

# LEGEA nr. 50/1991

## REPUBLICATA, PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUCTII

(publicata în Monitorul Oficial nr. 933/13.10.2004)

### CAP. 1.

#### Autorizarea executarii lucrarilor de constructii

##### Art. 1.

(1) Executarea lucrarilor de constructii este permisa numai pe baza unei autorizatii de construire sau de desfiintare. Autorizatia de construire sau de desfiintare se emite la solicitarea detinatorului titlului de proprietate asupra unui imobil - teren si/sau constructii - ori a altui act care confera dreptul de construire sau de desfiintare, în conditiile prezentei legi.

(2) Constructiile civile, industriale, inclusiv cele pentru sustinerea instalatiilor si utilajelor tehnologice, agricole sau de orice alta natura se pot realiza numai cu respectarea autorizatiei de construire, emisa în conditiile prezentei legi, si a reglementarilor privind proiectarea si executarea constructiilor.

##### Art. 2.

(1) Autorizatia de construire constituie actul de autoritate al administratiei publice locale pe baza caruia se asigura aplicarea masurilor prevazute de lege, referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea si functionarea constructiilor.

(2) Autorizatia de construire se emite în temeiul si cu respectarea prevederilor documentatiilor de urbanism, avizate si aprobate potrivit legii.

(3) Autorizatiile de construire pentru retele magistrale, cai de comunicatie, amenajari pentru îmbunatatiri funciare, retele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, care se executa în extravilanul localitatilor, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate si aprobate potrivit legii.

(4) Prin exceptare de la prevederile alin. (2) se pot emite autorizatii de construire si fara documentatii de amenajare a teritoriului si de urbanism aprobate, pentru:

- a) lucrari de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare si de conservare a cladirilor de orice fel, cu conditia mentinerii aceleiasi functiuni, a suprafetei construite la sol si a volumetriei acestora;
- b) lucrari de reparare privind cai de comunicatie, dotari tehnico-edilitare si altele asemenea, fara modificarea traseului si, dupa caz, a functionalitatii acestora;
- c) lucrari de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajari de spatii verzi, parcuri si gradini publice, piete pietonale si celelalte lucrari de amenajare a spatiilor publice;
- d) lucrari de cercetare si de prospectare a terenurilor - foraje si excavari -, necesare în vederea efectuarii studiilor geotehnice, exploatarilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze si petrol, precum si altor exploatari;
- e) organizarea de tabere de corturi.

##### Art. 3.

Autorizatia de construire se elibereaza pentru:

- a) lucrari de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinatie sau de reparare a constructiilor de orice fel, precum si a instalatiilor aferente acestora, cu exceptia celor prevazute la art. 11;

b) lucrari de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum si orice alte lucrari, indiferent de valoarea lor, care urmeaza sa fie efectuate la constructii reprezentând monumente istorice, inclusiv la cele din zonele lor de protectie, 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 îmbunatatiri 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) împrejmuiri si mobilier urban, amenajari de spatii verzi, parcuri, pietele si alte lucrari de amenajare a spatiilor publice;

e) lucrari de foraje si excavari necesare în 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 în 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 exploatatilor agricole situate în extravilan;

i) cimitire - noi si extinderi.

#### **Art. 4.**

Autorizatiile de construire se emit de presedintii 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 presedintii consiliilor judetene, cu avizul primarilor, pentru lucrarile care se executa:

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

b) de primarii municipiilor, pentru lucrarile care se executa în 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 reprezentând monumente istorice, clasate sau în 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 – inclusive fibra optica, precum si lucrari de modernizari si/sau reabilitari de strazi;

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

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

1. în teritoriul administrativ al acestora, cu exceptia celor prevazute la lit. a) pct. 1;
2. la constructiile reprezentând monumente istorice clasate sau aflate în procedura de clasare potrivit legii, aflate pe teritoriul administrativ, în 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. în intravilanul localitatilor componente, în vederea realizării de locuințe individuale și a anexelor gospodărești ale acestora, precum și, cu avizul structurilor de specialitate din cadrul consiliilor județene, potrivit art. 45 alin. (3), în vederea executării lucrărilor la celelalte categorii de construcții;

2. la construcțiile reprezentând monumente istorice clasate sau aflate în procedura de clasare potrivit legii, aflate pe teritoriul administrativ, în condițiile art. 10 lit. a) și ale art. 45 alin. (3) și cu avizul arhitectului-sef al județului;

3. în extravilanul comunelor pentru construcții reprezentând anexe gospodărești și ale exploatațiilor agricole, până la 100 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 5.**

(1) În vederea simplificării procedurii de autorizare, emitentul autorizației are obligația să organizeze structuri de specialitate, în vederea emiterii acordului unic, respectiv a obținerii, în numele solicitantului, a avizelor legale necesare autorizării, pentru:

a) racordarea la rețelele de utilități, în condițiile impuse de caracteristicile și de amplasamentul rețelelor de transport energetic sau tehnologic din zona de amplasament;

b) racordarea la rețeaua cailor de comunicații;

c) prevenirea și stingerea incendiilor, apărarea civilă, protecția mediului și a sănătății populației.

(2) Pentru asigurarea funcționării structurilor de specialitate, consiliile județene și locale pot stabili taxe pe tipuri de lucrări, în raport cu numărul de avize necesare, în condițiile legii.

#### **Art. 6.**

(1) Certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritățile prevăzute la art. 4, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii, fac cunoscute solicitantului elementele privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării și stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului, precum și lista cuprinzând avizele și acordurile legale, necesare în vederea autorizării.

(2) Certificatul de urbanism se emite de autoritățile prevăzute la art. 4, abilitate să autorizeze lucrările de construcții, și se eliberează solicitantului în termen de cel mult 30 de zile de la data înregistrării cererii, menționându-se în mod obligatoriu scopul emiterii acestuia.

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

(4) În vederea eliberării certificatului de urbanism solicitantul - orice persoană fizică sau juridică interesată - se va adresa autorităților prevăzute la art. 4 cu o cerere care va cuprinde atât elementele de identificare a imobilului pentru care se solicită certificatul de urbanism, cât și elementele care definesc scopul solicitării.

