

VALIDITY OF THE URBANISM CERTIFICATE AND OF THE CONSTRUCTION/DEMOLITION AUTHORIZATION

Delia - Georgiana SEMENESCU

Lecturer, Ph D,

”Constantin Brâncuși” University of Târgu Jiu

ABSTRACT: THE URBANISM CERTIFICATE IS THE MANDATORY INFORMATION ACT BY WHICH THE COUNTRY OR LOCAL PUBLIC ADMINISTRATION AUTHORITY MAKES KNOWN THE LEGAL, ECONOMIC AND TECHNICAL REGIME OF REAL ESTATE AND THE NECESSARY CONDITIONS FOR INVESTMENTS, REAL ESTATE TRANSACTIONS OR OTHER REAL ESTATE OPERATIONS, ACCORDING TO LAW¹.

KEYWORDS: BUILDING/DEMOLITION PERMIT, TOWN PLANNING CERTIFICATE, LAW, PUBLIC AUTHORITIES

Autorizarea executării lucrărilor de construcții reprezintă exercitarea autorității de către administrația publică județeană și locală, după caz, precum și de către administrația publică centrală, în situațiile prevăzute de Lege (n. a., Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții², republicată, cu modificările și completările ulterioare), cu privire la punerea în aplicare a prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate potrivit legii, care se constituie în temei juridic pentru realizarea de lucrări de construcții [art. 2 alin. (1)]³.

Conform alin. (2) al aceluiași articol, ansamblul operațiunilor la nivelul autorităților abilitate prin lege, precum și al solicitantului în raport cu acestea, care conduce la emiterea autorizației de construire/desființare, constituie procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții, denumită în continuare procedura de autorizare.

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

- a) emiterea certificatului de urbanism;
- b) emiterea punctului de vedere al autorității competente pentru protecția mediului pentru investițiile care nu se supun procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului;

¹ Art. 29 alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în M. Of., Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.

² Republicarea din M. Of., Partea I, nr. 933 din 13 oct. 2004, cu modificările și completările ulterioare.

³ Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009 publicată în M. Of., Partea I, nr. 797bis din 23 noiembrie 2009, cu modificările ulterioare.

c) notificarea de către solicitant a autorității administrației publice competente cu privire la menținerea solicitării de obținere, ca act final, a autorizației de construire, pentru investițiile la care autoritatea competentă pentru protecția mediului a stabilit necesitatea evaluării impactului asupra mediului și a emis îndrumarul conform legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

d) emiterea avizelor și acordurilor, precum și a actului administrativ al autorității pentru protecția mediului competente privind investițiile evaluate din punctul de vedere al impactului asupra mediului;

e) elaborarea documentației tehnice necesare pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, denumită în continuare documentație tehnică - D.T.;

f) depunerea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente;

g) emiterea autorizației de construire (art. 2¹).

Conform art. 3 alin. (1), construcțiile civile, industriale, agricole, cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, pentru infrastructură de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, precum și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

Autorizațiile de construire se emit de președinții consiliilor județene, de primarul general al municipiului București, de primarii municipiilor, sectoarelor municipiului București, ai orașelor și comunelor pentru executarea lucrărilor definite la art. 3, după cum urmează:

a). de președinții consiliilor județene, cu avizul primarilor, pentru anumite lucrări limitativ prevăzute de lege;

b). de primarii municipiilor, pentru lucrările care se execută în teritoriul administrativ al acestora, cu unele excepții prevăzute de lege;

c). de primarul general al municipiului București, după solicitarea de către acesta a avizului primarilor sectoarelor municipiului București, de asemenea, pentru anumite lucrări limitativ prevăzute de lege;

d). de primarii sectoarelor municipiului București, pentru lucrările care se execută în teritoriul administrativ al sectoarelor, cu excepția celor prevăzute la lit. c), inclusiv monumente istorice din categoria ansamblurilor și siturilor, bransamente și racorduri aferente rețelelor edilitare;

e). de primarii unităților administrativ-teritoriale care au în aparatul de specialitate angajați - funcționari publici cu atribuții în domeniul urbanismului, amenajării teritoriului și autorizării executării lucrărilor de construcții pentru lucrările care se execută în teritoriul administrativ al acestora, cu excepția terenurilor care depășesc limita unei unități administrativ-teritoriale și la construcțiile reprezentând monumente istorice clasate sau aflate în procedură de clasare potrivit legii, aflate pe teritoriul administrativ, în condițiile legii și cu avizul arhitectului-șef al județului (art. 4 din Legea 50/1991).

