

CUPRINS

Cuvânt înainte	XIII
Abrevieri	XV
Capitolul I. Autorizarea executării lucrărilor de construcții	1
Art. 1. [Titularul autorizației de construire]	1
COMENTARIU	1
JURISPRUDENȚĂ	39
Art. 2. [Procedura de autorizare]	60
COMENTARIU	62
JURISPRUDENȚĂ	117
Art. 3. [Obiectul autorizației de construire]	125
COMENTARIU	126
JURISPRUDENȚĂ	146
Art. 4. [Competența emiterii autorizației de construire]	154
COMENTARIU	156
JURISPRUDENȚĂ	180
Art. 5. [Avize și acorduri]	189
COMENTARIU	190
JURISPRUDENȚĂ	207
Art. 5 ¹ . [Funcționarea structurilor de specialitate]	213
COMENTARIU	213
JURISPRUDENȚĂ	225
Art. 6. [Certificatul de urbanism]	229
COMENTARIU	231
JURISPRUDENȚĂ	252
Art. 6 ¹ . [Măsurile pentru protecția mediului]	260
COMENTARIU	260
JURISPRUDENȚĂ	298
Art. 7. [Autorizația de construire]	313
COMENTARIU	323
JURISPRUDENȚĂ	370
Art. 7 ¹ . [Operațiuni de explorare și prospectare]	380
COMENTARIU	381
JURISPRUDENȚĂ	399

Art. 7 ² . [Situația rețelelor de comunicații electronice]	404
COMENTARIU	404
JURISPRUDENȚĂ	408
Art. 8. [Autorizația de desființare]	410
COMENTARIU	410
JURISPRUDENȚĂ	435
Art. 9. [Colectivele de elaborare]	445
COMENTARIU	445
JURISPRUDENȚĂ	453
Art. 10. [Avize și acorduri specifice]	457
COMENTARIU	457
JURISPRUDENȚĂ	484
Art. 11. [Lucrări exceptate de la autorizare]	489
COMENTARIU	492
JURISPRUDENȚĂ	526
Art. 11 ¹ . [Autorizarea directă]	534
COMENTARIU	534
JURISPRUDENȚĂ	543
Art. 12. [Anularea și suspendarea autorizațiilor]	546
COMENTARIU	546
JURISPRUDENȚĂ	552
Capitolul II. Concesionarea terenurilor pentru construcții	556
Art. 13. [Concesionarea, vânzarea sau închirierea terenurilor]	556
COMENTARIU	556
JURISPRUDENȚĂ	567
Art. 14. [Limitele dreptului de concesiune]	572
COMENTARIU	572
JURISPRUDENȚĂ	575
Art. 15. [Reguli particulare de concesionare]	578
COMENTARIU	578
JURISPRUDENȚĂ	586
Art. 15 ¹ . [Prioritatea atribuirii]	590
COMENTARIU	590
JURISPRUDENȚĂ	592
Art. 16. [Licitația publică]	594
COMENTARIU	594
JURISPRUDENȚĂ	596

Art. 17. [Stabilirea redevenței]	599
COMENTARIU	599
JURISPRUDENȚĂ	599
Art. 18. [Suprafețe minimale generale]	601
COMENTARIU	601
JURISPRUDENȚĂ	603
Art. 19. [Suprafețe minimale speciale]	606
COMENTARIU	606
Art. 20. [Contestarea licitației]	607
COMENTARIU	607
JURISPRUDENȚĂ	608
Art. 21. [Actul de concesiune]	611
COMENTARIU	611
JURISPRUDENȚĂ	612
Art. 22. [Izvoarele concesiunii]	614
COMENTARIU	614
JURISPRUDENȚĂ	617
Art. 23. [Reguli privind intravilanul]	620
COMENTARIU	620
JURISPRUDENȚĂ	621
Capitolul III. Răspunderi și sancțiuni	623
Art. 24. [Infrațiuni]	623
COMENTARIU	623
JURISPRUDENȚĂ	638
Art. 24 ¹ . [Măsuri speciale]	644
COMENTARIU	644
JURISPRUDENȚĂ	646
Art. 25. <i>Abrogat</i>	648
Art. 26. [Contravenții]	649
COMENTARIU	651
JURISPRUDENȚĂ	688
Art. 27. [Organele constatatoare]	705
COMENTARIU	706
JURISPRUDENȚĂ	709
Art. 28. [Aplicarea sancțiunilor]	714
COMENTARIU	714
JURISPRUDENȚĂ	716

Art. 29. [Inspectoratul de Stat în Construcții]	721
COMENTARIU	721
JURISPRUDENȚĂ	724
Art. 30. [Cheltuielile controlului de stat]	727
COMENTARIU	727
JURISPRUDENȚĂ	736
Art. 30 ¹ . <i>Abrogat.</i>	739
Art. 31. [Prescripția contravențională]	740
COMENTARIU	740
JURISPRUDENȚĂ	748
Art. 32. [Măsurile judiciare]	753
COMENTARIU	753
JURISPRUDENȚĂ	764
Art. 33. [Desființarea administrativă]	768
COMENTARIU	768
JURISPRUDENȚĂ	779
Art. 34. [Inventarierea arhivelor]	783
COMENTARIU	783
JURISPRUDENȚĂ	787
Art. 35. [Regimul juridic al contravențiilor]	790
COMENTARIU	790
JURISPRUDENȚĂ	793
Capitolul IV. Dispoziții finale și tranzitorii	797
Art. 36. [Obligațiile concesionarului]	797
COMENTARIU	797
JURISPRUDENȚĂ	803
Art. 37. [Obligațiile beneficiarului autorizației]	805
COMENTARIU	806
JURISPRUDENȚĂ	821
Art. 38. [Lucrări de utilitate publică]	826
COMENTARIU	826
JURISPRUDENȚĂ	837
Art. 39. [Declararea construcțiilor]	841
COMENTARIU	841
JURISPRUDENȚĂ	844
Art. 40. [Coprorietatea forțată]	846
COMENTARIU	846

JURISPRUDENȚĂ _____	849
Art. 41. [Transmiterea dreptului de concesiune] _____	852
COMENTARIU _____	852
JURISPRUDENȚĂ _____	867
Art. 42. [Autorizarea de urgență] _____	875
COMENTARIU _____	875
JURISPRUDENȚĂ _____	878
Art. 43. [Competențe speciale] _____	880
COMENTARIU _____	880
Art. 43 ¹ . [Informarea și consultarea publicului] _____	885
COMENTARIU _____	885
JURISPRUDENȚĂ _____	895
Art. 43 ² . [Contestarea autorizației] _____	901
COMENTARIU _____	901
JURISPRUDENȚĂ _____	905
Art. 44. [Avizarea ministerială] _____	907
COMENTARIU _____	907
JURISPRUDENȚĂ _____	910
Art. 45. [Înființarea structurilor de specialitate] _____	912
COMENTARIU _____	915
JURISPRUDENȚĂ _____	922
Art. 46. <i>Abrogat.</i> _____	923
Art. 47. [Anexe] _____	924
Art. 47 ¹ . [Abrogarea dispozițiilor contrare] _____	938
Art. 48. [Abrogarea unor acte normative] _____	938
Bibliografie selectivă _____	939
Index cronologic al jurisprudenței citate _____	945

Art. 7. [Autorizația de construire]

(1)^[1] 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^[2]:

a) certificatul de urbanism;

b)^[3] dovada, în copie conformă cu originalul, 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.;

c¹)^[4] documentația tehnică – D.T. și pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă;

d)^[5] 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)^[6] 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)^[7] *abrogată*;

f)^[8] dovada privind achitarea taxelor aferente certificatului de urbanism și a autorizației de construire. Pentru construirea unei locuințe unifamiliale poate fi scutită de taxe, prin hotărâre de consiliu, persoana care nu deține singură ori împreună cu soțul/soția o locuință, în baza certificatului fiscal emis de autoritatea competentă.

(1)^[9] Prin excepție de la prevederile alin. (1), pentru construcțiile reprezentând anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole termenul de emitere a autorizației de construire este de 15 zile de la data înregistrării cererii.

^[1] Alin. (1) al art. 7 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 11 din O.U.G. nr. 214/2008.

^[2] Partea introductivă de la alin. (1) al art. 7 este reprodusă astfel cum a fost modificată prin art. II pct. 5 din Legea nr. 7/2020.

^[3] Lit. b) de la alin. (1) al art. 7 este reprodusă astfel cum a fost modificată prin art. unic pct. 10 din Legea nr. 193/2019.

^[4] Lit. c¹) de la alin. (1) al art. 7 a fost introdusă prin art. II pct. 6 din Legea nr. 7/2020.

^[5] Lit. d) de la alin. (1) al art. 7 este reprodusă astfel cum a fost modificată prin art. I pct. 13 din Legea nr. 261/2009.

^[6] Lit. d¹) de la alin. (1) al art. 7 a fost introdusă prin art. IV pct. 1 din O.U.G. nr. 7/2016.

^[7] Lit. e) de la alin. (1) al art. 7 a fost abrogată prin art. I pct. 14 din Legea nr. 261/2009.

