

Modificari aduse Legii privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

In Monitorul Oficial nr 873 din data de 30 octombrie 2019 a fost publicata Legea nr 193/2019 pentru modificarea si completarea Legii nr 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii (Legea).

Modificarile/completarile introduse de Lege vizeaza aspecte precum:

- avizele/acordurile solicitate prin certificatul de urbanism;
- certificatul de urbanism;
- autorizatia de construire;
- concesionarea terenurilor pentru constructii;
- raspunderi si sanctiuni.

AVIZELE/ACORDURILE SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM

O prima modificare introdusa de Lege vizeaza avizele necesare pentru anumite lucrari de constructii.

Se precizeaza ca emiterea urmatoarelor avize/acte administrative nu este necesara:

- avizul serviciilor deconcentrate ale autoritatilor centrale privind protectia sanatatii populatiei (cu exceptia situatiilor speciale de derogare de la normele in vigoare in care este necesar un studiu de evaluare a impactului asupra sanatatii populatiei) pentru urmatoarele categorii de lucrari: (i) construirea, reabilitarea, extinderea si consolidarea de locuinte unifamiliale; (ii) construirea de anexe gospodaresti si (iii) construirea de imprejmuiuri;
- actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului, pentru urmatoarele categorii de lucrari: (i) construirea de locuinte unifamiliale; (ii) construirea de anexe gospodaresti, cu exceptia celor utilizate pentru cresterea animalelor; (iii) consolidari ale imobilelor existente; (iv) construirea de imprejmuiuri si (v) dezmembrari, comasari de terenuri;
- avizul Comisiei Tehnice de Circulatie, pentru locuintele unifamiliale situate pe strazi de categoria II si III si care nu sunt in zona de intersectie cu sens giratoriu.

Avizele/acordurile solicitate prin certificatul de urbanism trebuie sa se refere strict la tipul de lucrari necesare realizarii constructiilor, fiind interzisa solicitarea de avize/acorduri care nu au temei tehnic si legal in raport cu obiectul lucrarii autorizate.

CERTIFICATUL DE URBANISM

Conform noii reglementari, prin certificatul de urbanism:

- se va stabili lista cuprinzand avizele/acordurile necesare in vederea autorizarii executarii atat a lucrarilor de construire, cat si celor de bransare/racodare la utilitati publice;
- se vor indica nominal operatorii de retele tehnico-edilitare care sunt competenti sa emita avizele/acordurile impuse in certificatul de urbanism, nemaifiind in sarcina beneficiarului identificarea respectivilor operatori.

Noua reglementare modifica totodata:

- termenul pentru eliberarea certificatului de urbanism de la cel mult 30 zile de la data inregistrarii cererii la cel mult 15 zile lucratoare de la data inregistrarii cererii;
- termenul pentru acordarea de catre autoritatile administratiei publice locale a suportului tehnic de specialitate

catre autoritati in procesul de emitere a certificatului de urbanism, de la 15 zile la 10 zile lucratoare;
→ termenul pentru emiterea avizelor/acordurilor (cu exceptia celor referitoare la retelele tehnico-edilitare necesare in etapa de elaborare a documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investitii), de la maximum 15 zile la maximum 15 zile lucratoare de la data inregistrarii cererii/documentatiei specifice complete, sub sanctiunea amenzii aplicabile de catre Inspectoratul de Stat in Constructii.

In plus, Legea introduce posibilitatea ca certificatul de urbanism sa poata fi comunicat si in format digital, prin intermediul postei electronice, daca solicitantul si-a exprimat acordul in acest sens prin cererea-tip de emitere a certificatului de urbanism.

Se precizeaza si faptul ca prejudiciile suferite de operatorii/utilizatorii serviciilor deserviti de retelele tehnico-edilitare care au fost deteriorate, prin efectuarea unor lucrari autorizate, ca urmare a neindicarii pozitiei exacte a retelelor – date tehnice – de catre operatorii/posesorii retelelor sunt suportate integral de emitentul avizelor incomplete sau eronate.

AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE

Noua reglementare mentioneaza faptul ca autorizatia de construire se emite inclusiv pentru executarea lucrarilor de racorduri si bransament la retelele publice de apa, canalizare, gaze, termice, energie electrica, telefon, televiziune prin cablu si altele asemenea.

Legea reduce termenul in care se emit autorizatiile de construire in regim de urgenta la solicitarea justificata a beneficiarilor la 7 zile lucratoare, cu perceperea unei taxe pentru emiterea de urgenta. Potrivit Legii, organizarea emiterii in regim de urgenta, precum si cuantumul taxei de urgenta se stabilesc in baza unui regulament propriu aprobat prin hotarare a consiliului local/judetean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucuresti.