Potrivit art. 7 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, autorizația de construire se emite pentru executarea lucrărilor de bază și a celor aferente organizării executării lucrărilor, în cel mult 30 de zile de la data depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, care cuprinde, în copie, următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada, în copie legalizată, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - D.T.;

- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism, punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului și, după caz, actul administrativ al acesteia;
- d¹) pentru proiectele de infrastructură transeuropeană de transport, avizele/și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism, punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului și, după caz, actul administrativ al acestuia, avizele/acordurile de principiu sau, după caz, avizele de amplasament favorabile condiționate pentru relocarea sistemelor/rețelelor de transport și de distribuție a energiei electrice, gazelor naturale și a țițeiului, precum și a altor rețele de utilități situate pe coridorul de expropriere.
- e) «abrogat»
- f) dovada privind achitarea taxelor aferente certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

Prin excepție de la prevederile menționate mai sus, pentru construcțiile reprezentând anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole termenul de emitere a autorizației de construire este de 15 zile de la data înregistrării cererii.

Conform art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritățile competente fac cunoscute solicitantului informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării, 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; stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului; stabilesc lista cuprinzând avizele/acordurile necesare în vederea autorizării; încunoștințează investitorul/solicitantul cu privire la obligația de a contacta autoritatea competentă pentru protecția mediului, în scopul obținerii punctului de vedere și, după caz, al actului administrativ al acesteia, necesare în vederea autorizării; se eliberează solicitantului în termen de cel mult 30 de zile de la data înregistrării cererii, menționându-se în mod obligatoriu scopul emiterii acestuia și se semnează de către președintele consiliului județean sau de primar, după caz, de secretar și de arhitectul-șef 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.

Ceea ce este foarte important și, solicitanții trebuie să știe, este faptul că certificatul de urbanism nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

Totodată, dispozițiile art. 29 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prevăd că certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.

Conform aceluiași articol, certificatul de urbanism se eliberează la cererea oricărui solicitant, persoană fizică sau juridică, care poate fi interesat în cunoașterea datelor și a reglementărilor cărora îi este supus respectivul bun imobil, însă el nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire, amenajare sau plantare; în certificatul de urbanism se va menționa în mod obligatoriu scopul eliberării acestuia [art. 29 alin. (3) - (5)].

Aplicarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate se asigură prin eliberarea certificatului de urbanism conform art. 28 din Legea nr. 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit art. 30 al aceleiași legi, pentru aceeași parcelă se pot elibera mai multe certificate de urbanism, dar conținutul acestora, bazat pe documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, și celelalte reglementări în domeniu trebuie să fie aceleași pentru toți solicitanții. În acest scop nu este necesară solicitarea actului de proprietate asupra imobilului, în vederea emiterii certificatului de urbanism.

În continuare, la art. 31 sunt prevăzute elementele cuprinse în certificatul de urbanism ce privesc:

a) regimul juridic al imobilului - dreptul de proprietate asupra imobilului și servituțile de utilitate publică care grevează asupra acestuia; situarea imobilului - teren și/sau construcțiile aferente - în intravilan sau extravilan; prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului - zone protejate, interdicții definitive sau temporare de construire -, dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România și asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempțiune a statului potrivit legii, precum și altele prevăzute de lege. Informațiile privind dreptul de proprietate și dezmembrările acestuia vor fi preluate din cartea funciară, conform extrasului de carte funciară pentru informare;

b) regimul economic al imobilului - folosința actuală, extrasul din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcțiuni permise sau interzise, reglementări fiscale specifice localității sau zonei;

c) regimul tehnic al imobilului - extras din regulamentul local aferent documentației de urbanism aprobate în vigoare, cu precizarea documentației de urbanism în vigoare la data emiterii, a numărului hotărârii de aprobare și, după caz, perioada de valabilitate, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, dimensiunile minime și maxime ale parcelelor, echiparea cu utilități, edificabil admis pe parcelă, circulații și accesuri pietonale și auto, parcaje necesare, alinierea terenului și a construcțiilor față de străzile adiacente terenului, înălțimea minimă și maximă admisă;

d) regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente - în cazul în care intenția sa nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, informarea solicitantului cu privire la:

1. imposibilitatea modificării prevederilor documentațiilor aprobate;
2. necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate în condițiile prezentei legi;
3. posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare, fără aviz de oportunitate conform prezentei legi.

