

DOCUMENTELE NECESARE EMITERII:
CERTIFICATELOR DE URBANISM, AUTORIZATIILOR DE
CONSTRUIRE/DEȘFIINTARE ȘI AVIZELOR DE CATRE PRIMĂRIA COMUNEI
COVĂȘINȚ

Temeiul legal:

- Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată și actualizată :
- Ordinul M.D.R.T nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare :
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

I. CERTIFICATUL DE URBANISM

Documentele necesare pentru emiterea Certificatului de Urbanism conform art. 19 din Ordinul 839/2009 sunt:

a) cererea-tip (formularul-model F.1 «CERERE pentru emiterea certificatului de urbanism»), în conformitate cu precizările privind completarea acesteia, cuprinzând:

1. elementele de identificare a solicitantului;
2. elementele de identificare a imobilului pentru care se solicită emiterea certificatului de urbanism, respectiv localitate, număr cadastral și număr de carte funciară, în cazul în care legea nu dispune altfel;
3. elementele care definesc scopul solicitării;

b) planuri cadastrale/topografice, cu evidențierea imobilelor în cauză, astfel:

1. pentru imobilele neînscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară: plan de încadrare în zonă, la una din scările 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000, 1:500, după caz, eliberat, la cerere, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară;

2. pentru imobilele înscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară: extras din planul cadastral de pe ortofotoplan și extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi, eliberate, la cerere, de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară.

c) documentul de plată a taxei de eliberare a certificatului de urbanism, în copie.

Certificatul de urbanism este un act de informare privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, precum și cerințele urbanistice specifice amplasamentului, determinate în conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism avizate și aprobate, document care se eliberează, la cerere, oricărui solicitant - persoană fizică sau persoană juridică - nefiind necesară prezentarea titlului asupra imobilului sau a altui act care să ateste dreptul de proprietate.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

Prelungirea termenului de valabilitate a Certificatului de Urbanism – Art. 40 din Ordinul 839/2009

Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face numai de către emitent, la cererea titularului formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia, pentru o perioadă de timp de maximum 12 luni, după care, în mod obligatoriu, se emite un nou certificat de urbanism.

Pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism se completează și se depune la emitent o cereretip (potrivit formularului-model F.7) însoțită de certificatul de urbanism emis, în original. O dată cu depunerea cererii de prelungire a valabilității certificatului de urbanism, solicitantul va face dovada achitării taxei de prelungire a acesteia.

II. AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

Documentele necesare pentru emiterea Autorizației de Construire conform art. 20 din Ordinul 839/2009 sunt:

- a) cererea pentru emiterea autorizației de construire formularul-model F.8 inclusiv anexa
- b) certificatul de urbanism, în copie;
- c) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, în copie legalizată, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
- d) documentația tehnică - D.T., în două exemplare, dintre care un exemplar se arhivează la emitent și un exemplar vizat spre neschimbare se returnează beneficiarului;
- e) avizele, acordurile și punctul de vedere/actul administrativ al autorității pentru protecția mediului competente, solicitate prin certificatul de urbanism, în copie;
- f) studiile de specialitate, nota tehnică justificativă sau raportul de expertiză tehnică pentru lucrări de intervenție la construcții existente și/sau raportul de audit energetic pentru lucrări de intervenție în vederea creșterii performanței energetice la clădiri, solicitate prin certificatul de urbanism, în condițiile legii, un exemplar;

Documentele necesare pentru emiterea Autorizației de Desființare sunt:

- a) documentele menționate pentru autorizația de construire precum și
- b) certificatul de atestare fiscală privind valoarea de impozitare a imobilului (în copie).

Documentația tehnică - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții va respecta conținutul cadru din Anexa nr.1 la Legea nr.50/1991 actualizată și se întocmește pentru:

- autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C.;
- autorizarea executării lucrărilor de desființare - D.T.A.D.;
- autorizarea executării organizării lucrărilor - D.T.O.E.

Prelungirea valabilității autorizației de construire /desființare - Art. 53 din Ordinul 839/2009:

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

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

Pentru prelungirea valabilității autorizației de construire / desființare se completează și se depune la emitent o cerere-tip (potrivit formularului-model F.12) însoțită de autorizația de construire / desființare emisă, în original.

Acordarea prelungirii valabilității autorizației de construire /desființare se apreciază de emitentul acesteia, în baza examinării cererii în raport cu: interesul public, complexitatea lucrărilor autorizate, stadiul executării lucrărilor ori cauzele care au dus la nerespectarea termenelor prevăzute în autorizație. Prelungirea valabilității autorizației de construire / desființare se înscrie în originalul autorizației inițial emise, fără a fi necesară prezentarea unei alte documentații. În această situație emitentul autorizației are obligația de a comunica decizia sa solicitantului, în termen de maximum 15 zile de la depunerea cererii.