^[8] Lit. f) de la alin. (1) al art. 7 este reprodusă astfel cum a fost modificată prin art. unic pct. 10 din Legea nr. 193/2019.

^[9] Alin. (1¹) al art. 7 a fost introdus prin art. unic pct. 3 din Legea nr. 101/2008.

(1²)^[1] Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se depune și se înregistrează la autoritatea administrației publice competente numai dacă solicitantul prezintă toate documentele prevăzute la alin. (1)^[2].

(1³) Cu respectarea legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care apar modificări pentru care este necesară emiterea unei autorizații de construire distinctă pentru organizarea executării lucrărilor, aceasta se emite numai dacă autoritatea competentă pentru protecția mediului constată că modificările aduse se înscriu în limitele actului administrativ emis anterior. În caz contrar, autoritatea competentă pentru protecția mediului reface evaluarea efectelor lucrărilor de bază și a celor aferente organizării executării lucrărilor și emite un nou act administrativ.

(1⁴)^[3] Se exceptează de la prevederile alin. (1) lit. b) lucrările de construcții care privesc realizarea, dezvoltarea sau relocarea sistemelor/rețelelor naționale de transport și de distribuție a energiei electrice, a gazelor naturale și a țițeiului, gazolinei, etanului, condensatului, realizate de către titularii de licențe, autorizații și acorduri petroliere pentru care licența, acordul de concesiune sau acordul petrolier sunt documentele pe baza cărora se eliberează autorizația de construire, cu notificarea și acordarea de indemnizații, rente, despăgubiri, după caz, proprietarilor, împreună cu dovada îndeplinirii următoarelor obligații^[4]:

a) în cazul în care proprietarii sunt identificați, prin încheierea, în prealabil, a unei convenții între părți, termenul de plată fiind de 30 de zile de la încheierea convenției;

b) în cazul în care proprietarii nu sunt identificați, prin dovada consemnării prealabile în conturi deschise pe numele titularilor de licențe, autorizații și acorduri petroliere a sumelor de bani aferente despăgubirilor, indemnizațiilor și rentelor, după caz, pentru respectivele imobile;

c) în cazul în care, deși proprietarii sunt identificați, refuză să încheie convenția, dovada consemnării prealabile la dispoziția acestora, în termen de 60 de zile de la data la care aceștia au fost notificați să se prezinte în vederea semnării convențiilor, dar nu s-au prezentat sau au refuzat încheierea convenției, a sumelor aferente despăgubirilor, indemnizațiilor și rentelor, după caz.

(1⁵) În cazurile în care autorizația de construire s-a emis în baza avizelor prevăzute la alin. (1) lit. d¹), beneficiarul are obligația depunerii la emitentul autorizației de construire a avizelor/acordurilor sau, după caz, a avizelor de amplasament, pentru scoaterea terenurilor din fondul forestier sau 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 până la data semnării procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

(1⁶)^[5] Prin excepție de la prevederile alin. (1), la solicitarea justificată a beneficiarilor, autorizațiile de construire se emit în regim de urgență în termen de până la 7

[1] Alin. (1²) și (1³) ale art. 7 au fost introduse prin art. 1 pct. 12 din O.U.G. nr. 214/2008.

[2] Alin. (1²) al art. 7 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. 1 pct. 16 din Legea nr. 261/2009.

[3] Alin. (1⁴) și (1⁵) ale art. 7 au fost introduse prin art. IV pct. 2 din O.U.G. nr. 7/2016.

[4] Alin. (1⁴) al art. 7 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. unic pct. 1 din Legea nr. 241/2016.

[5] Alin. (1⁶) al art. 7 a fost introdus prin art. 1 pct. 0⁶ din O.U.G. nr. 22/2014, punct introdus prin art. unic pct. 2 din Legea nr. 197/2016, și este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. unic pct. 11 din Legea nr. 193/2019.

zile lucrătoare, cu perceperea unei taxe pentru emiterea de urgență. Organizarea emiterii în regim de urgență, precum și cuantumul taxei de urgență se stabilesc în baza unui regulament propriu aprobat prin hotărâre a consiliului local/județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București.

(2)^[1] Documentația tehnică - D.T. se elaborează în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în anexa nr. 1, în concordanță cu cerințele certificatului de urbanism, cu conținutul actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, al avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism și se întocmește, se semnează și se verifică, potrivit legii.

(2)^[2] Documentațiile tehnice - D.T. aferente investițiilor pentru care autoritatea competentă pentru protecția mediului a evaluat efectele asupra mediului și a emis actul administrativ se verifică în mod obligatoriu pentru cerința esențială de calitate în construcții „c) igienă, sănătate și mediu”, potrivit legii.

(2)³ În situația în care, după emiterea actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului și înaintea depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, investiția suferă modificări care nu au făcut obiectul evaluării privind efectele asupra mediului, acestea vor fi menționate de către verificatorul de proiecte^[3] atestat pentru cerința esențială „c) igienă, sănătate și mediu” în raportul de verificare a documentației tehnice aferente investiției, iar solicitantul/investitorul are obligația să notifice autoritatea publică pentru protecția mediului emitentă, cu privire la aceste modificări, potrivit prevederilor legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

(2)³ Documentațiile tehnice - D.T. pentru reabilitarea termică a clădirilor se verifică în mod obligatoriu pentru cerința esențială de calitate în construcții „f) economie de energie și izolare termică”, potrivit legii.

(3)^[4] În situația în care în urma analizei documentației depuse se constată faptul că aceasta este incompletă, necesită clarificări tehnice sau modificări, acest lucru se notifică în scris solicitantului, în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării, cu menționarea elementelor necesare în vederea completării acesteia.

(3)^[5] Persoanele fizice cu atribuții în verificarea documentațiilor și elaborarea/emiterea autorizațiilor de construire răspund material, contravențional, civil și penal, după caz, pentru nerespectarea termenelor prevăzute la alin. (1) și (3).

(3)^[6] Începând cu data notificării, termenul pentru emiterea autorizației de construire/desființare se decalază cu numărul de zile necesar solicitantului pentru a elabora, a depune și a înregistra modificările/completările aduse documentației inițiale ca urmare a notificării, cu condiția depunerii acestora într-un termen de maximum 3 luni de la primirea notificării.

^[1] Alin. (2) al art. 7 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 13 din O.U.G. nr. 214/2008.

^[2] Alin. (2)¹-(2)³ ale art. 7 au fost introduse prin art. I pct. 14 din O.U.G. nr. 214/2008.

^[3] Conform art. II alin. (2) din O.U.G. nr. 214/2008, în tot cuprinsul legii, sintagma „verificator tehnic” se înlocuiește cu sintagma „verificator de proiecte”. În această versiune actualizată a Legii nr. 50/1991, s-a făcut înlocuirea, acolo unde a fost cazul.

^[4] Alin. (3) al art. 7 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. unic pct. 12 din Legea nr. 193/2019.

^[5] Alin. (3)¹ al art. 7 a fost introdus prin art. I pct. 142 din O.U.G. nr. 214/2008, punct introdus prin art. I pct. 17 din Legea nr. 261/2009.

^[6] Alin. (3)²-(3)⁴ ale art. 7 au fost introduse prin art. unic pct. 13 din Legea nr. 193/2019.

(3³) În situația necompletării documentației în termenul prevăzut la alin. (3²), documentația se poate restitui la cerere solicitantului, potrivit legii.

(3⁴) Documentația nu poate fi restituită fără respectarea prevederilor alin. (3) și (3²).

(4) Executarea lucrărilor de construcții se poate face numai pe baza proiectului tehnic și a detaliilor de execuție.

(5)^[1] 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.

(5¹)^[2] Pentru proiectele de infrastructură transeuropeană de transport, autorizațiile de construire, certificatele de urbanism, avizele, acordurile, după caz, avizele de amplasament își mențin valabilitatea pe toată perioada implementării proiectelor, până la finalizarea executării lucrărilor pentru care au fost eliberate, respectiv până la data semnării procesului-verbal de recepție finală a lucrărilor, cu condiția începerii execuției lucrărilor în termen de 12 luni de la data emiterii autorizației de construire.

(5²) Prevederile alin. (5¹) nu se aplică dacă pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii acestora, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

(6)^[3] În situația neînceperii lucrărilor în termenul de valabilitate al autorizației de construire sau a schimbării de temă și dacă nu au fost aprobate reglementări urbanistice diferite față de cele în temeiul cărora a fost emisă autorizația inițială, se va putea emite o nouă autorizație de construire în baza aceleiași documentații pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/desființare, fără a fi necesar un nou certificat de urbanism și fără obținerea unor noi avize/acorduri, în măsura în care această nouă autorizație de construire este solicitată într-un interval de timp egal cu termenul de valabilitate al autorizației de construire inițiale. În cazul schimbării regimului de protecție al imobilului sau al zonei în care se află acesta, de la data emiterii autorizației până la noua solicitare de autorizație este necesară reconfirmarea avizului emis de către autoritatea emitentă responsabilă cu problematica protecției.

(6¹)^[4] În situația nefinalizării lucrărilor în termenul de valabilitate al autorizației de construire se va putea emite o nouă autorizație de construire, corespunzător stadiului fizic al realizării lucrărilor autorizate la data solicitării, pentru continuarea lucrărilor cu respectarea prevederilor documentației pentru autorizarea lucrărilor de construire/desființare inițiale, fără a fi necesar un nou certificat de urbanism și fără obținerea unor noi avize/acorduri.