În același timp, art. 7 alin (5) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare prevede că autoritatea emitentă a autorizației de construire stabilește o perioadă de valabilitate de cel mult 24 de luni de la data emiterii, interval în care solicitantul are dreptul să înceapă lucrările. Valabilitatea autorizației se extinde de la data consemnată în înștiințarea prevăzută la alin. (8) pe toată durata de execuție a lucrărilor prevăzute prin autorizație, în conformitate cu proiectul tehnic. La rândul său, investitorul are obligația să înștiințeze autoritatea emitentă a autorizației de construire, precum și inspectoratul teritorial în construcții asupra datei de începere a lucrărilor autorizate. În caz contrar, dacă constatarea faptei de începere a lucrărilor fără înștiințare s-a făcut în termenul de valabilitate a autorizației, data începerii lucrărilor se consideră ca fiind ziua următoare datei de emiterie a autorizației [alin. (8)].

La alin. (6) al aceleiași articol se prevede că neînceperea lucrărilor ori nefinalizarea acestora în termenele stabilite conduce la pierderea valabilității autorizației, fiind necesară emiteria unei noi autorizații de construire. În situația în care caracteristicile nu se schimbă

față de autorizația inițială, se va putea emite o nouă autorizație de construire, fără a fi necesar un nou certificat de urbanism.

Valabilitatea autorizației se menține în cazul schimbării investitorului, înaintea finalizării lucrărilor, cu condiția respectării prevederilor acesteia și a înscrierii în cartea funciară a modificărilor intervenite cu privire la drepturile reale imobiliare [alin. (14)].

Potrivit alin. (15), în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire, potrivit prevederilor prezentei legi.

Conform art. 52 alin. (1) – (3) din Norma metodologică de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, prin autorizația de construire/desființare emitentul stabilește și înscrie în formular:

- a). termenul de valabilitate al autorizației de construire/desființare;
- b). durata de execuție a lucrărilor.

Trebuie reținut că valabilitatea autorizației de construire/desființare se constituie din:

- a). intervalul de timp, de cel mult 12 luni de la data emiterii, în interiorul căruia solicitantul este obligat să înceapă lucrările autorizate;
- b). în cazul îndeplinirii condiției specificate la lit. a), începând cu data anunțată a începerii lucrărilor, valabilitatea autorizației se extinde pe toată durata de execuție a lucrărilor prevăzută prin autorizație.

Durata executării lucrărilor, care reprezintă timpul fizic maxim necesar pentru realizarea efectivă a lucrărilor de construcții autorizate, se stabilește de către emitentul autorizației de construire/desființare, pe baza datelor înscrise în cerere - respectiv în anexa la aceasta - conform prevederilor documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C. sau de desființare - D.T.A.D., după caz. În funcție de interesul public și de gradul de complexitate al lucrărilor, emitentul autorizației de construire/desființare poate reduce durata executării lucrărilor față de cea solicitată prin documentație, cu consultarea investitorului/beneficiarului, managerului de proiect, proiectantului, sau consultantului, după caz.

Potrivit art. 53 alin. (1) – (4) din Norma metodologică, în cazul în care lucrările de construcții nu au fost începute ori nu au fost executate integral în termenele stabilite prin autorizația de construire/desființare potrivit prevederilor art. 52, investitorul poate solicita autorității emitente prelungirea valabilității autorizației. Însă prelungirea valabilității autorizației de construire/desființare se va solicita cu cel puțin 15 zile înaintea datei expirării termenului de valabilitate și se poate acorda, potrivit Legii (Legea 50/1991) o singură dată pentru cel mult 12 luni.

Decizia privind acordarea prelungirii valabilității autorizației de construire/desființare este de competența emitentului acesteia, în baza examinării cererii în raport cu:

- a) interesul public;
- b) complexitatea lucrărilor autorizate;
- c) stadiul executării lucrărilor ori cauzele care au dus la nerespectarea termenelor prevăzute în autorizație.

Prelungirea valabilității autorizației de construire/desființare se înscrie în originalul autorizației inițial emise, fără a fi necesară prezentarea unei alte documentații. În această situație emitentul autorizației are obligația de a comunica decizia sa solicitantului, în termen de maximum 15 zile de la depunerea cererii [alin. (3) - (4)].