(5) Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

(6) Certificatul de urbanism se emite, potrivit legii, și în vederea concesiunii de terenuri, a adjudecării prin licitație a proiectării lucrărilor publice în faza "Studiu de fezabilitate" și pentru cereri în justiție și operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții, precum și constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil. Operațiunile juridice menționate se efectuează numai în baza certificatului de urbanism, iar nerespectarea acestor prevederi se sancționează cu nulitatea actului.

#### **Art. 7.**

(1) Autorizația de construire se emite în cel mult 30 de zile de la data înregistrării cererii, pe baza documentației depuse la autoritățile prevăzute la art. 4, care va cuprinde:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra terenului și/sau construcțiilor;

- 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.

(2) Proiectul pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii este extras din proiectul tehnic si se elaboreaza în conformitate cu continutul-cadru prevazut în anexa nr. 1, în concordanta cu cerintele certificatului de urbanism, cu continutul avizelor si al acordurilor cerute prin acesta, si se întocmeste, se semneaza si se verifica, potrivit legii.

(3) În situatia depunerii unei documentatii tehnice incomplete, aceasta se restituie solicitantului în termen de 5 zile de la data înregistrarii, cu mentionarea în scris a elementelor necesare în vederea completarii acesteia.

(4) Executarea lucrarilor de constructii se poate face numai pe baza proiectului tehnic si a detaliilor de executie.

(5) Autoritatea emitenta a autorizatiei de construire stabileste o perioada de valabilitate de cel mult 12 luni de la data emiterii, interval în care solicitantul este obligat sa înceapa lucrarile. În aceasta situatie, valabilitatea autorizatiei se extinde pe toata durata de executie a lucrarilor prevazute prin autorizatie, în conformitate cu proiectul tehnic.

(6) Neînceperea lucrarilor ori nefinalizarea acestora în termenele stabilite conduce la pierderea valabilitatii autorizatiei, fiind necesara emiterea unei noi autorizatii de construire. În situatia în care caracteristicile nu se schimba fata de autorizatia initiala, se va putea emite o noua autorizatie de construire, fara a fi necesar un nou certificat de urbanism.

(7) Prin exceptie de la prevederile alin. (6), în cazul justificat în care lucrarile de constructii nu pot fi începute ori nu pot fi executate integral la termenul stabilit, investitorul poate solicita autoritatii emitente prelungirea valabilitatii autorizatiei cu cel putin 15 zile înainte expirarii acesteia. Prelungirea valabilitatii autorizatiei se poate acorda o singura data si pentru o perioada nu mai mare de 12 luni.

(8) Investitorul are obligatia sa înstiinteze autoritatea emitenta a autorizatiei de construire, precum si inspectoratul teritorial în constructii asupra datei la care vor începe lucrarile autorizate. În caz contrar, daca constatarea faptei de începere a lucrarilor fara înstiintare s-a facut în termenul de valabilitate a autorizatiei, data începerii lucrarilor se considera ca fiind ziua urmatoare datei de emitere a autorizatiei.

(9) Autorizatia de construire se emite daca sunt îndeplinite cumulative conditiile cerute pentru prezenta lege. Autoritatea emitenta a autorizatiei nu este responsabila pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existenta, la momentul emiterii actului, a unor litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti privind imobilul - teren si/sau constructii – aparținând exclusiv solicitantului.

(10) Lucrarile de consolidare la cladirile încadrate prin raport de expertiza tehnica în clasa I de risc seismic si care prezinta pericol public se autorizeaza în regim de urgenta, în conditiile prevazute la alin. (16).

(11) În conditiile prezentei legi nu se emit autorizatii provizorii.

(12) Autorizatiile de construire/desfiintare se emit numai pe baza unei documentatii complete, în conformitate cu continutul-cadru prevazut în anexa nr. 1, cu exceptia situatiilor prevazute la alin. (16).

(13) Autorizatia de construire se semneaza de presedintele consiliului judetean sau de primar, dupa caz, de secretar si de arhitectul-sef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului din aparatul propriu al autoritatii administratiei publice emitente, responsabilitatea emiterii autorizatiilor revenind semnatarilor, potrivit atributiilor stabilite conform legii.

(14) Valabilitatea autorizatiei se mentine în cazul schimbarii investitorului, înainte finalizarii lucrarilor, cu conditia respectarii prevederilor acesteia si a transcrierii actelor care confera dreptul de construire.

(15) În situatia în care în timpul executiei lucrarilor, si numai în perioada de valabilitate a autorizatiei de construire, survin modificari de tema privind constructia autorizata, care conduc la necesitatea modificarii acesteia, titularul are obligatia de a solicita o noua autorizatie, potrivit legii. Pentru obtinerea noii autorizatii de construire solicitantul va depune o documentatie, elaborata cu conditia încadrarii noilor propuneri în prevederile documentatiilor de urbanism aprobate si numai în limitele avizelor si acordurilor obtinute pentru autorizatia initiala. Nu este necesara emiterea unui nou certificat de urbanism.

(16) Autorizatia de construire pentru lucrarile de interventie de prima necesitate în cazuri de avarii, accidente tehnice, calamitati ori alte evenimente cu caracter exceptional, inclusiv la constructiile prevazute la art. 3 lit. b), se emite imediat de catre autoritatea

administratiei publice abilitata, conform legii, urmând ca documentatia legala necesara sa fie definitivata pe parcursul sau la încheierea executarii lucrarilor, cu respectarea avizelor legale.

(17) Primariile pot dezafecta constructiile, proprietate a unitatii administrativ-teritoriale, aflate în stare avansata de degradare si care pun în pericol siguranta publica, cu exceptia constructiilor monument istoric, pe baza de autorizatie de desfiintare emisa în conditiile alin. (16), cu obligatia de a se întocmi documentatii specifice în conformitate cu prevederile cuprinse în 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) Institutii abilitate prin lege sa emita avize si acorduri în vederea autorizarii lucrarilor de constructii, altele decât cele prevazute la art. 5 alin. (1), au obligatia emiterii acestora în termen de maximum 15 zile de la data înregistrarii 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, închiderea de cariere si exploatare de suprafata si subterane, precum si a oricaror amenajari se fac numai pe baza autorizatiei de desfiintare obtinute în prealabil de la autoritatile prevazute la art. 4.