(6²) În cazul întreruperii execuției lucrărilor pe o perioadă care depășește durata de execuție înscrisă în autorizația de construire/desființare, fără aplicarea măsurilor

^[1] Alin. (5) al art. 7 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 2 din O.U.G. nr. 40/2017, articol modificat prin art. unic pct. 2 din Legea nr. 273/2017.

^[2] Alin. (5¹) și (5²) ale art. 7 au fost introduse prin art. IV pct. 3 din O.U.G. nr. 7/2016.

^[3] Alin. (6) al art. 7 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. unic pct. 14 din Legea nr. 193/2019.

^[4] Alin. (6¹) și (6²) ale art. 7 au fost introduse prin art. unic pct. 15 din Legea nr. 193/2019.

de conservare, continuarea lucrărilor rămase de executat se va putea face numai având la bază o documentație tehnică întocmită în conformitate cu concluziile unui raport de expertiză tehnică a lucrărilor executate privind respectarea cerințelor fundamentale aplicabile.

(7)^[1] Prin excepție de la prevederile alin. (6) și (6¹), în cazul justificat în care lucrările de construcții nu pot fi începute ori nu pot fi executate integral la termenul stabilit, investitorul poate solicita autorității emitente prelungirea valabilității autorizației cu cel puțin 15 zile lucrătoare înainte expirării acesteia. Prolungirea valabilității autorizației se poate acorda o singură dată și pentru o perioadă nu mai mare de 12 luni.

(7¹)^[2] Prolungirea 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 solicitantului, în termen de maximum 15 zile lucrătoare de la depunerea cererii.

(7²) Valabilitatea autorizației se extinde pe toată durata de execuție a lucrărilor prevăzută prin autorizație, începând cu data începerii lucrărilor notificată conform alin. (8). În situația nerespectării obligației de notificare, durata de execuție stabilită în autorizația de construire se calculează de la data emiterii autorizației de construire.

(8)^[3] 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.

(9)^[4] Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile cerute prin prezenta lege. Autoritatea emitentă a autorizației nu este responsabilă pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența, în momentul emiterii actului, a unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești privind imobilul – teren și/ sau construcții –, responsabilitatea aparținând solicitantului.

(10)^[5] Lucrările de consolidare la clădirile încadrate prin raport de expertiză tehnică ori prin notă tehnică justificativă în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public se autorizează în regim de urgență, în condițiile prevăzute la alin. (16).

(11) În condițiile prezentei legi nu se emit autorizații provizorii.

(12) Autorizațiile de construire/ desființare se emit numai pe baza unei documentații complete, în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în anexa nr. 1, cu excepția situațiilor prevăzute la alin. (16).

(13) Autorizația de construire se semnează de președintele consiliului județean sau de primar, după caz, de secretar și de arhitectul-șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din aparatul propriu al autorității

^[1] Alin. (7) al art. 7 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. unic pct. 16 din Legea nr. 193/2019.

^[2] Alin. (7¹) și (7²) ale art. 7 au fost introduse prin art. unic pct. 17 din Legea nr. 193/2019.

^[3] Alin. (8) al art. 7 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 2 din O.U.G. nr. 40/2017, articol modificat prin art. unic pct. 2 din Legea nr. 273/2017.

^[4] Alin. (9) al art. 7 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. unic din Legea nr. 269/2011.

^[5] Alin. (10) al art. 7 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 14³ din O.U.G. nr. 214/2008, punct introdus prin art. I pct. 17 din Legea nr. 261/2009.

administrației publice emitente, responsabilitatea emiterii autorizațiilor revenind semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii.

(13)^[1] Prin excepție de la prevederile alin. (13), autorizația de construire, emisă de instituțiile abilitate să autorizeze lucrările de construcții cu caracter special potrivit art. 43 lit. a), se semnează de către conducătorul instituției emitente sau de persoana delegată de acesta, de șeful structurii de specialitate cu atribuții privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din aparatul propriu al instituției emitente și de o persoană din cadrul structurii de specialitate care îndeplinește cerințele de formare profesională prevăzute de art. 36¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, responsabilitatea emiterii acesteia revenind semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii.

(14)^[2] 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.

(15)^[3] 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.

(15)¹^[4] Pentru obținerea unei noi autorizații de construire, potrivit prevederilor alin. (15), solicitantul va depune o nouă documentație tehnică – D.T., elaborată în condițiile modificărilor de temă survenite, urmând ca autoritatea administrației publice locale competente să decidă, după caz:

a) emiterea noii autorizații de construire, dacă lucrările corespunzătoare modificărilor de temă se înscriu în limitele actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, precum și ale avizelor și acordurilor obținute pentru autorizația de construire inițială;

b) reluarea procedurii de autorizare în condițiile prezentei legi, dacă lucrările corespunzătoare modificărilor de temă depășesc limitele actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, precum și ale avizelor și acordurilor obținute pentru autorizația de construire inițială.

(15)²^[5] Verificarea încadrării lucrărilor corespunzătoare modificărilor de temă în limitele avizelor și acordurilor obținute pentru autorizația de construire inițială se realizează de către structurile de specialitate ale autorității administrației publice competente, precum și de verficatorii de proiecte atestați în condițiile legii, pentru fiecare cerință esențială de calitate în construcții, cu participarea reprezentanților instituțiilor avizatoare.

(15)³ Verificarea încadrării lucrărilor corespunzătoare modificărilor de temă în limitele actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

[1] Alin. (13¹) al art. 7 a fost introdus prin art. unic pct. 6 din Legea nr. 148/2016.

[2] Alin. (14) al art. 7 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 15 din O.U.G. nr. 214/2008.

[3] Alin. (15) al art. 7 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 16 din O.U.G. nr. 214/2008.

[4] Alin. (15¹)-(15³) ale art. 7 au fost introduse prin art. I pct. 17 din O.U.G. nr. 214/2008.

[5] Alin. (15²) al art. 7 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 18 din Legea nr. 261/2009.

se realizează de către aceasta potrivit prevederilor legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

(15⁴)^[1] Pentru proiectele de infrastructură de transport de interes național, verificarea încadrării lucrărilor corespunzătoare modificărilor de temă de proiectare în limitele avizelor și acordurilor obținute pentru autorizația de construire inițială se realizează de Ministerul Transporturilor, precum și de verificatorii de proiecte atestați în condițiile legii, pentru fiecare cerință esențială de calitate în construcții, cu participarea reprezentanților instituțiilor avizatoare afectate de modificări. Convocarea reprezentanților instituțiilor avizatoare se face de către Ministerul Transporturilor. Minuta ședinței împreună cu toate documentele solicitate de lege stau la baza emiterii autorizației de construire.

(16)^[2] Cu respectarea legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în cazul construcțiilor sau imobilelor care prezintă pericol public, constatat prin raport de expertiză tehnică sau notă tehnică justificativă, autorizația de construire pentru executarea lucrărilor de intervenție în primă urgență, care constau, în principal, în sprijiniri ale elementelor structurale/nestructurale avariate, demolări parțiale și consolidări la structura de rezistență, obligatorii în cazuri de avarii, accidente tehnice, calamități ori alte evenimente cu caracter excepțional, se emite imediat de către autoritatea administrației publice competente potrivit prezentei legi, urmând ca documentațiile tehnico-economice corespunzătoare fiecărei faze de proiectare – studiu de fezabilitate/ documentație de avizare, P.A.C., P.A.D., P.O.E., proiect tehnic – P.T., detalii de execuție – D.E. – să fie elaborate până la încheierea executării lucrărilor, cu respectarea avizelor și acordurilor, precum și, după caz, a actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

(16¹)^[3] Prevederile alin. (16) se aplică în mod corespunzător și construcțiilor prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b) care prezintă pericol public.

(16²)^[4] Pentru proiectele de infrastructură transeuropeană de transport, autorizațiile de construire se pot elibera în baza documentelor prevăzute la alin. (1) și a avizelor de principiu pentru scoaterea definitivă din fondul forestier național.

(16³)^[5] Primăriile pot demola construcțiile, proprietate a unității administrativ-teritoriale, aflate în stare avansată de degradare și care pun în pericol siguranța publică, cu excepția construcțiilor monument istoric, pe bază de autorizație de desființare emisă în condițiile alin. (16).

(16⁴)^[6] Pentru lucrările la infrastructura de transport și/sau tehnico-edilitară de interes public, finanțate prin programe guvernamentale sau fonduri externe, autorizațiile de construire se pot emite în baza studiului de fezabilitate sau a documentației de avizare a lucrărilor de intervenție și a proiectului P.A.C./P.A.D., urmând ca

[1] Alin. (15⁴) al art. 7 a fost introdus prin art. XVI din O.U.G. nr. 83/2016.

[2] Alin. (16) al art. 7 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. unic pct. 18 din Legea nr. 193/2019.

[3] Alin. (16¹) al art. 7 a fost introdus prin art. I pct. 181 din O.U.G. nr. 214/2008, punct introdus prin art. I pct. 20 din Legea nr. 261/2009.

