilor de constructii - extras din proiectul tehnic (P.Th.) pe baza caruia se vor executa lucrarile.

Avizarea se concretizeaza printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) care are caracter tehnic de obligativitate.

Aprobare - optiunea forului deliberativ al autoritatii competente de insusire a propunerilor din documentatiile prezentate si sustinute de avizele tehnice favorabile, prealabil emise. Prin actul de aprobare se confera documentatiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic in vederea realizarii programelor de dezvoltare teritoriala si urbanistica, precum si al autorizarii lucrarilor de executie a obiectivelor de investitie.

Cladiri de importanta redusa

Constructii cu functii obisnuite, cu un grad de risc scazut, care afecteaza un numar redus de oameni:

- a) cladiri de locuit cu S+P+1E, cu maximum 6apartamente, inclusiv anexele gospodaresti ale acestora;
- b) cladiri pentru invatamant cu cel mult 4 unitati functionale;
- c) dispensare comunale fara stationar;
- d) sedii administrative in mediul rural: primarii, posturi de politie, cooperative de credit rural, biblioteci, oficii postale si altele asemenea;

e) cladiri pentru comert si alimentatie publica, cu o suprafata de pana la 200 m² si cu deschideri pana la 6 m;

f) hale si ateliere pentru activitati mestesugaresti care nu genereaza vibratii, cu o suprafata de pana la 200 m² si deschideri pana la 6 m;

g) dependinte si anexe gospodaresti: garaje, bucatarii de vara, grajduri, suri si altele asemenea;

h) constructii cu caracter provizoriu.

Constructii cu caracter provizoriu

Constructiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul functiunii adapostite ori datorita cerintelor urbanistice impuse de autoritatea publica, au o durata de existenta limitata, precizata si prin autorizatia de construire.

De regula, constructiile cu caracter provizoriu se realizeaza din materiale si alcatuiri care permit demontarea rapida in vederea aducerii terenului la starea initiala (confectii metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) si sunt de dimensiuni reduse. Din categoria constructiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioscuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe caile si in spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. In sensul prezentei legi realizarea constructiilor provizorii se autorizeaza in aceleasi conditii in care se autorizeaza constructiile definitive.

Constructii speciale

Constructiile cu caracter militar care se autorizeaza in conditiile prevazute la art. 43.

Documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism

Ansamblurile de documente scrise si desenate, referitoare la un teritoriu definit, prin care se analizeaza situatia existenta si se stabilesc obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare pe o perioada determinata.

Structura documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism cuprinde:

a) planurile de amenajare a teritoriului;

b) planurile urbanistice;

c) regulamentele locale de urbanism.

Definirea si continutul-cadru al documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism se fac prin legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Drept de executie a lucrarilor de constructii

Dreptul real sau, dupa caz, dreptul de creanta privind imobilul, care confera titularului dreptul de a obtine, potrivit legii, din partea autoritatii competente, autorizatia de construire sau de desfiintare. Dovada dreptului asupra imobilului se face prin actul, denumit titlu, prin care se atesta dreptul de proprietate (precum contractul de vanzare-cumparare, de schimb, de donatie, certificatul de mostenitor, actul administrativ de restituire, hotarare judecatoreasca) sau printr-un contract de concesiune, contract de cesiune, contract de comodat. Emiterea autorizatiei de construire in baza unui contract de inchiriere se poate face numai pentru constructii cu caracter provizoriu si cu acordul expres al proprietarului de drept.

Firma

Elementul constructiv aplicabil pe cladire sau independent, pe care se inscriptioneaza date de identificare a unei institutii publice, societati comerciale, fundatii, denumirea comerciala, obiectul de activitate sau orice alt text specific, sub care o persoana fizica sau juridica isi exercita activitatea intr-o cladire sau intr-o incinta.

Instalatii aferente constructiilor

Totalitatea conductelor si echipamentelor care asigura utilitatile necesare functionarii constructiilor, situate in interiorul limitei de proprietate, de la bransament/racord (inclusiv) la utilizatori, indiferent daca acestea sunt sau nu incorporate in constructie. Instalatiile aferente constructiilor se autorizeaza impreuna cu acestea sau, dupa caz, separat.