(2) Autorizatia de desfiintare se emite în aceleasi conditii ca si autorizatia de construire, în 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 întocmesc acestea, se elaboreaza de colective tehnice de specialitate, se însusesc 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 român, 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 român, pentru partile de inginerie în 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 român, pentru cladiri de importanta redusa si aflate în 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 în conditiile legii.

#### **Art. 10.**

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

a) în ansamblurile de arhitectura, în rezervatiile de arhitectura si de urbanism, în cazul situirilor arheologice, al parcurilor si gradinilor monument istoric, cuprinse în listele aprobate potrivit legii, precum si în cazul lucrarilor de orice natura în zonele de protectie a monumentelor, solicitantul va obtine avizul comun al Ministerului Culturii si Cultelor si al Ministerului Transporturilor, Constructiilor si Turismului, potrivit competentelor specifice;

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

c) în zonele naturale protejate, stabilite potrivit legii, în zonele de siguranță și protecție ale amenajărilor hidrotehnice de interes public, precum și în alte arii protejate solicitantul va obține avizul Ministerului Mediului și Gospodării Apelor și al Ministerului Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale;

d) în zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și autorizația Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, conform prevederilor legale;

e) în zonele unde s-a instituit alt tip de restricție solicitantul va obține avizul organismelor competente.

#### **Art. 11.**

(1) Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor sau aspectul arhitectural al acestora:

a) reparații la înțepături, acoperisuri, înveliuri sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

b) reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;

c) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

d) zugrăveli și vopsitorii interioare;

e) zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fatadă și culorile clădirilor;

f) reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități;

g) reparații și înlocuiri la pardoseli;

h) reparații și înlocuiri la finisaje interioare și exterioare - tencuieli, placaje, altele asemenea -, la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive;

i) lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;

j) lucrări de investigație, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor prevăzute la art. 3 lit. b), cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;

k) lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru construcții de importanță normală sau redusă, situate în afara zonelor de protecție instituite pentru zăcăminte acvifere;

l) lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului.

(2) Se pot executa fără autorizație de construire și lucrări pentru amplasarea de tonețe, pupitre acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cartilor și florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fără fundații și platforme, precum și fără racorduri și/sau bransamente la utilități urbane, cu excepția energiei electrice.

(3) Dacă lucrările prevăzute la alin. (1), cu excepția celor prevăzute la lit. e) și j), se execută la construcțiile menționate la art. 3 lit. b), este obligatorie emiterea autorizației de construire.

#### **Art. 12.**

(1) Autorizațiile de construire sau de desființare, emise cu încălcarea prevederilor legale, pot fi anulate de către instanțele de contencios administrativ, potrivit legii. Anularea autorizațiilor de construire sau de desființare poate fi cerută, în condițiile legii, și de către prefect, inclusiv la sesizarea expresă a organelor de control ale Inspectoratului de Stat în Construcții.

(2) O dată cu introducerea acțiunii se pot solicita instanței judecătorești suspendarea autorizației de construire sau desființare și oprirea executării lucrărilor, până la soluționarea în fond a cauzei.

## **CAP. 2.**

# **Concesionarea terenurilor pentru constructii**

### **Art. 13.**

(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitatie publica, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de catre titular a constructiei.

(2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării 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, urmarinduse valorificarea superioara a potentialului terenului.

### **Art. 14.**

Pâna la reglementarea prin lege a situatiei juridice, nu pot face obiectul concesiunii terenurile libere de constructii, aflate în 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 în folosinta pe termen limitat, dupa caz, în urmatoarele situatii:

- a) pentru realizarea de obiective de utilitate publica sau de binefacere, cu caracter social, fara scop lucrativ, altele decât 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 pâna la împlinirea vârstei 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 în valoare a monumentelor istorice si de arhitectura, cu avizul comun al

Ministerului Culturii si Cultelor si al Ministerului Transporturilor, Constructiilor si Turismului, atunci când terenul se afla în zona de protectie a acestora.

### **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 în cel puțin doua ziare de larga circulatie, cu minimum 20 de zile înainte 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 însoțita de un studiu de fezabilitate sau de prefzabilitate sau de fezabilitate, dupa caz, cuprinzând în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea functionalitatii si a capacitatii constructiei, a gradului de ocupare a terenului, precum si a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentatiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

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

#### **Art. 17.**

Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotarârea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel încât sa asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în 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, în functie de prevederile regulamentelor locale de urbanism, aprobate potrivit legii, vor avea urmatoarele suprafete:

*a) în localitatile urbane:*

1. pâna la 450 mp pentru un apartament într-o cladire cu parter sau parter si etaj;
2. pâna la 300 mp pentru un apartament într-o cladire cu parter si etaj, cu doua apartamente;
3. pâna la 250 mp pentru un apartament, în cazul cladirilor cu parter si mai multe etaje, având cel mult 6 apartamente;
4. pentru cladirile cu mai mult de 6 apartamente, suprafata de teren va fi stabilita potrivit documentatiilor de urbanism;

*b) în localitatile rurale, pâna la 1.000 mp pentru o locuinta.*

#### **Art. 19.**

Pentru realizarea unei case de vacanta se poate concesiona un teren în suprafata de pâna la 250 mp.

#### **Art. 20.**

Împotriva licitatiei, pâna la momentul adjudecarii, se va putea face contestatie, de catre orice persoana interesata, la judecatoria în a carei raza teritoriala are loc licitatiea. Contestatia suspenda desfasurarea licitatiei pâna la solutionarea sa definitiva.

#### **Art. 21.**

Pe baza procesului-verbal de adjudecare a licitatiei sau a hotarârii consiliului local, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, pentru situatiile prevazute la art. 15, se va încheia actul de concesiune, care se va înregistra de catre concesionar în evidentele de publicitate imobiliara, în termen de 10 zile de la data adjudecarii sau emiterii hotarârii.

#### **Art. 22.**

Concesionarea terenurilor prevazute la art. 13 - 19 se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, în 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 în intravilanul localitatilor si unele terenuri din extravilan, numai în 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.