[4] Alin. (16²) al art. 7 a fost introdus prin art. IV pct. 4 din O.U.G. nr. 7/2016.

[5] Alin. (16³)-(16⁵) ale art. 7 au fost introduse prin art. unic pct. 19 din Legea nr. 193/2019.

[6] Alin. (16⁴) al art. 7 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. II pct. 7 din Legea nr. 7/2020.

avizele și acordurile prevăzute de lege să fie obținute până la încheierea executării lucrărilor realizate în baza proiectului tehnic.

(16⁵) Prevederile alin. (16) se aplică în mod corespunzător și construcțiilor prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b) dacă prezintă pericol public.

(17) Primăriile pot dezafecta construcțiile, proprietate a unității administrativ-teritoriale, aflate în stare avansată de degradare și care pun în pericol siguranța publică, cu excepția construcțiilor monument istoric, pe bază de autorizație de desființare emisă în condițiile alin. (16), cu obligația de a se întocmi documentații specifice în conformitate cu prevederile cuprinse în anexa nr. 1.

(18) Taxa pentru eliberarea autorizației de construire se calculează potrivit legii.

(19) Taxa pentru prelungirea valabilității autorizației de construire se calculează la 30% din valoarea inițială a taxei de autorizare.

(20)^[1] Instituțiile/Operatorii economici abilitate/abilitați prin lege să emită avizele/acordurile prevăzute la art. 5 alin. (1) au următoarele obligații

a)^[2] să stabilească conținutul-cadru al documentațiilor specifice necesare pentru emiterea avizelor/acordurilor, lista altor documente și condiții specifice necesare, precum și modul de calcul final al taxelor/tarifelor pentru avizele/acordurile emise, pe care le pun la dispoziția publicului și autorităților administrației publice competente, potrivit prezentei legi, pe pagina proprie de internet și prin afișare la sediu;

b)^[3] să emită avizele/acordurile, cu excepția avizelor/acordurilor referitoare la rețelele tehnico-edilitare necesare în etapa de elaborare a documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții, în termen de maximum 15 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii/documentației specifice complete, sub sancțiunea amenzii aplicabile de către Inspectoratul de Stat în Construcții potrivit prezentei legi;

b)^[4] să ia măsurile necesare pentru gestionarea legală a informațiilor clasificate, conținute de documentațiile solicitate pentru emiterea avizelor-acordurilor prevăzute prin certificatul de urbanism emis de instituțiile prevăzute la art. 43 lit. a), inclusiv prin stabilirea unui conținut-cadru specific adaptat al acestora, cu respectarea termenului prevăzut la lit. b);

b)^[5] să emită avizele/acordurile referitoare la rețelele tehnico-edilitare necesare în etapa de elaborare a documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii/documentației specifice complete, sub sancțiunea aplicării unor penalități pe zi de întârziere de 5.000 lei;

^[1] Alin. (20) al art. 7 este reprodus astfel cum a fost modificat prin art. I pct. 182 din O.U.G. nr. 214/2008, punct introdus prin art. I pct. 20 din Legea nr. 261/2009.

^[2] Lit. a) de la alin. (20) al art. 7 este reprodusă astfel cum a fost modificată prin art. II pct. 7 din Legea nr. 7/2020.

^[3] Lit. b) de la alin. (20) al art. 7 este reprodusă astfel cum a fost modificată prin art. unic pct. 20 din Legea nr. 193/2019.

^[4] Lit. b¹) de la alin. (20) al art. 7 a fost introdusă prin art. unic pct. 7 din Legea nr. 148/2016.

^[5] Lit. b²) și b³) de la alin. (20) al art. 7 au fost introduse prin art. unic pct. 21 din Legea nr. 193/2019.

b³) să transmită solicitantului, în scris sau prin poștă electronică, în cazul în care acesta și-a declarat adresa de corespondență electronică, în cel mult 5 zile lucrătoare de la primirea documentației, dacă sunt necesare completări la documentația transmisă; c)^[1] pentru proiectele de infrastructură transeuropeană de transport, să emită avizele/ acordurile de principiu pentru scoaterea terenurilor din fondul forestier sau, după caz, avizele de amplasament favorabile condiționate pentru relocarea sistemelor/ rețelelor de transport și de distribuție a energiei electrice, gazelor naturale și a fițeiului, precum și a altor rețele de utilități situate pe coridorul de expropriere, în maximum 10 zile de la data depunerii solicitării la autoritatea emitentă pe baza planului de amplasament al obiectivului de investiții, și memoriului tehnic, care vor cuprinde în mod obligatoriu poziționarea rețelelor de utilități sau a terenurilor afectate de scoaterea din fondul forestier.

(20¹)^[2] Prevederile alin. (20) lit. b) nu sunt aplicabile actelor de autoritate emise de către autoritățile pentru protecția mediului competente, respectiv punctului de vedere și actului administrativ al acestora, care se emit potrivit legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

(20²)^[3] Prin excepție de la prevederile alin. (20) lit. b), avizul autorității administrației publice centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural sau al structurilor deconcentrate ale acesteia se emite în maximum 30 de zile lucrătoare de la data primirii documentației specifice complete.

(20³) În cazul avizelor care nu sunt condiționate de analiza documentației într-o comisie, orice solicitare de completare ulterioară perioadei de 5 zile lucrătoare prevăzută la alin. (20) lit. b³) nu este permisă.

(20⁴) Fac excepție de la prevederile alin. (20) lit. b) autoritățile competente pentru protecția mediului, pentru care sunt prevăzute termene speciale în conformitate cu legislația specifică.

(20⁵) Pentru lucrări de modificare a compartimentărilor interioare se va emite autorizație de construire/ desființare în baza unei documentații de autorizare a lucrărilor cu conținut simplificat, având următorul cuprins: memoriu de arhitectură, relevu, propunerea de compartimentare/ desființare și avizul proiectantului inițial sau, după caz, expertiză tehnică pentru unitatea locativă/ spațiul aflat în proprietatea solicitantului indiferent de funcțiune, care urmează să fie supus compartimentării interioare.

(20⁶) Pentru lucrări de închidere a balcoanelor/ logiilor existente se va emite autorizație de construire în baza unei documentații de autorizare cu conținut simplificat având următorul cuprins: memoriu de arhitectură, relevu, fațadă, propunerea de închidere a balcoanelor/ logiilor și avizul proiectantului inițial sau, după caz, expertiză tehnică pentru unitatea locativă/ spațiul aflat în proprietatea solicitantului, indiferent de funcțiune.

(20⁷) Prevederile alin. (1) și (2) nu se aplică construcțiilor expertizate și încadrate în clasele I și II de risc seismic.

^[1] Lit. c) de la alin. (20) al art. 7 a fost introdusă prin art. IV pct. 5 din O.U.G. nr. 7/2016.

^[2] Alin. (20¹) al art. 7 a fost introdus prin art. I pct. 183 din O.U.G. nr. 214/2008, punct introdus prin art. I pct. 20 din Legea nr. 261/2009.

^[3] Alin. (20²)-(20⁷) ale art. 7 au fost introduse prin art. unic pct. 22 din Legea nr. 193/2019.

(20⁸)^[1] Cu acordul asociației de proprietari se pot efectua lucrări de închidere a balcoanelor/logiilor aflate la parterul clădirilor de locuit multietajate dacă modificările aduse construcției se efectuează din motive legate de securitate, de atenuare a efectelor noxelor, zgomotelor, gunoaielor, precum și pentru siguranța și sănătatea celor care locuiesc în apartamentul respectiv.

(21)^[2] Autorizația de construire și anexele acesteia au caracter public și se pun la dispoziția publicului spre informare pe pagina proprie de internet a autorității administrației publice emitente sau prin afișare la sediul acesteia, după caz.

(21¹)^[3] Se exceptează de la prevederile alin. (21) autorizațiile de construire pentru lucrările de construcții cu caracter special, dacă acestea intră sub incidența regimului informațiilor clasificate.

(21²)^[4] Avizele/acordurile emise în condițiile legii își mențin valabilitatea:

a) pe toată perioada implementării investițiilor, atât până la finalizarea executării lucrărilor pentru care au fost eliberate, cât și până la data semnării procesului-verbal de recepție finală a lucrărilor, cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz;

b) de la data depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente până la data emiterii autorizației de construire, pentru avizele/acordurile care erau în vigoare la data depunerii documentației respective.

(22)^[5] În aplicarea prevederilor alin. (21), autoritățile prevăzute la art. 4 au obligația de a respecta restricțiile impuse de legislația în vigoare în legătură cu secretul comercial și industrial, proprietatea intelectuală, protejarea interesului public și privat, precum și fără a se aduce atingere garantării și protejării drepturilor și libertăților fundamentale ale persoanelor fizice cu privire la dreptul la viață intimă, familială și privată, potrivit legii.