Trebuie precizat faptul că Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții prevede, la art. 54, cazurile când autorizația de construire/desființare își pierde valabilitatea prin:

- a). neînceperea lucrărilor în termenul de valabilitate stabilit prin autorizația de construire/desființare ori nefinalizarea acestora conform duratei de execuție stabilite prin autorizație, dacă nu a fost solicitată prelungirea valabilității autorizației;
- b) nefinalizarea lucrărilor în termenul acordat ca prelungire a valabilității autorizației;
- c) modificarea condițiilor, datelor sau conținutului documentației care a stat la baza emiterii autorizației.

În aceste situații este necesară emiterea unei noi autorizații de construire/desființare, iar în cazul nefinalizării lucrărilor în termenul acordat prin prelungirea valabilității autorizației de construire/desființare, continuarea lucrărilor rămase de executat se va putea face numai după emiterea, în condițiile legii, a unei noi autorizații de construire/desființare, corespunzător stadiului fizic al realizării lucrărilor autorizate la data solicitării, pentru lucrările de construcții rămase de executat în raport cu proiectul și avizele care au stat la baza emiterii autorizației inițiale. În această situație taxele de autorizare se vor calcula corespunzător valorii lucrărilor rămase de executat.

Există atât situația în care termenul de valabilitate a autorizației a expirat - inclusiv cel acordat prin prelungirea valabilității inițiale -, iar pentru emiterea unei noi autorizații de construire în vederea finalizării lucrărilor rămase de executat valabilitatea certificatului de urbanism, precum și a avizelor și acordurilor emise la prima autorizație se menține, cu condiția realizării construcției în conformitate cu prevederile autorizației inițiale, cât și cazul întreruperii execuției lucrărilor pe o perioadă îndelungată (peste limita de valabilitate a autorizației de construire/desființare), fără luarea măsurilor de conservare, potrivit prevederilor legale în vigoare privind calitatea în construcții, însă continuarea lucrărilor rămase de executat se va putea face numai după emiterea unei noi autorizații de construire/desființare, care va avea la bază o documentație tehnică întocmită în conformitate cu concluziile referatului de expertiză tehnică a lucrărilor executate.

În ceea ce privește valabilitatea certificatului de urbanism, aceasta reprezintă intervalul de timp (termenul) acordat solicitantului în vederea utilizării acestuia în scopul pentru care a fost emis, potrivit Legii, conform art. 39 alin. (1) din Norma metodologică de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Astfel, emitentul certificatului de urbanism stabilește termenul de valabilitate pentru un interval de timp cuprins între 6 și 24 luni de la data emiterii, în funcție de:

- a) scopul pentru care a fost solicitat;
- b) complexitatea investiției și caracteristicile urbanistice ale zonei în care se află imobilul;
- c) menținerea valabilității prevederilor documentațiilor urbanistice și a planurilor de amenajare a teritoriului aprobate, pentru imobilul solicitat [alin. (2)].

La alin. 3 sunt prevăzute situațiile când valabilitatea încetează, respectiv:

- a) titularul renunță la intenția de a mai construi, situație în care are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice emitente;
- b) titularul nu solicită prelungirea valabilității certificatului de urbanism în termenul legal de 15 zile înaintea expirării acesteia.

Ca și în cazul autorizației de construire/desființare, și pentru certificatul de urbanism este prevăzută posibilitatea prelungirii perioadei de valabilitate. Art. 40 alin. (1) – (3) din Norma de aplicare prevede condițiile pentru prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism: ea se poate face numai de către emitent, la cererea titularului

formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia, pentru o perioadă de timp de maximum 12 luni, după care, în mod obligatoriu, se emite un nou certificat de urbanism; pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism se completează și se depune la emitent o cerere-tip (potrivit "Formularului - model F.7 - CERERE pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism") însoțită de certificatul de urbanism emis, în original; odată cu depunerea cererii de prelungire a valabilității certificatului de urbanism, solicitantul va face dovada achitării taxei de prelungire a acesteia.

BIBLIOGRAFIE

Legea nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată*, cu modificările și completările ulterioare, republicată în M. Of., Partea I nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările și completările ulterioare;

Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009, publicată în M. Of., Partea I nr. 797bis din 23 noiembrie 2009, cu modificările și completările ulterioare;

Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, publicată în M. Of., Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.