



Pașii pentru obținerea unei autorizații de construire în România

Av. Tasiana Timofticiuc

1. Obținerea unui certificat de urbanism

Primul pas în vederea obținerii unei autorizații de construire este depunerea cererii pentru emitere a certificatului de urbanism. Acest document informează solicitantul cu privire la situația juridică, economică și tehnică a terenului și a construcțiilor existente. De asemenea, în certificatul de urbanism sunt detaliate cerințele urbanistice care trebuie îndeplinite și aprobările necesare pentru obținerea autorizației, precum și obligația solicitantului de a contacta autoritatea responsabilă cu protecția mediului.

Este important de reținut că obținerea unui certificat de urbanism nu dă dreptul de a începe lucrările de construire.

Pe de altă parte, în aproximativ jumătate din țările UE, atât certificatul de urbanism, cât și autorizația de construire sunt solicitate într-o singură etapă. Informații suplimentare cu privire la cerințele necesare pot fi obținute prin consultări preliminare cu autoritățile competente. Cu toate acestea, aceste consultări nu sunt, în general, obligatorii, iar autoritatea nu este obligată să ia nicio măsură suplimentară.

i. Cine poate solicita emiterea unui certificat de urbanism?

În conformitate cu art. 44 din Normele metodologice ale Legii nr. 50/1991, orice persoană fizică sau juridică titulară a unui drept de proprietate poate solicita eliberarea unui certificat de urbanism în scopul obținerii unei autorizații de construire.

În contractele de construcție, această persoană este considerată beneficiarul. Certificatul de urbanism poate fi solicitat și de investitor sau de un reprezentant autorizat, cum ar fi un consultant, un proiectant sau orice altă persoană fizică sau juridică implicată în gestionarea sau proiectarea lucrărilor de construcții.

În jurisprudența instanțelor din România s-a stabilit că trebuie să existe o identitate clară între titularul autorizației de construire și titularul certificatului de urbanism atunci când scopul emiterii certificatului de urbanism este acela de a pregăti documentele necesare pentru obținerea autorizației de construire.



ii. Obligația de a obține documentația de urbanism poate fi transferată?

Legea definește în mod restrictiv persoanele cărora beneficiarul, în calitate de titular al dreptului de proprietate, le poate delega sarcina de a pregăti și depune documentele necesare pentru obținerea certificatului de urbanism. Proprietarul imobilului poate atribui această sarcină unui mandatar, în conformitate cu condițiile legale, care poate fi un consultant, un proiectant sau orice altă persoană fizică sau juridică autorizată implicată în gestionarea sau proiectarea lucrărilor de construcție.

Un exemplu relevant se regăsește în Condițiile generale din Cartea galbenă FIDIC, unde antreprenorul este responsabil pentru obținerea licențelor, autorizațiilor sau aprobărilor, deși poate solicita asistență din partea beneficiarului. Părțile pot conveni în cadrul Condițiilor speciale ale contractului sau al documentelor conexe cine va fi responsabil pentru obținerea documentelor administrative de planificare necesare.

Pe de altă parte, Codul civil prevede în sarcina beneficiarului obligația de a obține toate autorizațiile necesare pentru executarea lucrărilor de construcție, Antreprenorul fiind obligat să coopereze și să furnizeze informațiile necesare. Prin trimiterea la Condițiile Generale ale contractului FIDIC, părțile pot deroga la prevederile Codului Civil cu privire la persoana care trebuie să obțină documentele, dar acest transfer trebuie să respecte cerințele legale.

2. Obținerea avizelor și acordurilor stabilite prin certificatul de urbanism

În continuare, legea prevede că trebuie obținute avizele și acordurile menționate în certificatul de urbanism. Această etapă are loc înainte de depunerea documentelor pentru autorizația de construire în fața autorităților publice competente. Aceste avize și acorduri, împreună cu avizul autorității pentru protecția mediului, vor fi incluse ca parte a cererii de autorizație de construire.

i. Cine este responsabil pentru obținerea avizelor și acordurilor?

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism trebuie solicitate de investitor sau de beneficiar. În funcție de tipul specific de aviz sau de acord, emitentul și solicitantul pot varia.

Anumite aprobări legate de utilitățile publice sau de cerințele privind calitatea construcției trebuie obținute de emitentul autorizației de construire, cu scopul de a simplifica procesul de autorizare.

În cele din urmă, există aprobări necesare pentru construcția în zone cu reglementări restrictive. Acestea trebuie să fie obținute de solicitantul autorizației de construire.



3. Întocmirea Documentației Tehnice

Următorul pas este elaborarea documentației tehnice. Aceasta trebuie să fie elaborată de proiectanți autorizați, persoane fizice sau juridice.

Documentația tehnică trebuie să respecte cerințele stabilite prin certificatul de urbanism, condițiile autorității pentru protecția mediului, precum și conținutul avizelor și al acordurilor cerute prin certificatul de urbanism.

Conținutul-cadru pentru documentația tehnică este stabilit în Anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991, care prevede că documentația tehnică cuprinde părțile scrise și părțile desenate, necesare pentru autorizarea construcției.

Este important de reținut că, în cazul în care există modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, trebuie solicitată o nouă autorizație de construire, însoțită de o documentație tehnică revizuită care să reflecte modificările.

Astfel, documentația tehnică este esențială pentru a asigura acuratețea și legalitatea procesului de construcție, subliniind importanța respectării procedurilor legale în elaborarea acesteia.