(23) Autoritățile prevăzute la art. 4 fac publică emiterea autorizației de construire sau, după caz, a actului de respingere a cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții și pun la dispoziția publicului următoarele informații:

a) conținutul autorizației de construire și al anexelor aferente, care includ toate condițiile necesare a fi îndeplinite de solicitanți, sau, după caz, conținutul actului de respingere a cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții;

b) principalele motive și considerente pe care se bazează emiterea autorizației de construire sau, după caz, a actului de respingere a cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, ca urmare a examinării comentariilor și opiniilor exprimate de public, inclusiv informații cu privire la desfășurarea procesului de consultare a publicului;

[1] Alin. (20⁸) al art. 7 a fost introdus prin art. 1 pct. 1 din Legea nr. 149/2020.

[2] Alin. (21) al art. 7 a fost introdus prin art. 1 pct. 19 din O.U.G. nr. 214/2008, punct modificat prin art. 1 pct. 21 din Legea nr. 261/2009.

[3] Alin. (21¹) al art. 7 a fost introdus prin art. unic pct. 8 din Legea nr. 148/2016.

[4] Alin. (21²) al art. 7 a fost introdus prin art. unic pct. 23 din Legea nr. 193/2019.

[5] Alin. (22) și (23) ale art. 7 au fost introduse prin art. 1 pct. 19 din O.U.G. nr. 214/2008.

c) descrierea, după caz, a principalelor măsuri pentru evitarea, reducerea și, dacă este posibil, compensarea efectelor negative majore, conform actului administrativ emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului.

(24)^[1] Autorizarea de construire pentru construirea unui drum public nou sau modificarea substanțială a unui drum public existent, cuprins în rețeaua rutieră, nu se va emite în condițiile în care proiectele de infrastructură respective nu conțin rapoartele de audit de siguranță rutieră sau de evaluare de impact asupra siguranței rutiere, după caz, realizate în conformitate cu prevederile Legii nr. 265/2008 privind gestionarea siguranței circulației pe infrastructura rutieră, cu modificările și completările ulterioare.

(25)^[2] La cererea beneficiarului proiectului de infrastructură transeuropeană de transport se pot emite autorizații de construire pe loturi, secțiuni, sectoare sau obiecte de lucrări, condiționat de depunerea documentațiilor tehnice complete însoțite de punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului/ actul administrativ al acesteia, avizele/acordurile prevăzute de certificatul de urbanism sau de avizele/acordurile de principiu/avizele de amplasament favorabile condiționate aferente, după caz.

COMENTARIU

SUMAR

1. Considerații generale _____	325	2.3.2.1 Regula _____	331
1.1. Privire critică asupra conținutului _____	325	2.3.2.2. Excepția – D.T. cu conținut simplificat _____	331
1.2. Lămuriri terminologice _____	326	2.3.3. Verificări ale D.T. privind cerințe esențiale de calitate în construcții _____	332
1.3. Sfera de cuprindere a autorizației de construire _____	326	2.3.4. Numărul de exemplare _____	332
2. Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții _____	327	2.4. Documentația tehnică pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă _____	332
2.1. Aspecte generale _____	327	2.5. Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism și punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului și, după caz, actul administrativ al acesteia _____	333
2.2. Conținutul documentației _____	328	2.5.1 Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism _____	333
2.2.1. Certificatul de urbanism _____	328	2.5.2. Punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului și, după caz, actul administrativ al acesteia _____	333
2.2.2. Dovada titlului asupra imobilului _____	328		
2.2.2.1. Excepții de la obligația de a depune aceste înscrisuri _____	328		
2.2.3. Extrasul de plan cadastral actualizat la zi _____	329		
2.2.4. Extrasul de carte funciară pentru informare actualizat la zi _____	329		
2.3. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții _____	330		
2.3.1. Noțiuni și tipuri _____	330		
2.3.2. Conținutul documentației tehnice _____	331		

^[1] Alin. (24) al art. 7 a fost introdus prin art. I1 din O.G. nr. 6/2010, articol introdus prin art. I pct. 38 din Legea nr. 125/2012.

^[2] Alin. (25) al art. 7 a fost introdus prin art. IV pct. 6 din O.U.G. nr. 7/2016.

2.6. Avize și acorduri speciale pentru proiectele de infrastructură transeuropeană de transport _____	334	dezafectează construcții în stare avansată de degradare și care pun în pericol siguranța publică _____	347
2.7. Dovada achitării taxelor _____	335	4.2.6.1. Reglementare și (ne)lămuriri terminologice _____	347
2.8. Cererea pentru eliberarea autorizației de construire _____	335	4.2.6.2. Domeniul de aplicare _____	348
3. Depunerea și verificarea documentației _____	336	4.2.6.3. Emiterea autorizației _____	348
3.1. Autoritatea competentă _____	336	4.3. Posibilitățile solicitantului în cazul nerespectării termenelor de emitere a autorizațiilor _____	348
3.2. Depunerea documentației și etapele de verificare _____	336	4.3.1. Obligarea autorității competente la soluționarea cererii _____	348
3.2.1. Verificarea sumară și înregistrarea documentației _____	337	4.3.2. Obligarea autorității competente la repararea pagubei _____	349
3.2.2. Verificarea realizată ulterior primirii și înregistrării _____	337	5. Perioada și condițiile de valabilitate a autorizației _____	349
3.2.2.1. Termenul de realizare a verificărilor _____	338	5.1. Lămuriri terminologice _____	349
3.2.3. Examinarea tehnică și avizarea documentației _____	339	5.2. Perioada de valabilitate a autorizației _____	350
3.3. Completarea documentației _____	339	5.2.1. Obligație, și nu posibilitate _____	350
4. Termenul de emitere a autorizației _____	340	5.2.2. Semnificația intervalului de valabilitate _____	350
4.1. Regula generală _____	340	5.2.3. Durată și mod de calcul _____	350
4.2. Termene și proceduri speciale _____	341	5.2.4. Reguli speciale cu privire la valabilitatea autorizației de construire _____	351
4.2.1. Emiterea autorizației de construire în regim de urgență în cazuri justificate _____	341	5.2.5. Prelungirea valabilității autorizației – măsură excepțională _____	351
4.2.2. Emiterea autorizației pentru construcțiile reprezentând anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole _____	343	5.2.5.1. Condiții pentru prelungirea autorizației _____	351
4.2.3. Emiterea autorizației în regim de urgență pentru lucrările de consolidare la clădirile încadrate prin raport de expertiză tehnică ori prin notă tehnică justificativă în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public _____	344	5.2.5.2. Soluționarea cererii de prelungire _____	353
4.2.3.1. Domeniul de aplicare _____	344	5.2.5.3. Soluții posibile asupra cererii de prelungire _____	354
4.2.3.2. Categorii de lucrări vizate de procedură _____	344	5.3. Durata de execuție a lucrărilor _____	354
4.2.3.3. Emiterea autorizației _____	345	5.3.1. Noțiuni _____	354
4.2.4. Lucrări urgente realizate în condițiile art. 7 alin. (16) _____	345	5.3.2. Lipsa limitelor temporale _____	355
4.2.4.1 Domeniul de aplicare _____	345	5.3.3. Data începerii lucrărilor _____	355
4.2.4.2. Condiții de emitere _____	346	5.4. Menținerea valabilității autorizației în cazul schimbării investitorului _____	356
4.2.4.3. Termen de emitere _____	346	6. Cazuri în care este necesară obținerea unei noi autorizații _____	357
4.2.5. Emiterea autorizației în regim de urgență în cazul construcțiilor prevăzute de art. 3 alin. (1) lit. b), dacă prezintă pericol public _____	347	6.1. Lucrările nu sunt începute în termenul de valabilitate a autorizației _____	358
4.2.6. Emiterea autorizației în cazul în care primăriile demolează ori		6.2. A interveni o modificare de temă _____	359
		6.2.1 Noțiuni _____	359
		6.2.2. Schimbări de temă intervenite în timpul executării lucrărilor _____	359
		6.3. Nefinalizarea lucrărilor în termenul de valabilitate al autorizației _____	360
		6.4. Întreruperea execuției lucrărilor _____	361

7. Emiterea, eliberarea și publicitatea autorizației de construire _____	362	8.2.3. Taxa pentru eliberarea autorizației de desființare a unei construcții _____	367
7.1. Emiterea autorizației _____	362	8.2.4. Taxa pentru eliberarea autorizației necesare pentru lucrările de organizare de șantier în vederea realizării unei construcții _____	367
7.2. Redactarea autorizației _____	362	8.2.5. Taxa pentru emiterea autorizației de construire în regim de urgență _____	368
7.3. Semnarea autorizației _____	363	8.2.6. Cuantumul altor taxe _____	368
7.4. Înregistrarea autorizației _____	363	8.3. Regularizarea valorii taxei _____	368
7.5. Eliberarea și comunicarea autorizației _____	364	8.4. Scutiri de la obligația de plată a taxei _____	369
7.6. Publicitatea autorizației _____	364	8.4.1. Cazuri stabilite de Lege în care nu se datorează taxa _____	369
8. Taxele pentru emiterea autorizației _____	365	8.4.2. Cazuri stabilite de Codul fiscal în care nu se datorează taxa _____	369
8.1. Obligația de plată _____	365		
8.2. Mod de calcul _____	366		
8.2.1. Taxa pentru autorizația de construire _____	366		
8.2.2. Taxa pentru prelungirea valabilității autorizației de construire _____	367		

1. Considerații generale. 1.1. Privire critică asupra conținutului. Lăsând deoparte existența anexelor *Legii*, observăm cu ușurință că, prin volum, art. 7 ocupă singur aproximativ un sfert din conținutul acestui act normativ, dintr-un total 45 de articole. Regăsim în cuprinsul acestui articol dispoziții procedurale, de ordin tehnic, dar și de natură fiscală. Un astfel de mod de redactare a prevederilor legale face extrem de dificilă înțelegerea lor nu numai de către o persoană străină de această materie, ci și de către profesioniști ai dreptului, firul reglementării fiind lipsit de liniaritate și, deci, greu de urmărit.

