

ETAPELE NECESARE REALIZĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII

Beneficiarul - persoana fizică sau juridică - care intenționează să realizeze/execute lucrări de construcții va parcurge mai multe etape :

A. Obținerea certificatului de urbanism

1. Identificarea emitentului certificatului de urbanism și autorizației de construire conform art. 4 din Legea 50/1991, respectiv primăria locală sau consiliul județean
2. Elaborarea / întocmirea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism conform art. 19 din Ordinul MDRL nr. 839/2009.
3. Înaintarea/depunerea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism la emitent primăria locală sau consiliul județean
4. Analiza/verificarea documentației de către emitent.
 - Notificarea în scris a solicitantului pentru completarea documentației / restituire documentație în termen de 5 zile de la data înregistrării cf. Art 34 din Ordinul MDRL nr. 839/2009.
 - Completarea documentației de către beneficiar, după caz
 - Obținerea avizului structurii de specialitate din cadrul Consiliului Județean / primăriei locale, după caz conform legii
5. Redactarea certificatului de urbanism de către emitent în baza cererii și a documentației complete depuse, în deplină concordanță cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate (PUG, PUZ) și cu situația reală din teren la data solicitării conform art. 35 din Ordinul MDRL nr. 839/2009.
6. Semnarea, înregistrarea și eliberarea certificatului de urbanism în termen de cel mult 30 zile calendaristice de la data înregistrării cererii conform art. 36, 37, 38 din Ordinul MDRL nr. 839/2009.

B. Intocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații urbanistice, în cazul în care această este solicitată printr-un certificat de urbanism în condițiile și cu respectarea art. 32 din Legea nr. 350/2001, art. 35 alin.4 din Ordinul MDRL nr. 839/2009

C. Obținerea autorizației de construire/desființare

1. Elaborarea documentațiilor tehnice (DT) conform cerințelor din certificatul de urbanism și conținutului cadru prevăzut în anexa nr.1 din Legea nr. 50/1991 pentru obținerea autorizației de construire (DTAC) / desființare (DTAD), organizarea executării lucrărilor (DTOE) și semnarea acestor documentații de către cadre tehnice cu pregătire superioară în domeniul arhitecturii, urbanismului construcțiilor și instalațiilor pentru construcții conform art. 9 din Legea nr.50/1991
2. Elaborarea documentațiilor pentru obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism
3. Obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism inclusiv actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
4. Modificarea / completarea documentației tehnice în funcție de condițiile din avizele obținute conform art. 47 litera e din Ordinul MDRL nr. 839/2009, după caz.
5. Rezolvarea situației juridice a imobilului - dovada, în copie legalizată, a titlului asupra imobilului teren / construcție
6. Înaintarea/depunerea documentației pentru obținerea autorizației de construire/desființare la emitent
7. Analiza /verificarea documentației de către emitent conform art.7 din Legea nr.50/1991 și art 46 din Ordinul MDRL nr. 839/2009.
 - Notificarea în scris a solicitantului pentru completarea documentației în termen de 5 zile de la data înregistrării cf. Art. 46 din Ordinul MDRL nr. 839/2009, după caz
 - Completarea documentației de către beneficiar, după caz
 - Obținerea avizului structurii de specialitate din cadrul Consiliului Județean conform legii

8. Redactarea autorizația de construire/desființare de către structura de specialitate din cadrul administrației publice județene, municipale, orașenești sau comunale, ori de persoana cu responsabilitate în domeniile urbanismului, amenajării teritoriului și autorizării executării lucrărilor de construcții din cadrul primăriilor care nu au organizate structuri de specialitate, în conformitate cu documentația prezentată.
9. Semnarea, înregistrarea și eliberarea autorizația de construire/desființare în termen de cel mult 30 zile calendaristice de la data depunerii documentației complete conform art. 49, 50, 51 din Ordinul MDRL nr. 839/2009.
10. Transmiterea în copie a autorizației de construire/desființare emisă de președintele consiliului județean ori de către autoritățile administrației publice centrale competente, cu excepția celor prevăzute la art. 43 lit. a) din Legea 50/1991- cu caracter militar, spre știință primăriei pe a cărei rază administrativ - teritorială se află imobilul ce face obiectul autorizării.
În situația în care autorizația de construire/desființare este emisă de primar în baza avizului structurilor de specialitate ale consiliului județean, o copie a acesteia va fi transmisă spre știință consiliului județean

D. Obligații ale investitorului/beneficiarului, emitentului autorizației, proiectantului, executantului ulterioare autorizării conform art.75-79 din Ordinul nr.839/2009

Obligații ale investitorilor/beneficiarilor față de autorități:

- a) Anunțarea începerii lucrărilor de construcții autorizate la emitentul autorizației și Inspectoratul teritorial în construcții, utilizându-se Formularele-model F.13 și F.14
- b) Amplasarea, la loc vizibil, a Panoului de identificare a investiției model anexa nr. 8
- c) Anunțarea finalizării lucrărilor de construcții autorizate la emitentul autorizației și Inspectoratul teritorial în construcții, utilizându-se Formularul-model F.15 și F.16
- d) Regularizarea taxelor și cotelor legale odată cu efectuarea recepției la terminarea lucrărilor- în cel mult 15 zile de la data finalizării lucrărilor de construcții
- e) Declararea construcțiilor în vederea impunerii
- f) Obținerea autorizației pentru desfășurarea unei activități economice/ autorizației sanitare de funcționare

Obligații ale emitentului autorizației:

- a) să regularizeze taxele și cotele legale în funcție de valoarea finală (rezultată) a investiției, susținută cu documentele furnizate de investitor/beneficiar
- b) să comunice Inspectoratului de Stat în Construcții valoarea finală a investiției, așa cum a fost calculată pentru regularizarea taxei de autorizare, la data recepției la terminarea lucrărilor.

Obligații ale proiectantului:

- a) asigurarea calității documentației tehnice - D.T. respectiv a proiectului tehnic - P.Th.
- b) prezentarea documentației tehnice - D.T. elaborate spre verificare, în condițiile Legii, de către specialiștii verficatori de proiecte atestați, stabiliți de investitor, precum și soluționarea neconformităților ori a neconcordanțelor semnalate;
- c) atenționarea beneficiarului cu privire la exigențele urbanistice cărora trebuie să li se subordoneze realizarea obiectivului de investiții

Obligații ale executantului

- a) să sesizeze investitorul cu privire la neconformitățile și/sau neconcordanțele constatate în proiect, în vederea soluționării acestora de către proiectant;
- b) să înceapă execuția lucrărilor numai în baza unei autorizații de construire/desființare în valabilitate;
- c) să execute lucrările numai pe baza și în conformitate cu proiectul tehnic - P.Th.,