III. DOCUMENTELE NECESARE EMITERII AVIZELOR III. 1. DOCUMENTELE NECESARE EMITERII AVIZULUI STRUCTURII DE SPECIALITATE DIN CADRUL CONSILIULUI JUDEȚEAN

Extras din Ordinul 839/2009 - Art. 23 :

(1) În situația în care în cadrul primăriilor comunelor și orașelor, precum și, după caz, ale municipiilor, nu sunt constituite structuri de specialitate proprii potrivit legii, avizul structurii de specialitate din cadrul consiliului județean este obligatoriu în situațiile în care emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire/desființare este de competența primarilor de comune și orașe, precum și, după caz, a primarilor de municipii, pentru toate categoriile de construcții, altele decât locuințele și anexele gospodărești ale acestora.

(2) Cererea de emitere a avizului structurii de specialitate din cadrul consiliului județean se înaintează de primar, împreună cu proiectul (propunerea) de certificat de urbanism sau de autorizație de construire/desființare, după caz, redactată de persoana cu responsabilitate în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului din cadrul primăriei, în termen de maximum 5 zile de la data înregistrării cererii solicitantului, utilizând «Formularul-model F.4 - CERERE pentru emiterea AVIZULUI structurii de specialitate a Consiliului Județean pentru emiterea certificatului de urbanism»

(3) Arhitectul-șef al județului, în calitate de șef al structurii (compartimentului) de specialitate, emite avizul structurii de specialitate după cum urmează:

a) pentru certificatele de urbanism în termen de maximum 10 zile de la data primirii solicitării;

b) pentru autorizațiile de construire/desființare, în termen de maximum 15 zile.

(4) Pentru emiterea avizului structurii de specialitate, se utilizează «Formularul-model F.10 - AVIZUL structurii de specialitate a Consiliului Județean pentru emiterea autorizației de construire/desființare» pe care se aplică ștampila consiliului județean individualizată pentru funcția de arhitect-șef.

III. 2. DOCUMENTELE NECESARE EMITERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE Extras din Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările aduse de Legea nr.190/2013, Art. 32:

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței: - de primarul localității; - de primarul general al municipiului București; - de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;

e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

(2) În lipsa existenței structurilor de specialitate menționate, avizul de oportunitate va fi emis de structurile responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor județene și aprobat de președintele consiliului județean.

(3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- zonal;
- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
 - b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
 - c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
 - d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
 - e) capacitățile de transport admise.

(5) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitecturalvolumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

(6) După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

(7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

(8) Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

(9) Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale.

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (9), sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei.

IV. 3. CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM (P.U.G, P.U.Z,) CARE SE DEPUN LA C.J. ARAD PENTRU AVIZARE, CONFORM ANEXA 1 LA LEGEA nr. 350/2001 ACTUALIZATA cu LEGEA nr. 190/2013

- 1. Cerere pentru emiterea avizului întocmită , semnată , ștampilată de solicitant;
- 2. Certificatul de urbanism și planșele anexa la certificat (copie);
- 3. Extrase C.F., Acte de proprietate imobil, după caz;
- 4. Avizul de oportunitate pentru PUZ, după caz;

5. Studii de fundamentare solicitate prin certificatul de urbanism, după caz;

6. Documentația de urbanism întocmită conform legislației în vigoare (Legea nr. 350/2001, ghiduri PUG,PUZ,) , în format electronic și analogic, completată cu toate condițiile și observațiile din avize;

7. Suport topografic analogic și digital pentru documentațiile de urbanism vizat și recepționat de O.C.P.I. Arad conform Ordinului M.A.I. și A.N.C.P.I . nr. 108/2010;

8. Avizele prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, inclusiv avizul C. Local privind însușirea soluțiilor urbanistice , însoțite de lista centralizatoare a avizelor semnată de proiectant și persoana responsabilă cu urbanismul din cadrul primăriei

9. Raportul informării, consultării publicului întocmit de persoana responsabilă cu informarea publicului din cadrul aparatului de specialitate a primarului.

10. Referatul de specialitate întocmit de persoanele responsabile cu urbanismul din cadrul aparatului de specialitate a primarului.

11. Dovada achitării taxei pentru documentație la R.U.R;

12. Dovada achitării taxei de aviz în contul Consiliului Județean Arad pentru PUZ.