## **CAP. 3.**

### **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;
- c) întocmirea ori semnarea proiectelor tehnice, precum si a proiectelor pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii pentru alte specialitati decât cele certificate prin diploma universitara, în conditiile prevazute la art. 9.

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

#### **Art. 25.**

În cazul savârșirii 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 savârșite în astfel de conditii încât, 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 în alte scopuri fata de cele prevazute în 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 încheierea lucrarilor de baza;
- f) împiedicarea ori sustragerea de la efectuarea controlului, prin interzicerea accesului organelor de control abilitate sau prin neprezentarea documentelor si a actelor solicitate;
- g) neanuntarea datei începerii lucrarilor de constructii autorizate, în 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 cuprinzând avizele si acordurile legale necesare în raport cu obiectivul de investitii, sau eliberarea acestora cu depasirea termenului legal;
- i) emiterea de autorizatii de construire/desfiintare:
  - în lipsa unui drept real asupra imobilului, care sa confere dreptul de a solicita autorizatia de construire/desfiintare;
  - în lipsa sau cu nerespectarea prevederilor documentatiilor de urbanism, aprobate potrivit legii;

- în baza unor documentatii incomplete sau elaborate în 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;

- în lipsa expertizei tehnice privind punerea în siguranta a întregii constructii, în cazul lucrarilor de consolidare;

- în baza altor documente decât cele cerute prin prezenta lege;

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

k) neîndeplinirea, la termenul stabilit, a masurilor dispuse de Inspectoratul de Stat în 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 în vederea autorizarii lucrarilor de constructii, conform prevederilor art. 7 alin. (20).

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

- de la 10.000.000 lei la 100.000.000 lei, cele de la lit. a);

- de la 30.000.000 lei la 75.000.000 lei, cele de la lit. f);

- de la 30.000.000 lei la 40.000.000 lei, cele de la lit. c);

- de la 20.000.000 lei la 75.000.000 lei, cele de la lit. b), d) si e);

- de la 10.000.000 lei la 30.000.000 lei, cele de la lit. h) si i);

- de la 10.000.000 lei la 25.000.000 lei, cele de la lit. j) si k);

- de la 10.000.000 lei la 20.000.000 lei, cele de la lit. l) si m);

- de 10.000.000 lei, cele de la lit. g).

(3) Cuantumul amenzilor se actualizeaza anual prin hotarâre 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) Organele de control ale consiliilor judetene si ale primariilor au obligatia de a urmări respectarea disciplinei în domeniul autorizarii executarii lucrarilor în constructii în cadrul unitatilor lor administrativ-teritoriale, potrivit competentelor de emitere a autorizatiilor de construire/desfiintare.

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

(3) Contravențiile 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 savârsite în unitatea lor administrativ-teritoriala sau, dupa caz, în teritoriul administrativ al sectoarelor municipiului Bucuresti, potrivit competentelor de emitere a autorizatiilor de construire/desfiintare.

(4) Contravențiile prevăzute la art. 26 alin. (1) lit. h), i) și j) se constată și se sancționează de către organele de control ale consiliului județean, pentru faptele săvârșite pe teritoriul județului respectiv, și, după caz, de către cele ale municipiului București.

(5) Procesele-verbale de constatare a contravențiilor, încheiate de organele de control ale administrației publice locale, se înaintează, în vederea aplicării sancțiunii, șefului compartimentului care coordonează activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism sau, după caz, președintelui consiliului județean ori primarului unității administrativ-teritoriale în a cărei rază s-a săvârșit contravenția.

(6) Contravențiile privind executarea sau desființarea construcțiilor fără autorizații, prevăzute la art. 26 alin. (1) lit. a), c) și e), pot fi constatate și de organele de poliție. Procesul-verbal de constatare a contravenției se trimite de îndată autorității administrației publice pe teritoriul careia s-a săvârșit contravenția, care va aplica sancțiunea potrivit legii.

#### **Art. 28.**

(1) O dată cu aplicarea amenzii pentru contravențiile prevăzute la art. 26 alin. (1) lit. a) și b) se dispune oprirea executării lucrărilor, precum și, după caz, luarea măsurilor de încadrare a acestora în prevederile autorizației sau de desființare a lucrărilor executate fără autorizație ori cu nerespectarea prevederilor acesteia, într-un termen stabilit în procesul-verbal de constatare a contravenției.

(2) Decizia menținerii sau a desființării construcțiilor realizate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia se va lua de către autoritatea administrației publice competente, pe baza planurilor urbanistice și a regulamentelor aferente, avizate și aprobate în condițiile legii, sau, după caz, de instanță. Pentru lucrări ce se execută la clădirile prevăzute la art. 3 lit. b) este necesar avizul Ministerului Culturii și Cultelor.

(3) Măsura desființării construcțiilor se aplică și în situația în care, la expirarea termenului de intrare în legalitate stabilit în procesul-verbal de constatare a contravenției, contravenientul nu a obținut autorizația necesară.

#### **Art. 29.**

(1) Controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și autorizarea executării lucrărilor de construcții se exercită de Inspectoratul de Stat în Construcții, pe întregul teritoriu al țării, și de inspectoratele teritoriale ale acestuia, care dispun măsurile și sancțiunile prevăzute de prezenta lege.

(2) Inspectoratul de Stat în Construcții și inspectoratele teritoriale pot dispune oprirea executării lucrărilor de construire sau de desființare, după caz, atunci când constată că acestea se realizează cu încălcarea dispozițiilor legale, a cerințelor privind asigurarea calității în construcții, fără proiect tehnic ori pe baza unor autorizații nelegal emise.

(3) Inspectoratul de Stat în Construcții și inspectoratele teritoriale încunostințeaua autoritatea administrației publice pe teritoriul careia s-a efectuat controlul asupra constatărilor și măsurilor dispuse. În această situație organele de control ale consiliilor județene sau locale, după caz, au obligația să urmărească modul de conformare privind cele dispuse de Inspectoratul de Stat în Construcții.

#### **Art. 30.**

(1) Cheltuielile pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și autorizarea executării lucrărilor de construcții se suportă de către investitori, în valoare echivalentă cu o cotă de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate, cu excepția celor prevăzute la art. 3 lit. b) și a lacăsurilor de cult.