Sunt detaliate regulile privind emiterea unei noi autorizatii de construire in urmatoarele situatii:

- neinceperea lucrarilor in termenul de valabilitate al autorizatiei de construire sau a schimbarii de tema – daca nu au fost aprobate reglementari urbanistice diferite fata de cele in temeiul carora a fost emisa autorizatia initiala, se va putea emite o noua autorizatie de construire in baza aceleiasi documentatii pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire/desfiintare, fara a fi necesar un nou certificat de urbanism si fara obtinerea unor noi avize/acorduri; noua autorizatie de construire trebuie solicitata intr-un interval de timp egal cu termenul de valabilitate al autorizatiei de construire initiale;
- nefinalizarea lucrarilor in termenul de valabilitate al autorizatiei de construire – se va putea emite o noua autorizatie de construire, corespunzator stadiului fizic al realizarii lucrarilor autorizate la data solicitarii, pentru continuarea lucrarilor cu respectarea prevederilor documentatiei pentru autorizarea lucrarilor de construire/desfiintare initiale, fara a fi necesar un nou certificat de urbanism si fara obtinerea unor noi avize/acorduri;
- intreruperea executiei lucrarilor pe o perioada care depaseste durata de executie inscrisa in autorizatia de construire/desfiintare, fara aplicarea masurilor de conservare – continuarea lucrarilor ramase de executat se va putea face numai avand la baza o documentatie tehnica intocmita in conformitate cu concluziile unui raport de expertiza tehnica a lucrarilor executate privind respectarea cerintelor fundamentale aplicabile.

A fost modificat si termenul in care se poate solicita prelungirea valabilitatii autorizatiei de construire, de la 15 zile inaintea expirarii valabilitatii autorizatiei la 15 zile lucratoare. Emitentul are obligatia de a comunica decizia privind prelungirea valabilitatii autorizatiei in termen de maxim 15 zile lucratoare de la depunerea cererii.

Autorizatia de construire se va emite in baza unei documentatii de autorizare a lucrarilor cu continut simplificat pentru lucrarile de modificare a compartimentarilor interioare si lucrarile de inchidere a balcoanelor/logiilor

existente.

In situatia in care in locul constructiilor demolate solicitantul va construi o noua constructie se elibereaza o singura autorizatie de constructie in care se indica si se aproba atat demolarea constructiei vechi, cat si construirea celei noi. In acest caz se percepe doar taxa in vederea construirii.

Au fost extinse categoriile de lucrari care se pot executa fara autorizatie de construire/desfiintare. Cu titlu de exemplu, se pot executa fara autorizatie:

- reparatiile la acoperisuri, invelitori sau terase atunci cand nu se schimba forma acestora, eliminandu-se conditia referitoare la nemodificarea materialelor;
- reparatiile si inlocuirile de tamplarie interioara, fara alte conditionari suplimentare;
- modificari de compartimentare nestructurala, demontabila, realizata din materiale usoare;
- montarea sistemelor locale de incalzire si de preparare a apei calde menajere, precum si montarea aparatelor individuale de climatizare si/sau de contorizare a consumurilor de utilitati;
- lucrari de intretinere periodica si reparatii curente la infrastructura de transport si la instalatiile aferente.

Totodata, se precizeaza categoriile de lucrari pentru care se emit autorizatii de construire/de desfiintare fara elaborarea, avizarea si aprobarea, in prealabil, a unei documentatii de amenajare a teritoriului si/sau a unei documentatii de urbanism. Printre aceste categorii se regasesc cu titlu exemplificativ:

- lucrarile de extindere in cazul in care extinderea propusa se incadreaza in prevederile regulamentului local de urbanism in vigoare;
- lucrarile de supraetajare a cladirilor existente cu inca un nivel, o singura data, cu conditia situarii acestora in afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protectie a monumentelor stabilite prin documentatii de urbanism aprobate, dupa caz, si care nu au beneficiat de derogari pentru C.U.T. si/sau regim de inaltime prin reglementarile urbanistice stabilite in documentatia de urbanism aprobata in baza careia a fost emisa autorizatia initiala.

Nu in ultimul rand, potrivit noii reglementari, autorizatiile de construire sau de desfiintare, emise cu incalcarea prevederilor legale, pot fi anulate atat de instantele de contencios administrativ, potrivit legii, cat si de prefect, in urma activitatii de control a Inspectoratului de Stat in Constructii.

CONCESIONAREA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Potrivit Legii, terenurile libere de constructii aflate in administrarea consiliilor locale care constituie obiectul cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate al fostilor proprietari formulate in termenul prevazut de Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 nu pot face obiectul concesiunii.

RASPUNDERI SI SANCTIUNI

In ceea ce priveste faptele care constituie contraventii (daca nu au fost savarsite in astfel de conditii incat, potrivit legii, sa fie considerate infractiuni), Legea introduce urmatoarele fapte:

- refuzul nejustificat de emitere a autorizatiei de construire/desfiintare si/sau a certificatului de urbanism in termenul prevazut de lege pentru documentatiile complete;
- neconstituirea bazei de date de catre autoritatile publice responsabile sau netransmiterea de catre posesorii de retele tehnico-edilitare in termenele legale a planurilor cadastrale prevazute de lege.