

1. Stabilirea terenului pentru realizarea unei construcții

Pentru a putea fi folosit în scopul construirii, terenul trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să fie în intravilanul localității (atunci când nu, este introducerea în intravilan se face prin P.U.Z.);
- să nu se afle în circuitul agricol (atunci când este în circuitul agricol, scoaterea se face după trecerea în intravilan);
- să aibă o cale de acces auto și pietonală;
- să se încadreze într-o zonă care să permită funcțiunea ce se dă construcției;
- să aibă asigurate utilitățile (energie electrică, alimentare cu apă, gaze);
- să aibă forma și dimensiunile minime conform reglementărilor urbanistice locale.

Ascultați și părerile unor cunosători în materie.

2. Depunerea cererii pentru certificatul de urbanism la administrația locală (primărie)

Pentru emiterea certificat de urbanism solicitantul - orice persoană fizică sau juridică interesată - trebuie să depună la emitent următoarele:

- cerere-tip pentru emiterea certificatului de urbanism completată cu elementele de identificare ale solicitantului și imobilului, cu precizarea scopului solicitării actului;
- plan de situație, elaborat pe suport topografic - vizat de oficiul teritorial de cadastru, geodezie și cartografie - la scările 1:5000 până la 1:500;
- extrasul de Carte funciară (până la introducerea cadastrului general în unitatea administrativ-teritorială respectivă) pentru imobilele proprietate privată, numai în cazul solicitării certificatului de urbanism pentru înstrăinări;
- documentul de plată a taxei de eliberare a certificatului de urbanism (în copie).

3. Elaborarea studiului geotehnic pentru stabilirea condițiilor de fundare

Elaborarea studiului geotehnic reprezintă concretizarea analizei făcute de către un geotehnician care permite cunoașterea condițiilor geomorfologice, geologice și geotehnice din perimetrul suprafeței de teren supuse analizei.

El are drept scop obținerea de informații privind structura solului, adâncimea optimă de realizare a fundației, nivelul apelor subterane, caracteristicile terenului în zona de fundare cu precizarea presiunii maxime convenționale admise, condițiile climatice, datele seismice specifice, recomandări privind tipul și dimensiunile fundației.

Avantajele elaborării studiului geotehnic constau în faptul că asigură dimensionarea optimă a structurii de fundare, adecvată condițiilor concrete ale terenului pe care se face construcția. El contribuie la eliminarea surprizelor neplăcute prin determinarea mai exactă a costurilor fundației.

Costurile vor fi mai mici față de ceea ce s-ar stabili pe baza aproximării caracteristicilor solului, situație în care s-ar manifesta tendința de supradimensionare asiguratorie din partea proiectantului structurii de rezistență.

Costurile mai mari pot apărea atunci când solul are probleme de consistență (umpluturi, teren mlăștinos etc.)

4. Obținerea Certificatului de Urbanism (CU)

Termenul legal de obținere a certificatului de urbanism (CU) este de 30 de zile de la data depunerii dosarului complet.

De obicei acest termen nu se respectă așa că este bine să luați în calcul un termen de minim 45 de zile. (Sectorul 1 din București vă poate oferi surpriza unei perioade de 180 zile. Noi am trecut prin asta!).

Nu se aplică prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 27/2004 privind autorizarea prin aprobare tacită.

Termenul de valabilitate stabilit pentru certificatul de urbanism este de 6 până la 24 luni (de regulă 12 luni) de la data eliberării, cu drept de prelungire de maxim 12 luni (de regulă 6 luni) și este specificat în certificat.

Prelungirea se acordă ca urmare a unei cereri formulate cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării certificatului.

5. Elaborarea proiectului - faza Proiect pentru Autorizația de Construire

La întocmirea unui proiect sunt stabilite mai multe faze de elaborare a acestuia:

- studiu de (pre)fezabilitate
- Proiect pentru Autorizația de Construire (P.A.C.)
- Proiect tehnic (P.T.)
- Detalii de execuție (D.E.)

6. Obținerea avizelor cerute de primărie prin CU

Avizele se obțin de la avizatori care sunt instituții/organizații private sau de stat care au obligația legală de a acorda avizul lor (favorabil sau nu) pentru execuția construcțiilor pe un anume amplasament, aflat în raza sa de competență.

Aceștia sunt:

- furnizori de utilități urbane (energia electrică, apă, canalizare, energie termică, gaze naturale, telefonizare, salubritate, transport urban etc.);
- apărare civilă;
- mediu;
- Prevenirea și Stingerea Incendiilor (P.S.I.);
- Inspectoratul de Stat în Construcții (I.S.C);

și nu se opresc neapărat aici !