Mai mult, îndrăznim să afirmăm că o astfel de modalitate de reglementare contravine flagrant normelor de tehnică legislativă a căror respectare este obligatorie, potrivit dispozițiilor art. 3 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative. O astfel de afirmație are la bază vădita contrarietate între dispozițiile art. 47 alin. (1) și (2) din Legea nr. 24/2000 – care stabilesc că „articolul cuprinde, de regulă, o singură dispoziție normativă aplicabilă unei situații date”, iar structura sa „trebuie să fie echilibrată, abordând exclusiv aspectele juridice necesare contextului reglementării” – și conținutul art. 7 al *Legii*, în cuprinsul căruia regăsim reglementate:

- conținutul documentației care stă la baza emiterii autorizației executării lucrărilor de construcții;
- depunerea documentației în vederea emiterii autorizației de construire;
- termenele în care se emite autorizația de construire;
- condițiile de emiterie a autorizației de construire;
- perioada și condițiile de valabilitate a autorizației de construire;
- autorizarea în regim de urgență a unor categorii de lucrări;
- taxele care trebuie achitate în vederea obținerii autorizației;
- publicitatea autorizației de construire;
- obligațiile operatorilor economici abilitați prin lege să emită avizele și acordurile prevăzute de art. 5;
- valabilitatea avizelor și acordurilor.

Or, opinăm că fiecare dintre aceste aspecte care și-au găsit reglementarea în cuprinsul acestui articol erau susceptibile de a face obiectul unor articole distincte. Simplul fapt că Legea nr. 24/2000 a fost adoptată anterior republicării *Legii* nu poate constitui un argument suficient pentru a justifica menținerea acestei forme, cu atât mai mult cu cât în anul 2004 a avut loc o republicare a *Legii*.

1.2. Lămuriri terminologice. În cuprinsul art. 7 și, de altfel, în cuprinsul întregii reglementări vom constata lipsa de consecvență în ceea ce privește utilizarea noțiunii de „autorizație de construire”. Astfel, în anumite situații este utilizat termenul de „autorizație de construire”^[1], în timp ce în alte cazuri se face referire la „autorizația de construire/desființare”^[2].

La prima vedere, reglementarea realizată în această formă pare a avea drept scop stabilirea clară a situațiilor în care cuprinsul textelor vizează atât autorizația de construire, cât și pe cea de desființare, în timp ce în celelalte situații, când se menționează doar autorizația de construire, este exclusă din obiectul reglementării autorizația de desființare. În realitate, lucrurile nu stau însă astfel^[3], fiind vorba, de fapt, despre o utilizare inconsecventă a termenilor. O astfel de concluzie este confirmată de prevederile art. 13 alin. (1) din *Norme 2009* care stabilesc că, în conformitate cu dispozițiile *Legii*, lucrările de construcții sunt atât operațiunile specifice prin care se realizează/se edifică construcții, cât și cele prin care desființează construcții.

1.3. Sfera de cuprindere a autorizației de construire. Teza întâi a art. 7 alin. (1) particularizează sfera de reglementare a autorizației de construire, stabilind că aceasta se va emite atât pentru executarea lucrărilor de bază, cât și a celor aferente organizării executării lucrărilor. Prin *lucrări de bază*, în sensul prezentului articol, avem în vedere acele lucrări care constituie scopul principal al obținerii autorizației de construire, cele care determină, în primul rând, formularea solicitării de obținere a autorizației. Pe de altă parte, prin „lucrări aferente executării lucrărilor” avem în vedere „lucrările ajutoare” sau, astfel cum sunt definite prin art. 13 alin. (2) din *Norme 2009*, „organizarea de șantier”, adică acele lucrări care, deși nu constituie scopul principal al obținerii autorizației de construire, sunt necesare în vederea realizării lucrărilor de bază.

Spre deosebire de lucrările de bază, care vor exista întotdeauna în cazul unei autorizații de construire, existența lucrărilor ajutoare și, implicit, a necesității autorizării acestora nu este obligatorie în toate cazurile, ci este determinată de particularitățile lucrărilor de bază, respectiv a modului de realizare a acestora. Regula în privința acestor lucrări, cuprinsă în art. 7 alin. (1), este că vor face obiectul aceleiași autorizații care vizează și lucrările principale. Excepția este instituită de prevederile art. 7 alin. (1³) care fac referire la situația în care „este necesară emiterea unei autorizații de construire distinctă pentru organizarea executării lucrărilor”. Reiese, așadar, că, deși aceste categorii de lucrări nu au caracter principal, beneficiarul fiind nevoit să solicite autorizarea lor doar pentru a putea realiza lucrările principale, ele pot face obiectul unei autorizații distincte.

[1] Spre exemplu: art. 7 alin. (1), (1'), (13).

[2] Spre exemplu: art. 7 alin. (3²), (6¹), (6²), (7¹), (12) fac referire expresă la autorizațiile de construire/desființare.

[3] Spre exemplu, deși dispozițiile art. 7 alin. (1) și (13) fac referire doar la autorizația de construire, este evident că aceste dispoziții privesc în egală măsură și autorizația de desființare.

Având în vedere cele două categorii de lucrări care fac obiectul autorizării, fie printr-o autorizație unică, fie prin autorizații distincte, considerăm că obiectul acțiunii în fața instanței de contencios administrativ, formulată de solicitantul autorizației, poate viza refuzul nejustificat al autorității competente sau, după caz, nesoluționarea în termen a cererii de autorizare cu privire la oricare dintre cele două categorii. În egală măsură, o terță persoană ale cărei drepturi sau interese legitime sunt vătămate prin emiterea autorizației se poate adresa instanței de contencios administrativ solicitând anularea acesteia, indiferent dacă vătămarea este cauzată de lucrările de bază sau de cele suport.

În cazul în care lucrările de organizare de șantier în vederea realizării unei construcții nu sunt cuprinse în autorizația principală dispozițiile acestea vor fi supuse unui regim de taxare diferit^[1].

2. Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. 2.1. Aspecte generale. Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții este definită prin pct. 9² din Anexa nr. 2 a Legii ca fiind „totalitatea documentelor prevăzute la art. 7 alin. (1) care constituie dosarul ce se depune la autoritățile administrației publice locale prevăzute la art. 4 în vederea emiterii autorizației de construire”. Dispozițiile art. 7 alin. (1) enumeră documentele care trebuie să se regăsească în cuprinsul documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, respectiv:

- certificatul de urbanism;
- dovada, în copie conformă cu originalul, 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;
- documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- documentația tehnică și pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă;
- avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism, punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului și, după caz, actul administrativ al acesteia;
- 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;
- dovada privind achitarea taxelor aferente certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

De asemenea, conținutul documentației este reglementat prin dispozițiile art. 20 din *Norme 2009*.

În ceea ce privește forma documentației^[2], vom observa existența unor neconcordanțe în cuprinsul Legii, dar mai ales între prevederile acesteia și cele din *Normele 2009*. Exemplificativ, avem în vedere faptul că, deși dispozițiile art. 7 alin. (1) ale Legii stabilesc

^[1] Dispozițiile art. 474 alin. (12) C.fisc. stabilesc: „Taxa pentru eliberarea autorizației necesare pentru lucrările de organizare de șantier în vederea realizării unei construcții, care nu sunt incluse în altă autorizație de construire, este egală cu 3% din valoarea autorizată a lucrărilor de organizare de șantier”.

^[2] Pentru o mai ușoară înțelegere, discuțiile referitoare la forma documentației vor fi realizate în cazul fiecărui document din cuprinsul acesteia.

că întreaga documentație se va depune în copie, dispozițiile art. 7 alin. (1) lit. c) prevăd că dovada titlului asupra imobilului se va depune în „copie conformă cu originalul”, iar dispozițiile art. 20 alin. (1) lit. b) din *Norme 2009* stabilesc că același document se va depune „în copie legalizată”.

2.2. Conținutul documentației. 2.2.1. Certificatul de urbanism. În raport de conținutul certificatului de urbanism, autoritatea competentă pentru emiterea autorizației va verifica: respectarea cerințelor urbanistice, existența avizelor sau acordurilor necesare în vederea autorizării executării lucrărilor de construire, existența punctului de vedere și, după caz, al actului administrativ al autorității pentru protecția mediului^[1]. În ceea ce privește forma depunerii certificatului de urbanism, atât dispozițiile art. 7 alin. (1) din *Lege*, cât și cele ale art. 20 alin. (1) din *Norme 2009* stabilesc că acesta se va depune în copie.