(2) Virarea sumelor stabilite conform dispozițiilor alin. (1) se face în contul inspectoratelor teritoriale în construcții, județene, respectiv al municipiului București, după caz, o dată cu transmiterea înștiințării privind data începerii lucrărilor, astfel cum se prevede la art. 7 alin. (8). Întârzierea la plata a cotei prevăzute la alin. (1) se penalizează cu 0,15% pe zi de întârziere, fără a se depăși suma datorată. Disponibilitățile la finele anului din veniturile extrabugetare se raportează în anul următor și au aceeași destinație.

(3) Cota stabilită la alin. (1) se aplică și diferentelor rezultate din actualizarea valorii lucrărilor autorizate, care se face o dată cu recepția la terminarea lucrărilor.

#### **Art. 31.**

Dreptul de a constata contravențiile și de a aplica amenzile prevăzute la art. 26 se prescrie în termen de 2 ani de la data săvârșirii faptei.

### **Art. 32.**

(1) În cazul în care persoanele sancționate contravențional au oprit executarea lucrărilor, dar nu s-au conformat în termen celor dispuse prin procesul-verbal de constatare a contravenției, potrivit prevederilor art. 28 alin. (1), organul care a aplicat sancțiunea va sesiza instanțele judecătorești pentru a dispune, după caz:

a) încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației;

b) desființarea construcțiilor realizate nelegal.

(2) În cazul admiterii cererii, instanța va stabili termenele limita de executare a măsurilor prevăzute la alin. (1).

(3) În cazul nerespectării termenelor limita stabilite, măsurile dispuse de instanța, în conformitate cu prevederile alin. (2), se vor duce la îndeplinire prin grija primarului, cu sprijinul organelor de poliție, cheltuielile urmând să fie suportate de către persoanele vinovate.

(4) În situațiile prevăzute la art. 24 organele de control vor putea cere instanței să dispună, prin hotărârea de condamnare, măsurile menționate la alin. (1). Organele de control pot cere organelor de urmărire penală sesizate și, după caz, instanței să dispună ca măsura provizorie, pe tot parcursul procesului penal, oprirea executării lucrărilor.

(5) Persoanele care au beneficiat de subvenție pentru construirea unei locuințe și pentru care s-a dispus măsura prevăzută la alin. (1) lit. b) vor restitui subvențiile primite, cu plata dobânzilor legale pentru perioada în care le-au folosit.

### **Art. 33.**

(1) Prin derogare de la prevederile art. 32, construcțiile executate fără autorizație de construire pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului, al județelor, orașelor sau comunelor vor putea fi desființate pe cale administrativă de către autoritatea administrației publice locale competente, fără sesizarea instanțelor judecătorești și pe cheltuielile contravenientului.

(2) Pentru realizarea prevederilor alin. (1) consiliile locale comunale, orașenești, municipale ori județene, după caz, pot contracta efectuarea acestor servicii cu societăți comerciale, în condițiile legii.

### **Art. 34.**

(1) Studiile de teren și documentațiile elaborate pentru realizarea investițiilor de orice fel, a elementelor de infrastructură, de gospodărie comunala, precum și a lucrărilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - studii și proiecte de sistematizare elaborate înainte de 1990 la comanda fostelor consilii populare sau a altor instituții ale statului - sunt și rămân proprietate publică a județului sau a municipiului București.

(2) În înțelesul prezentei legi, prin studiile și documentațiile menționate la alin. (1) se înțelege exemplarul-martor compus din piesele scrise: tema de proiectare, memoriile generale și pe specialități, breviare de calcul, avizele și acordurile obținute, precum și piesele desenate.

(3) Arhivele cuprinzând studiile și documentațiile menționate la alin. (1), intrate, la constituire, în patrimoniul societăților comerciale înființate pe structura fostelor unități de proiectare județene și din municipiul București, se gestionează, potrivit legii, de către consiliile județene, respectiv de Primăria Municipiului București.

(4) Inventarierea arhivelor se face de către comisii constituite în acest scop prin hotărâri ale consiliilor județene, respectiv ale Consiliului General al Municipiului București.

(5) Refuzul inventarierii și/sau al predării studiilor și documentațiilor se sancționează potrivit prevederilor Legii Arhivelor Naționale nr. 16/1996, cu modificările ulterioare.

(6) În situația refuzului predării arhivelor, consiliile județene și/sau Primăria Municipiului București, după caz, se vor adresa instanțelor judecătorești, care vor soluționa cererile în procedura de urgență, potrivit legii. Acțiunea în instanța este scutită de taxa de timbru.

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

#### **Art. 35.**

(1) În conditiile prezentei legi, descrierea faptei ce constituie contraventie se face cu indicarea locului, datei si orei constatarii, în conformitate cu dispozitiile art. 31.

(2) Împotriva procesului-verbal de constatare si sanctionare a contravenției se poate face plângere în termen de 15 zile de la data înmânării sau comunicării acestuia. Plângerea suspenda executarea sanctiunii amenzii, dar nu suspenda masura de oprire a executării lucrurilor, dispusa o data cu aplicarea sanctiunii contraventionale, în conditiile art. 28 alin. (1) si ale art. 29 alin. (2).

(3) În masura în care prin prezenta lege nu se dispune altfel, sunt aplicabile prevederile Ordonantei Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificari si completari prin Legea nr. 180/2002, cu modificarile ulterioare, cu exceptia dispozitiilor art. 28 si 29.\*)

## **CAP. 4.**

### **Dispozitii finale si tranzitorii**

#### **Art. 36.**

(1) Persoanele fizice si juridice, care beneficiaza de teren în conditiile prezentei legi, sunt obligate sa solicite emiterea autorizatiei de construire si sa înceapa constructia în termen de cel mult un an de la data obtinerii actului de concesionare a terenului.

(2) În caz de încalcare a obligatiei prevazute la alin. (1) concesionarea își pierde valabilitatea.

#### **Art. 37.**

(1) Persoanele fizice si juridice care realizeaza lucrari de constructii în conditiile prezentei legi au obligatia de a executa integral lucrarile pâna la termenul prevazut în autorizatie.