În prezent există un sistem simplificat de obținere a avizelor - Acordul unic

7. Elaborarea expertizei tehnice (pentru consolidări, extinderi, alipiri la construcții existente)

Expertiza tehnică evaluează prin metode specifice nivelul de protecție și starea tehnică a construcției existente comparând starea structurii de rezistență cu cea rezultată din prevederile

reglementărilor tehnice în vigoare. Prin expertiză se stabilește gradul de asigurare al unei construcții la acțiuni seismice rezultate din exploatare (risc seismic) și se recomandă soluții tehnice care să asigure stabilitatea și fiabilitatea construcției.

Expertiza tehnică se efectuează pentru construcții existente, la cererea proprietarului, a organelor de control ale statului abilitate sau a administrației publice locale (primărie) prin Certificatul de urbanism pentru situații de tipul:

- pericol de prăbușire a construcției;
- intervenții la clădiri;
- extinderea pe orizontală sau verticală;
- construirea în vecinătatea unei clădiri existente;
- demolarea unei clădiri etc.

Proiectul va trebui să aibă acceptul expertului ("însușirea") privind soluția tehnică dezvoltată de proiectant.

8. Elaborarea proiectului faza P.T. și D.E., antemăsurători, deviz

Proiectul Tehnic (P.T.) și Detaliile De Execuție (D.E.) reprezintă faze ale procesului de proiectare a construcției prin care se asigură completitudinea informațiilor asupra construcției ce se va ridica. Prin ele se pun la dispoziția constructorului toate datele tehnice necesare execuției construcției.

Aceste proiecte stau la baza evaluării investiției prin antemăsurători și devizul lucrărilor.

9. Verificarea tehnică a proiectului

Se supune verificării documentația tehnică elaborată de către proiectanți, pe specialități, în condițiile prevăzute de lege.

Verificarea constă în a testa dacă proiectul corespunde standardelor de rezistență și stabilitate, protecție împotriva focului, siguranța în exploatare, igienă, protecția mediului, hidroizolație, economie de energie.

Verificarea se efectuează de către specialiști cu multă experiență în domeniu, atestați de către ministerul de resort numiți verificatori.

În urma verificării se întocmește un referat de verificare ce însoțește proiectul în procesul de autorizare.

10. Depunerea dosarului pentru Autorizația de Construire la primărie

Dosarul (documentația) care se depune în vederea emiterii autorizației de construire cuprinde următoarele documente:

- a) cerere pentru emiterea autorizației de construire completată cu elementele de identificare și datele tehnice conform P.A.C.;
- b) actul doveditor al titlului asupra imobilului, care să îi confere solicitantului dreptul de execuție a lucrărilor de construcții (în copie legalizată);
- c) certificatul de urbanism (în copie);
- d) proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - P.A.C., inclusiv referatele de verificare și, după caz, raportul de expertiză tehnică - semnate și ștampilate în original;
- e) fișele tehnice pentru obținerea avizelor cerute prin certificatul de urbanism, necesare emiterii acordului unic, precum și, după caz, documentațiile tehnice necesare emiterii avizelor și acordurilor care sunt în competența de obținere a emitentului;
- f) avizele și acordurile obținute de solicitant, altele decât cele din competența de obținere a emitentului, stabilite prin certificatul de urbanism (în copie);
- g) declarație pe propria răspundere privind inexistența unor litigii asupra imobilului;
- h) documentul de plată a taxei de emiterie a autorizației de construire (în copie);
- i) documentele de plată a taxelor legale pentru avizele și acordurile necesare emiterii acordului unic, conform listei avizelor și acordurilor necesare, comunicate o dată cu certificatul de urbanism (în copie).

Termenul de depunere la autoritatea competentă (primărie) a dosarului în vederea obținerii aprobării autorizației de construire este termenul de valabilitate stabilit pentru certificatul de urbanism.

11. Obținerea Autorizației de Construire

Termenul legal de obținere a autorizației de construire este de 30 zile de la depunerea dosarului complet.

De obicei acest termen nu se respectă așa că este bine să luați în calcul acest termen ca un termen minim.

Se aplică prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 27/2004 privind autorizarea prin aprobare tacită

Punerea în aplicare se face în urma unei hotărâri judecătorești (deci ca urmare a unui proces intentat primăriei).

Termenul de valabilitate stabilit pentru autorizația de construire este de 12 luni de la eliberare, cu drept de prelungire 12 luni și este specificat în autorizație. În interiorul acestui interval solicitantul este obligat să înceapă lucrările autorizate.

Valabilitatea autorizației se extinde pe toată durata de execuție a lucrărilor prevăzută prin autorizație.

