

PROCEDURA DE AUTORIZARE

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile Legii nr. **50 din 29 iulie 1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - Republicata*, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire și cuprinde următoarele etape:

- a)** emiterea certificatului de urbanism;
- b)** emiterea punctului de vedere al autorității competente pentru protecția mediului pentru investițiile care nu se supun procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului;
- c)** notificarea de către solicitant a autorității administrației publice competente cu privire la menținerea solicitării de obținere, ca act final, a autorizației de construire, pentru investițiile la care autoritatea competentă pentru protecția mediului a stabilit necesitatea evaluării impactului asupra mediului și a emis îndrumarul conform legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- d)** emiterea avizelor și acordurilor, precum și a actului administrativ al autorității pentru protecția mediului competente privind investițiile evaluate din punctul de vedere al impactului asupra mediului;
- e)** elaborarea documentației tehnice necesare pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, denumită în continuare documentație tehnică - D.T.;
- f)** depunerea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente (în doua exemplare);
- g)** emiterea autorizației de construire.

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

Autoritatea emitentă a autorizației de construire stabilește o perioadă de valabilitate de cel mult 24 de luni de la data emiterii, interval în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările. Începerea lucrărilor se notifică de către beneficiar/investitor la autoritatea administrației publice emitente a autorizației și la Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C., inclusiv prin transmiterea înștiințării în format electronic prin intermediul punctului de contact unic electronic, <http://www.edirect.e-guvernare.ro/>. În caz contrar, dacă constatarea faptei de începere a lucrărilor fără înștiințare s-a făcut în termenul de valabilitate a autorizației, data începerii lucrărilor se consideră ca fiind ziua următoare datei de emiterie a autorizației.

În cazul justificat în care lucrările de construcții nu pot fi începute sau finalizate în termenul stabilit, investitorul poate solicita autorității emitente prelungirea valabilității autorizației cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acesteia. Prolungirea valabilității autorizației se va putea acorda o singură dată și pentru o perioadă de maxim 12 luni.

Neînceperea lucrărilor ori nefinalizarea acestora în termenele stabilite conduc la pierderea valabilității autorizației, fiind necesară emiteria unei noi autorizații de construire. În cazul 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.

Valabilitatea autorizației se extinde pe toată durata de execuție a lucrărilor prevăzute prin autorizație, în conformitate cu proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor și cu graficul de lucrări aferent, începând cu data începerii lucrărilor notificată către autorități. În situația nerespectării obligației de notificare, durata de execuție se calculează de la data emiterii autorizației de construire.

Investitorul are obligația să înștiințeze autoritatea emitentă a autorizației de construire, precum și Inspectoratul de Stat în Construcții asupra datei la care vor

începe lucrările autorizate. În caz contrar, data începerii lucrărilor se consideră ca fiind ziua următoare datei emiterii autorizației. Investitorul are obligația să depună la Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C., odată cu înștiințarea, în format electronic, proiectul tehnic de execuție complet însoțit de referatele de verificare, proiect care se introduce în registrul național al construcțiilor.

Investitorul are obligația ca la începerea lucrărilor să monteze pe amplasamentul investiției, la loc vizibil, panoul de identificare al acesteia.

În situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire. Pentru obținerea unei noi autorizații de construire, solicitantul va depune o nouă documentație tehnică, elaborată în condițiile modificărilor de temă survenite, urmând ca autoritatea administrației publice locale competente să decida, după caz:

1. emiterea unei noi autorizații de construire, dacă lucrările corespunzătoare modificărilor de temă survenite se înscriu în limitele actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului și a avizelor/acordurilor obținute pentru autorizația inițială

2. reluarea procedurii de autorizare

La terminarea lucrărilor beneficiarul autorizației are obligația să regularizeze taxa pentru autorizația de construire, potrivit legii. Odată cu regularizarea taxei, beneficiarii autorizațiilor de construire vor regulariza și celelalte cote prevăzute de lege.

Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor sau, după caz, a unui certificat de atestare a edificării construcției, eliberată de autoritatea administrației publice locale competentă, care să confirme situația juridică actuală a construcțiilor și respectarea dispozițiilor în materie și a unei documentații cadastrale.