2.2.2. Dovada titlului asupra imobilului. Astfel cum stabilesc prevederile art. 1 alin. (1) ale *Legii*^[2], autorizația de construire se emite la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral. Prin pct. 10 al Anexei nr. 2 din *Lege* este definit *dreptul de execuție a lucrărilor de construcții* ca fiind dreptul asupra construcției și terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii, din partea autorității competente autorizația de construire ori de desființare. Aceleași dispoziții menționează drepturile reale (drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzufruct, suprafață, servitute) și drepturile de creanță care conferă dreptul de a obține autorizația de construire sau de desființare.

Dovedirea acestei calități, de titular al dreptului real sau de creanță, în virtutea căreia se poate cere emiterea autorizației de construire, se realizează prin depunerea, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului. Considerăm că această obligație se realizează prin aplicarea mențiunii „conform cu originalul” și a semnăturii olografe a persoanei care certifică conformitatea copiei prezentate autorității competente cu originalul actului. Cu toate acestea, dispozițiile art. 20 alin. (1) lit. b) din *Norme 2009* stabilesc obligația solicitantului de a depune dovada titlului asupra imobilului „în copie legalizată”.

Cele două condiții de formă „copie conformă cu originalul”, respectiv „copie legalizată” nu sunt identice, iar principala diferență o constituie faptul că, în timp ce aplicarea mențiunii „conform cu originalul” și a semnăturii olografe pot fi realizate de orice persoană, legalizarea se realizează de către notarul public.

2.2.2.1. Excepții de la obligația de a depune aceste înscrisuri. De la regula depunerii acestor documente au fost instituite excepții pentru anumite categorii de lucrări de construcții care privesc realizarea, dezvoltarea sau relocarea sistemelor sau rețelelor naționale de transport și de distribuție a energiei electrice, a gazelor naturale, a țițeiului, gazolinei, etanului, condensatului. În cazul acestor lucrări, realizate de titularii de licențe, autorizații și acorduri petroliere, pentru obținerea autorizației de construire nu se vor depune titlul de proprietate, extrasul de carte funciară și extrasul de plan cadastral.

[1] Având în vedere că certificatul de urbanism a făcut obiectul unei ample analize realizată pe marginea art. 6 al *Legii*, comentariile nu vor fi reluate în cadrul prezentului capitol.

[2] A se vedea comentariul art. 1 din *Lege*.

Dacă, în ceea ce privește extrasul de plan cadastral și extrasul de carte funciară pentru informare, nu ar exista o imposibilitate de obținere și depunere a acestor înscrisuri în cadrul procedurii de autorizare, în cazul titlului asupra imobilului există o imposibilitate obiectivă de a fi depus, determinată de natura drepturilor dobândite asupra terenului respectiv. În aceste cazuri, documentele care vor fi depuse în procedura de autorizare, care înlocuiesc titlul asupra imobilului, extrasul de carte funciară pentru informare și extrasul de plan cadastral sunt reprezentate, după caz, de: licență, acordul de concesiune, acordul petrolier.

În afara depunerii acestor documente titularii de licențe au obligația de a face dovada achitării sau, după caz, a consemnării de indemnizații/rente/despăgubiri în modalitatea stabilită de prevederile art. 7 alin. (1⁴) lit. a)-c) din *Lege*, respectiv:

a) în cazul în care proprietarii sunt identificați, prin încheierea, în prealabil, a unei convenții între părți, termenul de plată fiind de 30 de zile de la încheierea convenției;

b) în cazul în care proprietarii nu sunt identificați, prin dovada consemnării prealabile în conturi deschise pe numele titularilor de licențe, autorizații și acorduri petroliere a sumelor de bani aferente despăgubirilor, indemnizațiilor și rentelor, după caz, pentru respectivele imobile;

c) în cazul în care, deși proprietarii sunt identificați, refuză să încheie convenția, dovada consemnării prealabile la dispoziția acestora, în termen de 60 de zile de la data la care aceștia au fost notificați să se prezinte în vederea semnării convențiilor, dar nu s-au prezentat sau au refuzat încheierea convenției, a sumelor aferente despăgubirilor, indemnizațiilor și rentelor, după caz.

2.2.3. Extrasul de plan cadastral actualizat la zi. Reglementări privind planul cadastral și extrasul de plan cadastral regăsim în cuprinsul Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată^[1]. Astfel, dispozițiile art. 2 alin. (3) stabilesc: „Planul cadastral conține reprezentarea grafică a limitelor imobilelor dintr-o unitate administrativ-teritorială, care se înscriu în cartea funciară, precum și numerele cadastrale ale acestora. Planul cadastral este actualizat de către inspectorii de cadastru din cadrul oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară”. Extrasul de plan cadastral reprezintă secțiunea din planul cadastral, cu reprezentarea imobilului și a celor învecinate, a dimensiunilor laturilor acestuia, precum și a datei ultimei actualizări a bazei de date grafice gestionate de A.N.C.P.I. [art. 2 alin. (5)].

Depunerea acestui document permite autorității competente să realizeze identificarea imobilului în cadrul U.A.T., a dimensiunilor acestuia, precum și identificarea imobilelor învecinate. În raport de elementele care reies din acest plan cadastral, autoritatea căreia îi este adresată cererea poate stabili elemente esențiale pentru procedura de autorizare, cum sunt:

- stabilirea competenței pentru emiterea autorizației;
- existența posibilității de a construi și limitele exercitării acestui drept;
- necesitatea existenței unor avize și acorduri determinate de amplasarea imobilului.

2.2.4. Extrasul de carte funciară pentru informare actualizat la zi. Cartea funciară este un document public care cuprinde descrierea proprietăților funciare, cu indicarea drepturilor reale imobiliare. Dispozițiile art. 883 C.civ. stabilesc dreptul oricărei persoane, fără a fi ținută să justifice un interes, de a cerceta atât cuprinsul cărții funciare, cât și

[1] M. Of. nr. 720 din 24 septembrie 2015.

documentele cu care aceasta se întregește. De asemenea, orice persoană interesată poate consulta mapa cu înscrisurile care au stat la baza efectuării înscrierilor în cartea funciară.

Extrasul de carte funciară prezintă situația imobilului la momentul emiterii acestuia și este alcătuit din trei părți:

– Partea I – Descrierea imobilului: cuprinde informații tehnice despre imobil, precum suprafața imobilului, cotele părților comune, cotele de teren care revin imobilului, categoriile de folosință;

– Partea II – înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale;

– Partea a III-a – înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

Eliberarea extraselor de carte funciară se realizează în conformitate cu dispozițiile art. 65 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară^[1].

2.3. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Prevederile art. 7 alin. (1) lit. c), care stabilesc doar obligația generică de a se depune documentația tehnică în vederea obținerii autorizației, trebuie citite și analizate în corolare cu cele ale art. 7 alin. (2), (2¹), (2²), (2³), precum și cu cele din Anexa nr. 1 din *Lege*.

2.3.1. Noțiune și tipuri. Documentația tehnică este definită prin pct. 9¹ din Anexa nr. 2 a *Legii*, fiind reluată și în cuprinsul art. 21 alin. (1) din *Norme 2009*, ca fiind „documentația tehnico-economică distinctă care stă la baza emiterii autorizației de construire/desființare și prin care se stabilesc principalele coordonate privind încadrarea în indicii urbanistici aprobați, amplasarea construcțiilor și relațiile acestora cu vecinătățile, schemele și fluxurile funcționale, compoziția spațială, structura de rezistență, expresia de arhitectură, dotarea și echiparea construcțiilor, inclusiv soluțiile de asigurare, branșare și racordare a acestora la infrastructura edilitară urbane necesare, după caz”.

Astfel cum se stabilește chiar în partea introductivă a Anexei nr. 1 a *Legii*, documentația tehnică (D.T.) pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții se întocmește pentru:

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

^[1] Aprobat prin Ordinul nr. 700/2014, emis de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (M. Of. nr. 571 bis din 31 iulie 2014). Art. 65 alin. (4) din Regulament stabilește: „Extrasul de carte funciară pentru informare se eliberează la solicitarea oricărei persoane, pentru a face cunoscută situația cadastral-juridică a imobilului la momentul întocmirii acestuia. Eliberarea se poate efectua și online, extrasul fiind valabil exclusiv în mediul electronic ca urmare a generării automate de către sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară și semnării cu semnătură electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4 pct. 12 din *Legea* nr. 455/2001 privind semnătura electronică, republicată, precum și cu cele ale Normelor tehnice și metodologice pentru aplicarea *Legii* nr. 455/2001 privind semnătura electronică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1.259/2001, cu modificările ulterioare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras. Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului”.

2.3.2. Conținutul documentației tehnice. 2.3.2.1 Regula. Conținutul-cadru al documentației tehnice^[1] (D.T.) este stabilit prin Anexa nr. 1 a Legii. În esență, documentația tehnică este formată din două părți:

– piesele scrise, care cuprind: lista și semnăturile proiectanților, memoriu, date generale, memoriu pe specialități, date și indici care caracterizează investiția proiectată, cuprinși în anexa la cererea pentru autorizare, devizul general al lucrărilor, anexe la memoriu;

– piesele desenate, care cuprind: planuri generale (plan de încadrare în teritoriu, plan de situație privind amplasarea obiectivelor investiției, planul privind construcțiile subterane), planșe pe specialități (arhitectură, structură, instalații, dotări și instalații tehnologice).