Durata executării lucrărilor se stabilește de către emitentul autorizației de construire, pe baza datelor înscrise în cerere - respectiv în anexa la aceasta - conform prevederilor proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - P.A.C.

În funcție de interesul public și de gradul de complexitate al lucrărilor, emitentul autorizației de construire poate reduce durata executării lucrărilor față de cea solicitată prin documentație, cu consultarea investitorului/beneficiarului, managerului de proiect, proiectantului sau consultantului, după caz.

În cazul schimbării investitorului pe parcursul executării lucrărilor, valabilitatea autorizației de construire se menține, cu condiția respectării în continuare a prevederilor acesteia, precum și a transcrierii actelor care conferă dreptul de construire (titlul asupra imobilului) pe numele noului investitor. Celelalte acte, autorizația de construire, avizele, acordurile, precum și documentațiile care au stat la baza eliberării autorizației aparțin de drept noului investitor (proprietar) prin efectul transcrierii titlului asupra imobilului.

12.Începerea construcției

Lucrările de construire pot începe numai după ce a fost obținută Autorizația de construire (A.C.) și au fost anunțate (cu minim 5 zile înainte de începerea lucrărilor) Primăria locală și Inspectoratul de stat în construcții (I.S.C.).

La depunerea anunțului către I.S.C. trebuie să fi fost achitată taxa inițială către I.S.C. (0,1% din valoarea investiției).

La începerea lucrărilor, la locul construcției trebuie să existe un panou de identificare a șantierului de construcții pe care sunt înscrise date despre lucrare (denumire și adresă obiectiv, beneficiar, proiectant, constructor, nr. autorizație, termen de execuție, data începerii și finalizării construcției).

Formularele necesare, inclusiv formularul "model panou", se eliberează de către Primăria locală, o dată cu eliberarea autorizației de construire.

13. Execuția construcției

Pentru începerea execuției constructorul trebuie să aibă (de la primărie) Autorizația pentru organizarea de șantier. Autorizația se obține pe baza proiectului de organizare a execuției lucrărilor pe șantier (POE). Construcția poate fi realizată în regie proprie sau cu o firmă specializată.

În perioada execuției construcției, proiectantului îi revine obligația de a urmări realizarea pe șantier a fazelor determinante specificate în documentația de autorizare.

Realizarea construcției în regie proprie conduce la obținerea unor costuri mai scăzute (dacă nu apar erori grave, generate de necunoaștere, folosirea de personal slab sau deloc calificat, aprecieri eronate ale cantităților de materiale și achiziționarea acestora la prețuri mari sau necorespunzătoare calitativ). În această situație s-ar impune angajarea unui diriginte de șantier. Codul construcțiilor, deocamdată doar în formă de propunere, limitează drastic utilizarea regiei proprii la execuția structurii de rezistență a construcțiilor.

Realizarea construcției cu o firmă specializată poate asigura calitatea lucrărilor de construcție și garanții din partea constructorului privind construcția, calitatea lucrărilor executate și încadrarea în termenele de execuție planificate.

În condițiile supravegherii de către un diriginte de șantier independent a tuturor lucrărilor realizate pe șantier și stabilirea unui preț ferm la începerea construcției se asigură evitarea unor cheltuieli suplimentare după începerea lucrărilor, fără rabat asupra cantității și calității materialelor introduse în operă precum și a calității reale a lucrărilor executate de către constructor.

Lucrările de construire trebuie să se facă în conformitate cu prevederile proiectului aprobat.

Orice neconcordanță se consideră nerespectare a autorizației de construire și se sancționează ca atare.

Derogări de la prevederile proiectului se pot face prin dispoziții de șantier emise de către proiectant, la cererea beneficiarului, cu suportarea de către cel din urmă a costurilor suplimentare de proiectare.

Derogările care afectează structura de rezistență a construcției nu sunt admise.

14. Recepția construcției

Recepția construcțiilor se face prin proces - verbal de recepție, pe baza proiectului tehnic (P.T.) având documentația P.A.C. avizată, întocmit de către o comisie formată din:

- reprezentantul Inspectoratului de Stat în Construcții (I.S.C.);
- reprezentantul autorizatorului (primăriei) printr-un membru al compartimentului Disciplina în Construcții;
- reprezentantul proiectantului, prin arhitect și inginerul - proiectant al structurii de rezistență ;
- reprezentantul beneficiarului prin dirigintele de șantier. Cu această ocazie proiectantul dă o declarație de conformitate prin care se atestă că imobilul supus recepției este conform proiectului. Recepția construcției se poate face numai dacă imobilul este realizat cel puțin la faza "roșu" având închiderile exterioare (ferestre, uși) și acoperișul executate.