(2) Lucrarile de constructii autorizate se considera finalizate daca s-au realizat toate elementele prevazute în autorizatie si daca s-a efectuat receptia la terminarea lucrurilor, în conditiile legii, emiterea autorizatiei de functionare fiind conditionata de existenta procesului-verbal de receptie. Efectuarea receptiei la terminarea lucrurilor este obligatorie si în situatia realizării lucrurilor în regie proprie.

(3) La terminarea lucrurilor, beneficiarul autorizatiei de construire are obligatia sa regularizeze taxa pentru autorizatia de construire, potrivit legii.

(4) O data cu regularizarea taxei prevazute la alin. (3), beneficiarii autorizatiilor de construire vor regulariza si celelalte cote prevazute de lege.

(5) Constructiile executate fara autorizatie de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum si cele care nu au efectuata receptia la terminarea lucrurilor, potrivit legii, nu se considera finalizate si nu pot fi intabulate în cartea funciara. În aceasta situatie se aplica în continuare sanctiunile prevazute de lege.

#### **Art. 38.**

(1) Sunt de utilitate publica lucrarile privind constructiile care nu mai pot fi finalizate conform prevederilor autorizatiei de construire, inclusiv terenurile aferente acestora.

(2) În vederea realizării lucrurilor prevazute la alin. (1), autoritatea administratiei publice locale pe teritoriul careia se afla constructiile va aplica prevederile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, iar imobilele pot fi trecute din proprietatea publica în proprietatea privata si valorificate, în conditiile legii.

#### **Art. 39.**

Toate constructiile proprietate particulara, realizate în conditiile prezentei legi, se declara, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitatile subordonate acestora, dupa terminarea lor completa si nu mai târziu de 15 zile de la data expirarii termenului prevazut în autorizatia de construire.

#### **Art. 40.**

(1) În cazul când într-o cladire se realizeaza mai multe apartamente si suprafete locative cu alta destinatie, proprietarii acestora dobândesc si o cota-parte de proprietate asupra tuturor partilor de constructie si instalatii, precum si asupra tuturor dotarilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, indiferent de tronsonul, scara sau etajul la care este situata proprietatea lor.

(2) O data cu dreptul de proprietate asupra constructiilor, în situatia celor realizate în cladiri cu mai multe apartamente, proprietarul dobândește si o cota-parte din dreptul de concesiune asupra terenului aparținând domeniului privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale.

(3) Cotele-parti prevazute la alineatele precedente se determina proportional cu suprafata construita a locuintelor, a caselor de vacanta ori a suprafetelor cu alta destinatie din cladire, dupa caz.

#### **Art. 41.**

Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit. În aceleasi conditii se transmite si autorizatia de construire.

#### **Art. 42.**

(1) Autorizatia de construire pentru lucrarile de interventie în scopul asigurarii cerintelor de rezistenta, stabilitate si siguranta în exploatare a constructiilor asupra carora au intervenit factori distructivi de origine naturala sau umana se emite pentru consolidarea întregii constructii.

(2) Emiterea autorizatiei de construire în vederea executarii lucrarilor de interventie pentru consolidarea constructiilor cu destinatia de locuinte, a monumentelor istorice înscrise în listele oficiale, indiferent de proprietar, cu exceptia celor în care se desfasoara activitati comerciale, precum si a lacasurilor de cult este scutita de taxa de autorizare.

#### **Art. 43.**

Autorizarea constructiilor cu caracter militar se face în conditiile stabilite de Ministerul Transporturilor, Constructiilor si Turismului împreuna cu ministerele si celelalte organe de specialitate ale administratiei publice centrale interesate.

#### **Art. 44.**

(1) În conditiile prezentei legi, în vederea realizarii unui cadru legislativ unitar privind autorizarea lucrarilor de constructii, toate reglementarile tehnice - norme, normative, instructiuni -, cu aplicabilitate în domeniul constructiilor si urbanismului, elaborate de ministere si de alte organe centrale, se transmit în 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, în vederea avizarii în termen de 30 de zile de la data publicarii prezentei legi, sub sanctiunea încetarii aplicabilitatii acestora.

#### **Art. 45.**

(1) În 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, în cadrul aparatului propriu, structuri de specialitate pentru îndeplinirea atributiilor aflate în responsabilitatea arhitectului-sef, functionar public cu functie de conducere, seful compartimentului/structurii de specialitate, cu atributii în 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 în vederea emiterii acordului unic;

c) întocmirea și eliberarea autorizației de construire/desființare;

d) organizarea și exercitarea controlului propriu privind disciplina în construcții.

(2) Consiliul local al comunei poate organiza structuri de specialitate la nivelul aparatului propriu, în condițiile prevăzute la alin.

(1), în baza unei hotărâri adoptate în acest sens.

(3) Structurile de specialitate constituite în cadrul consiliilor județene acordă asistența tehnică de specialitate, analizează și avizează documentațiile depuse pentru certificatele de urbanism și autorizațiile de construire din competența de emitere a primarilor comunelor care nu au constituite structuri de specialitate, în condițiile prevederilor alin. (2) și ale art. 4 alin. (1) lit. f), la cererea acestora.

(4) În cazul în care, din cauza lipsei de specialiști, nu se pot constitui structurile de specialitate prevăzute la alin. (1) la nivelul orașelor sau al municipiilor se vor aplica în mod corespunzător prevederile alin. (3).

(5) Funcția de arhitect-sef, prevăzută la alin. (1), se înscrie în nomenclatorul funcțiilor de conducere din cadrul aparatului propriu al consiliilor județene și locale și se echivalează după cum urmează:

a) sef de departament sau director general, pentru arhitectul-sef al municipiului București, respectiv pentru arhitectul-sef al județului, arhitectii-sefi ai municipiilor, precum și ai sectoarelor municipiului București;

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

c) sef birou, pentru persoanele cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și al autorizării executării lucrărilor de construcții din cadrul primăriilor de comună, sefi ai structurilor de specialitate organizate la nivelul acestora, în condițiile prevăzute la alin. (2).

(6) Pentru constituirea bazei de date, toți posesorii de rețele tehnico-edilitare supra- și subterane sunt obligați ca, în termen de 60 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi, să transmită administrației publice județene și a municipiului București planurile cadastrale cuprinzând traseele rețelelor existente pe teritoriul județului și al localităților, respectiv al municipiului București.