Astfel cum stabilesc dispozițiile art. 7 alin. (2) din *Lege*, documentația tehnică va fi emisă în concordanță cu cerințele certificatului de urbanism, cu conținutul avizelor și al acordurilor stabilite prin acesta.

Având în vedere că regula o reprezintă situația în care odată cu autorizația de construire sau de desființare se solicită și autorizarea organizării executării lucrărilor, dispozițiile art. 20 alin. (3) din *Norme 2009* stabilesc obligația solicitantului de a prezenta, pe lângă documentația tehnică – D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de bază (D.T.A.C.), și documentația tehnică – D.T. pentru organizarea executării lucrărilor (D.T.O.E.) – piese scrise și desenate –, întocmită în baza prevederilor Anexei nr. 1 la *Lege*, împreună cu avizele specifice aferente (aviz circulație, aviz pentru ocuparea temporară a domeniului public, aviz sanitar, aviz/contract cu societatea de salubritate și altele asemenea, după caz), în două exemplare.

2.3.2.2. Excepția – D.T. cu conținut simplificat. Deși regula o constituie emiterea documentației tehnice conform conținutului-cadru stabilit prin în Anexa nr. 1 a Legii, prin dispozițiile art. 3 alin. (2) și art. 7 alin. (20⁵) și (20⁶) ale Legii sunt reglementate categorii de lucrări în cazul cărora documentația tehnică va avea un conținut simplificat. O astfel de soluție de stabilire a unei documentații tehnice cu conținut simplificat este justificată de complexitatea redusă a acestor categorii de lucrări.

Astfel, documentația tehnică va avea un conținut simplificat în cazul următoarelor categorii de lucrări:

a) lucrări pentru împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, locuri de joacă și agrement, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice [art. 3 lit. d)];

b) organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau de rulote [art. 3 lit. g)];

c) lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole situate pe căile și spațiile publice, anexe gospodărești, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan [art. 3 lit. h)];

Pentru aceste trei categorii de lucrări, conținutul simplificat al documentației tehnice – D.T. este stabilit prin Anexa nr. 2 denumită „Conținutul simplificat al documentației tehnice – D.T.” din *Norme 2009*;

d) lucrările de modificare a compartimentărilor interioare [art. 7 alin. (20⁵)]. În cazul acestor categorii de lucrări, prin derogare de la regula generală, documentația tehnică va cuprinde: memoriu de arhitectură, relevu, propunerea de compartimentare ori

^[1] Pentru dezvoltări privind conținutul documentației tehnice, a se vedea comentariul art. 2 din *Lege*.

de desființare și avizul proiectantului inițial sau, după caz, expertiză tehnică pentru unitatea locativă sau spațiul aflat în proprietatea solicitantului, indiferent de funcțiune, care urmează să fie supus compartimentării interioare;

e) lucrări de închidere a balcoanelor/logiilor existente [art. 7 alin. (20⁶)]. În cazul acestor lucrări, documentația tehnică va cuprinde: memoriu de arhitectură, releveu, fațadă, propunerea de închidere a balcoanelor/logiilor și avizul proiectantului inițial sau, după caz, expertiză tehnică pentru unitatea locativă ori spațiul aflat în proprietatea solicitantului, indiferent de funcțiune.

Însă, în cazul acestor ultime două categorii de lucrări (modificare a compartimentărilor interioare sau închidere a balcoanelor și logiilor existente), dispozițiile alin. (20⁷) ale legii stabilesc că documentația tehnică nu va avea un conținut simplificat dacă lucrările vizează construcții expertizate și încadrate în clasele I și II de risc seismic.

2.3.3. Verificări ale D.T. privind cerințe esențiale de calitate în construcții. Dispozițiile art. 7 din *Lege* stabilesc prin alin. (2¹)-(2³) două situații în care este obligatorie verificarea documentației tehnice pentru cerințe esențiale de calitate în construcții, iar dovada îndeplinirii acestor obligații se va regăsi în cuprinsul documentației depuse.

Prima situație are în vedere acele investiții pentru care autoritatea competentă pentru protecția mediului a evaluat efectele asupra mediului și a emis actul administrativ. În acest caz este obligatorie realizarea verificării documentației tehnice pentru cerința esențială de calitate în construcții „,c) igienă, sănătate și mediu”. Pentru a se evita eludarea acestor obligații, prin art. 7 alin. (2²) s-a stabilit că, în cazul în care, după emiterea actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, dar înainte de a fi depusă documentația, intervin modificări ale investiției, care nu au făcut obiectul evaluării privind efectele asupra mediului, acestea vor fi menționate de către verificatorul de proiecte atestat pentru cerința esențială de calitate în construcții „,c) igienă, sănătate și mediu” în raportul de verificare a documentației tehnice. În același timp, solicitantul ori investitorul are obligația de a notifica autoritatea publică pentru protecția mediului emitentă a actului administrativ cu privire la aceste modificări.

A doua situație vizează reabilitarea termică a clădirilor, caz în care este obligatorie verificarea documentației tehnice (D.T.) pentru cerința esențială de calitate în construcții „,f) economie de energie și izolare termică”.

2.3.4. Numărul de exemplare. Astfel cum stabilesc dispozițiile art. 20 alin. (1) lit. c) din *Norme* 2009, documentația tehnică (D.T.) se va depune în două exemplare, unul dintre acestea se va arhiva la emitent, iar al doilea exemplar, vizat spre neschimbare, se returnează beneficiarului.

2.4. Documentația tehnică pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă. În cazul în care sunt necesare lucrări de racordare la infrastructura tehnico-edilitară^[1] solicitantul are obligația de a întocmi o documentație tehnică distinctă în vederea obținerii acordului/autorizației administratorului drumului public.

Punctul central al acestei documentații va fi reprezentat de un memoriu tehnic cu prezentarea detaliată a modului de execuție a lucrărilor în cazul rețelelor și a zonelor

[1] Rețele tehnico-edilitare – ansamblul sistemelor de utilități publice destinate furnizării/prestării serviciilor de utilități publice (de apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, termoficare, telefonie, gaz, iluminat public, electrice, comunicații date-voce, etc.).

afectate (străzi, trotuare, spații verzi etc.), precum și documentația tehnică care să trateze refacerea domeniului public afectat de executarea lucrărilor. În cazul în care aceste lucrări implică realizarea unor intervenții la construcții (poduri, pasaje, pasarele etc.) solicitantului i se va putea solicita să depună expertiza tehnică aferentă construcției asupra căreia se propune intervenția.

Dispozițiile art. 11 alin. (7) lit. e) din *Lege* stabilesc că aceste categorii de lucrări pot fi realizate fără autorizație de construire, însă trebuie să existe acordul/autorizația administratorului drumului. Reiese astfel că scopul întocmirii și depunerii acestei documentații tehnice nu este acela al obținerii autorizației de construire, ci obținerea autorizației/acordului administratorului drumului.

Reamintim faptul că dispozițiile art. 1 alin. (1¹) ale *Legii* stabilesc că autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent, iar imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiteră a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Așadar, nedepunerea acestei documentații tehnice ori eventualele neregularități care pot exista în legătură cu această documentație nu vor determina respingerea cererii de emiteră a autorizației cu privire la imobil. Cu toate acestea, considerăm că în cazul în care sunt necesare completări, clarificări sau modificări, autoritatea competentă poate pune în vedere solicitantului să complinească lipsurile constatate, să depună clarificări sau să realizeze modificările care se impun, cu respectarea procedurii prevăzute de art. 7 alin. (3)-(3³) din *Lege*.

2.5. Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism și punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului și, după caz, actul administrativ al acesteia.

2.5.1. Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism. Astfel cum reiese din cuprinsul art. 6 al *Legii*, prin certificatul de urbanism sunt stabilite avizele și acordurile necesare pentru emiteră autorizației de construire. Astfel, avem în vedere^[1]:

- avizul favorabil al primarului U.A.T. ori al sectorului municipiului București, unde este situat imobilul în cauză, pentru situația în care emiteră certificatului de urbanism și a autorizației de construire ori de desființare este de competența președintelui consiliului județean ori a primarului general al municipiului București;
- avize și acorduri ale furnizorilor ori ale administratorilor de utilități urbane;
- avize și acorduri ale autorităților centrale ori ale serviciilor deconcentrate.

2.5.2. Punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului și, după caz, actul administrativ al acesteia. Pentru a se stabili dacă investiția este supusă procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul va urma procedura stabilită de prevederile Anexei nr. 5 ale *Legii* nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, procedură care debutează prin transmiterea unei notificări privind intenția de realizare a proiectului, însoțită de certificatul de urbanism și planurile anexă la acesta pentru realizarea etapei de evaluare inițială^[2].

Astfel cum reiese din cuprinsul art. 26 din *Norme* 2009, în raport de rezultatul evaluării inițiale, pot exista două categorii de investiții:

[1] A se vedea comentariul art. 5 din *Lege*.

[2] A se vedea comentariul art. 6 din *Lege*.