Intravilanul localitatii

Teritoriul care constituie o localitate se determina prin Planul urbanistic general (PUG) si cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fara constructii, organizate si delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate in circuitul agricol sau avand o alta destinatie, in cadrul caruia este permisa realizarea de constructii, in conditiile legii.

Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea in extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrandu-se ulterior in Planul urbanistic general (PUG) al localitatii.

Extravilanul localitatii

Teritoriul cuprins intre limita intravilanului si limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna), inaintul caruia autorizarea executarii lucrarilor de constructii este restrictionata, in conditiile prezentei legi.

Imprejmuiri

Constructiile definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafete, arii sau parcele asupra carora exista forme de proprietate, executate pentru protectie impotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale - beton, caramida, piatra, lemn, metal, inclusiv sarma ghimpata intinsa pe bulumaci -, ori prin plantii specifice.

Lucrari de constructii

Operatiunile specifice prin care:

- se realizeaza constructii de orice fel - civile, industriale, agrozootehnice, edilitare subterane si aeriene, cai de comunicatii, lucrari ingineresti, de arta etc.;
- se desfiinteaza astfel de constructii prin demolare, dezmembrare, dinamitare etc.

Lucrari de modificare

Lucrari de interventii asupra elementelor constructive, structurale si/sau nestructurale, avand ca efect modificarea (totala sau in parte) a acestora, privind:

- modificarea planimetriei interioare sau exterioare;
- modificarea volumetriei.

In toate cazurile este necesara emiterea unei autorizatii de construire, cu respectarea prevederilor legale privind calitatea in constructii pentru care legea prevede emiterea autorizatiei de construire.

Lucrari specifice la caile de comunicatie, care nu necesita autorizatie de construire

Lucrarile de intretinere care nu necesita proiect si deviz general, constand dintr-un complex de lucrari care se executa in mod permanent, in vederea mentinerii constructiilor-instalatiilor in conditii tehnice corespunzatoare desfasurarii continue, confortabile si in deplina siguranta a circulatiei, la nivelul traficului maxim.

Mobilier urban

Elementele functionale si/sau decorative amplasate in spatiile publice care, prin alcatuire, aspect, amplasare, confera personalitate aparte zonei sau localitatii. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate constructiilor daca amplasarea lor se face prin legare constructiva la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice), necesitand emiterea autorizatiei de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice si altele asemenea.

Parcelare

Operatiunea de proiectare urbanistica prin care se determina divizarea uneia sau mai multor proprietati funciare distincte, destinate construirii, in scopul atribuirii, concesiunii sau vanzarii loturilor rezultate.

Proiect tehnic (P.Th.)

Documentatia - piese scrise si desenate -, care cuprinde solutiile tehnice si economice de realizare a obiectivului de investitii si pe baza careia se executa lucrarile autorizate.

Proiect pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Proiectul pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii, necesar emiterii autorizatiei de construire, este extras din proiectul tehnic (P.Th.) si se elaboreaza in conditiile prevederilor prezentei legi si in conformitate cu continutul-cadru cuprins in anexa nr. 1.

Receptia lucrarilor

Receptia lucrarilor constituie o componenta a sistemului calitatii in constructii si este actul prin care se certifica finalizarea lucrarilor executate in conformitate cu prevederile proiectului tehnic si cu detaliile de executie.

Receptia lucrarilor de constructii de orice categorie si de instalatii se efectueaza atat la lucrari noi, cat si la interventii in timp asupra constructiilor existente, conform legii. Receptia lucrarilor de constructii se realizeaza in doua etape, potrivit prevederilor legale in vigoare, dupa cum urmeaza:

- receptia la terminarea lucrarilor;

- receptia finala.

□ **Schimbare de destinatie**

In intelesul prevederilor art. 3, este necesara emiterea unei autorizatii de construire si/sau de desfiintare, dupa caz, numai in situatia in care pentru realizarea schimbarii de destinatie a spatiilor sunt necesare lucrari de constructii pentru care legea prevede emiterea autorizatiei de construire.

□ **Zone protejate**

Teritoriile delimitate geografic, in cuprinsul carora se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebita. In raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt:

a) zone naturale protejate, instituite pentru protejarea si punerea in valoare a patrimoniului natural cu valoare deosebita;

b) zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea si punerea in valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturala sau memorialistica deosebita.