#### **Art. 46.**

Prin hotărâre a Guvernului, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, se constituie Comisia Interministerială pentru Zone Construite Protejate, pentru emiterea avizului comun al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, prevăzut la art. 10 alin. (1) lit. a) și la art. 15 lit. f).

#### **Art. 47.**

Anexa nr. 1 privind conținutul-cadru al proiectului pentru autorizarea lucrărilor de construcții și anexa nr. 2 privind definirea unor termeni de specialitate utilizați în cuprinsul legii fac parte integrantă din prezenta lege.

#### **Art. 48.**

Pe data intrării în vigoare a prezentei legi, Legea nr. 4/1973 privind dezvoltarea construcției de locuințe și vânzarea de locuințe din fondul de stat către populație, publicată în Buletinul Oficial nr. 46 din 31 martie 1973, Hotărârea Consiliului de Miniștri nr. 880 din 16 iulie 1973 pentru stabilirea măsurilor de executare a dispozițiilor Legii nr. 4/1973 privind dezvoltarea construcției de locuințe, vânzarea de locuințe din fondul de stat către populație și construirea de case de odihnă proprietate personală, publicată în Buletinul Oficial nr. 108 din 20 iulie 1973, Decretul nr. 144/1958 privind reglementarea eliberării autorizațiilor de construire, reparare și desființare a construcțiilor, precum și a celor referitoare la înstrăinările și împărțelile terenurilor cu sau fără construcții, publicat în Buletinul Oficial nr. 15 din 29 martie 1958, Decretul nr. 545/1958 privind reglementarea amplasării construcțiilor, precum și a trecerii în proprietatea statului a terenurilor și construcțiilor necesare efectuării unor lucrări sau unor acțiuni de interes de stat, publicat în Buletinul Oficial nr. 41 din 30 decembrie 1958, Hotărârea Consiliului de Miniștri nr. 2.490/1969 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind amplasarea și autorizarea construirii, reparării și desființării construcțiilor și a altor lucrări, publicată în Buletinul Oficial nr. 158 din 31 decembrie 1969, precum și orice alte dispoziții contrare prezentei legi se abrogă.

# ANEXA 1

## 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, în conditiile prevederilor art. 9 din prezenta lege, si este extras din proiectul tehnic întocmit conform prevederilor legale în vigoare, în concordanta cu cerintele certificatului de urbanism, cu continutul avizelor si al acordurilor cerute prin acesta.

Proiectul pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii se întocmeste 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.

În situatii cu totul exceptionale, în 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 în 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 în 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, facându-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 în anexa la cererea pentru autorizare:

- suprafetele - construita desfasurata, construita la sol si utila;



- înaltimele 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, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare*

2.5. *Anexe la memoriu*

2.5.1. Studiul geotehnic

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

2.5.3. Fise tehnice necesare obtinerii avizelor în 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 în prealabil de solicitant - avizul Ministerului Transporturilor, Constructiilor si Turismului, Ministerului Culturii si Cultelor, Ministerului Apararii Nationale, Ministerului Administratiei si Internelor, Serviciului Român de Informatii, al altor organisme ale administratiei centrale sau ale serviciilor descentralizate ale acestora, dupa caz, conform reglementarilor legale în vigoare.

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

## **II. Piese desenate**

### **1. Planuri generale**

1.1. *Plan de încadrare în teritoriu*

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

1.2. *Plan de situatie*

- privind amplasarea obiectivelor investitiei - plansa pe suport topografic vizat de oficiul judetean de cadastru, geodezie si cartografie, întocmita 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 înaltimea 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 +/-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, în 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.

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

## 2. Planse pe specialitati

### 2.1. Arhitectura

Piesele 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 învelitorile;
- sectiuni caracteristice - în special pe linia de cea mai mare panta, acolo unde este cazul -, care sa cuprinda cota +/-0,00, cotele tuturor nivelurilor, înaltimele determinante ale acoperisului - cotele la coama si la cornisa -, fundatiile cladirilor învecinate la care se alatura constructiile proiectate;
- toate fatadele, cu indicarea materialelor si finisajelor, inclusiv culorile, cotate si cu indicarea racordarii la nivelul terenului amenajat;
- în situatia integrarii constructiilor într-un front existent, se va prezenta si desfasurarea stradala prin care se va arata modul de integrare a acestora în 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 învecinate, 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

În situatia în 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 în cadrul sectiunii II "Piese desenate" va avea în partea dreapta jos un cartus, care va cuprinde: numele firmei sau al proiectantului elaborator, numarul de înmatriculare 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 în 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, mesteri cunoscuti, alte date caracteristice;
- descrierea structurii, a materialelor constituinte, 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 cuprinzând elementele de aviz necesare emiterii acordului unic, obtinute prin grija emitentului autorizatiei si cerute prin certificatul de urbanism.*

### **II. Piese desenate**

#### **1. Plan de încadrare în teritoriu**

- plansa pe suport topografic vizat de oficiul judetean de cadastru, geodezie si cartografie, întocmita 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, întocmita 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;
- amplasarea tuturor constructiilor care se vor mentine sau se vor desfiinta;
- modul de amenajare a terenului dupa desfiintarea constructiilor;
- sistematizarea pe verticala a terenului si modul de scurgere a apelor pluviale;
- plantatiile existente si care se mentin dupa desfiintare.

Pe plansa se vor indica în mod distinct elementele existente, cele care se desfiinteaza si cele propuse - plan de situatie, constructii noi sau umpluturi de pamânt, plantatii etc., dupa caz.

#### **3. Planul privind constructiile subterane**

Va cuprinde amplasarea acestora, în 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.

În cazul lipsei unor rețele publice de echipare tehnico-edilitara se vor indica instalatiile proprii, în special cele pentru alimentare cu apa si canalizare.

#### **4. Releveul constructiilor care urmeaza sa fie desfiintate**

Plansele se vor redacta la o scara convenabila - 1:100 sau 1:50 - care sa permita evidentierea spatiilor si a functiunilor existente, cu indicarea cotelor, suprafetelor si a materialelor existente:

- planurile tuturor nivelurilor si planul acoperisului;
- principalele sectiuni: transversala, longitudinala, alte sectiuni caracteristice, dupa caz;
- toate fatadele.

În situatia în care desfiintarea necesita operatiuni tehnice complexe, se va prezenta si proiectul de organizare a lucrarilor.

Fiecare plansa prezentata în cadrul sectiunii II "Piese desenate" va avea în partea dreapta jos un cartus care va cuprinde: numele firmei sau al proiectantului elaborator, numarul de înmatriculare 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.

## **C. Proiectul de organizare a executiei lucrarilor - P.O.E.**

Proiectul de organizare a executiei lucrarilor - P.O.E. - este necesar în toate cazurile în care se realizeaza o investitie. În situatia în care acesta nu se prezinta împreuna cu proiectul pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii, se va obtine o autorizatie de construire separata de cea pentru investitia propriu-zisa.

Proiectul de organizare a executiei lucrarilor trebuie sa cuprinda descrierea tuturor lucrarilor provizorii pregatitoare si necesare în vederea asigurarii tehnologiei de executie a investitiei, atât pe terenul aferent investitiei, cât si pe spatiile ocupate temporar în afara acestuia, inclusiv cele de pe domeniul public, dupa cum urmeaza:

### **I. Piese scrise**

#### **1. Lista si semnaturile proiectantilor**

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

#### **2. Memoriu**

Acesta va cuprinde:

- descrierea lucrarilor provizorii: organizarea incintei, modul de amplasare a constructiilor, amenajarilor si depozitelor de materiale;
- asigurarea si procurarea de materiale si echipamente;
- asigurarea racordarii provizorii la reseaua de utilitati urbane din zona amplasamentului;
- precizari cu privire la accese si împrejmui;
- precizari privind protectia muncii.

Elementele tehnice de avizare privind racordarea provizorie la utilitatile urbane din zona, necesare în vederea obtinerii acordului unic, se vor prezenta în cadrul fiselor tehnice întocmite în Proiectul pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - P.A.C. sau P.A.D., dupa caz.

### **II. Piese desenate**

#### **Plan general**

a) la lucrarile de mai mare amploare se redacteaza o plansa realizata conform planului de situatie privind amplasarea obiectivelor investitiei, cuprinzând amplasamentul investitiei si toate amenajarile si constructiile provizorii necesare realizarii acesteia;

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

Fiecare plansa prezentata în cadrul sectiunii II "Piese desenate" va avea în partea dreapta jos un cartus, care va cuprinde: numele firmei sau al proiectantului elaborator, numarul de înmatriculare 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.

## ANEXA 2

### Definirea unor termeni de specialitate utilizati în cuprinsul legii

#### - Acord unic

Documentul cu valoare de aviz conform, necesar pentru elaborarea si emiterea autorizatiei de construire/desfiintare, întocmit în baza concluziilor si propunerilor rezultate ca urmare a examinarii si aprobarii documentatiilor tehnice depuse în vederea autorizarii, însumând conditiile si recomandările 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, în 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 adapteasca activitati specifice, complementare functiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinatatea locuintei, alcatuiesc împreuna cu aceasta o unitate functionala distincta.

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

#### - Anexe gospodaresti ale exploatatilor agricole

Constructiile situate în zone izolate în extravilan si îndepartate de localitatea de resedinta a lucratorilor agricoli, menite sa adapteasca 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, având 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 însusire 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 în vederea realizării programelor de dezvoltare teritorială și urbanistică, precum și al autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

#### **- 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+IE, cu maximum 6 apartamente, inclusiv anexele gospodaresti ale acestora;
- b) cladiri pentru învățământ cu cel mult 4 unitati functionale;
- c) dispensare comunale fara stationar;
- d) sedii administrative în 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 pâna la 200 mp si cu deschideri pâna la 6 m;
- f) hale si ateliere pentru activitati mestesugaresti care nu genereaza vibratii, cu o suprafata de pâna la 200 mp si deschideri pâna 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 în 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 în spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea constructiilor provizorii se autorizeaza în aceleasi conditii în care se autorizeaza constructiile definitive.

#### **- Constructii speciale**

Constructiile cu caracter militar care se autorizeaza în 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 vânzare-cumparare, de schimb, de donatie, certificatul de mostenitor, actul administrativ de restituire, hotarârre judecatoreasca) sau printr-un contract de concesiune, contract de cesiune,

contract de comodat. Emiterea autorizatiei de construire în baza unui contract de închiriere 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 inscripioneaza 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 își exercita activitatea într-o cladire sau într-o încinta.

#### **- Instalatii aferente constructiilor**

Totalitatea conductelor si echipamentelor care asigura utilitatile necesare functionarii constructiilor, situate în interiorul limitei de proprietate, de la bransament/racord (inclusiv) la utilizatori, indiferent daca acestea sunt sau nu încorporate în constructie. Instalatiile aferente constructiilor se autorizeaza împreuna 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 în circuitul agricol sau având o alta destinatie, înaintul caruia este permisa realizarea de constructii, în conditiile legii.

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

#### **- Extravilanul localitatii**

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

#### **- Împrejmuiri**

Constructiile definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafete, arii sau parcele asupra carora exista forme de proprietate, executate pentru protectie împotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale - beton, caramida, piatra, lemn, metal, inclusiv sârma ghimpata întinsa pe bulumaci -, ori prin plantatii 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, având ca efect modificarea (totala sau în parte) a acestora, privind:

- modificarea planimetriei interioare sau exterioare;
- modificarea volumetriei.

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

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

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

## **- Mobilier urban**

Elementele functionale si/sau decorative amplasate în 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), necesitând 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, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzarii 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 în conditiile prevederilor prezentei legi si în conformitate cu continutul-cadru cuprins în anexa nr. 1.

## **- Receptia lucrarilor**

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

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

- receptia la terminarea lucrarilor;

- receptia finala.

- Schimbare de destinatie

În întelesul prevederilor art. 3, este necesara emiterea unei autorizatii de construire si/sau de desfiintare, dupa caz, numai în situatia în 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, în cuprinsul carora se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebita. În raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt:

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

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