Cum să construiesc corect? Pași de urmat pentru o construcție legală.

Borderoul de acte necesare pentru proiectare și construcție, obligatorii pentru APL I.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Nr.d/r | Denumire acte/documente  | Responsabil | Notă |
| **A.** | Certificatele de urbanism pentru proiectare/informativ se emit de către primarii municipiilor, oraşelor, comunelor şi satelor pentru imobile (terenuri/construcţii) de orice destinaţie şi tip de proprietate (*art.21, alin.1*). | Primar (Emitent) |  |
| A.1. | Cerere pentru Certificat de Urbanism pentru proiectare/informativ, completată de către Solicitant, este înregistrată de către Emitent (*art.3 alin.1*). | Solicitant și Emitent |  |
| A.1.1. | Documente anexate la cererea pentru CUP: b) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică);c) raportul de expertiză tehnică, în caz de reconstruire, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent, elaborat de către experţi tehnici atestaţi;c1) actul care atestă dreptul de proprietate sau dreptul de superficie asupra terenului;c2) acordul scris al proprietarului terenului pentru lucrările de construcție planificate de superficiar (*art.3 alin.1 b,c,c1,c2*).  | Solicitant |  |
| A.1.2. | Examinarea cererii cu documentele anexate pentru Certificat de Urbanism, de către Emitent, și informarea obligatorie a Solicitantului (*art.3 alin.3*). | Emitent  |  |
| A.1.3. | Examinarea terenului pentru construcție de către specialiștii Emitentului (APL I), pentru verificare dacă lucrările de construcție nu au demarat sau nu sunt executate (*art.28*). | Emitent  |  |
| A.1.4. | Emitentul întocmește planul terenului și planul clădirii cu indicarea dimensiunilor acestora (*art.6 alin2*) și **schema de trasare rețele edilitare (*art.127(5)CUC434*).** | Arhitect/sp.urbanism din cadrul APL I |  |
| A.1.5. | Întocmirea Certificatului de Urbansim pentru proiectare(CUP) în baza PUG-ului (plan urbanistic general) al localității (*art.4*). | Emitentul, arhitect/sp.urbanism din cadrul APL I |  |
| A.1.6. | Elaborarea și înregistrarea CUP de către Emitent în 2 exemplare: un exemplar se eliberează Solicitantului iar altul se păstrează în arhiva Emitentului (*art.5*). | Emitent |  |
| A.1.7. | La CUP, Emitentul va anexa:a) planul de amplasare a imobilului/terenului, cu indicarea dimensiunilor/hotarelor acestuia conform normativului în construcții;b). avizul sanitar, în cazurile stabilite de lege;d). avizul acordat de către organul supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor în comun cu serviciul de salvatori şi pompieri, în cazurile stabilite de lege;e). avizul expertizei ecologice de stat, în cazurile stabilite de lege, cu excepţia cazului în care solicitantul a obţinut acordul de mediu conform Legii nr.86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului;f). avizul (prescripţia tehnică) al administratorului drumului, în cazul amplasării imobilului (obiectului) în zona de protecție a drumului public (*art.6 alin.2*).- **schema de trasare rețele edilitare (*art.127(5)CUC434*)** | Emitent  |  |
| Nr.d/r | Denumire acte/documente  | Responsabil | Notă |
| A.1.8. | (1) **Certificatul de urbanism pentru proiectare** se elaborează şi se eliberează solicitantului (beneficiarului) în cel mult **20 de zile lucrătoare** de la data înregistrării cererii.(2) În cazul elaborării certificatului de urbanism pentru proiectare în condiţiile art. 4 alin. (6), termenul de emitere nu va depăşi 30 de zile lucrătoare. (3) Termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare reprezintă durata elaborării documentaţiei de proiect, care nu poate depăşi 24 de luni de la data emiterii certificatului.(4) La cererea titularului, termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare poate fi prelungit o singură dată pe un termen de pînă la 12 luni.(5) Termenul de valabilitate a certificatului de urbanism pentru proiectare se consideră consumat după obținerea autorizației de construire (*art.5*). | Emitent  |  |
| A.1.9. | (1) Certificatul de urbanism şi autorizaţia de construire/desfiinţare se semnează de primar sau, după caz, preşedintele raionului, de secretarul consiliului local şi de arhitectul-şef.(2) Dacă în structura autorității administrației publice locale de nivelul I nu este prevăzută funcţia de arhitect-şef, actele menţionate la alin.(1) **se semnează** de către arhitectul-şef al autorităţii administraţiei publice locale de nivelul II sau de către arhitectul din cadrul asociației de dezvoltare intercomunitară din care face parte unitatea administrativ-teritorială respectivă, cu respectarea termenelor prevăzute de prezenta lege. Activităţile în cauză vor fi realizate de emitent fără implicarea solicitantului (*art.22 alin.1, 2*). | Primar, secretar al consiliului, arhitect al localității |  |

**Certificat de urbanism pentru proiectare** – act cu caracter reglementator, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) prescripţiile şi elementele ce caracterizează regimul juridic, economic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unui imobil/teren, stabilite prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului, şi care permite elaborarea documentaţiei de proiect.

**Certificat de urbanism informativ** – act cu caracter facultativ, eliberat de către emitent, prin care se fac cunoscute solicitantului (beneficiarului) elementele ce caracterizează regimul juridic, tehnic şi arhitectural-urbanistic al unui imobil/ teren, stabilite prin documentaţia de urbanism şi de amenajare a teritoriului, necesar în cazul vînzării-cumpărării, dării în arendă, dezmembrării, parcelării, comasării, partajării, moştenirii terenului destinat construcţiei sau a imobilului în care se preconizează lucrări de reconstrucţie, precum şi în cazul apariţiei unor litigii patrimoniale.

***Sursa:***

***LP163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Nr.d/r | Denumire acte/documente  | Responsabil | Notă |
| **B.** | Autorizația de construire (AC)/desființare (AD) se emite de către primarii municipiilor, orașelor, comunelor și satelor pentru construcții de orice destinație și tip de proprietate (art.12). | Primar (Emitent) |  |
| B.1. | Cerere pentru Autroizația de Construire/Desființare, completată de către Solicitant, este înregistrată de către Emitent (*art.12*). | Solicitant și Emitent |  |
| B.1.1. | Documente anexate la cererea pentru AC: a) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de construcție și în perioada exploatării obiectului construit, iar în cazul construcției rețelelor inginerești și de comunicații electronice și a elementelor de infrastructură asociată acestor rețele – acordul titularului dreptului de proprietate sau de administrare asupra imobilului/terenului ce urmează a fi utilizat pentru construcție;b) certificatul de urbanism pentru proiectare;c) extrasul din documentaţia de proiect: memoriul explicativ, planul general (plan de situaţie, plan trasare), faţadele, soluţiile cromatice, proiectul de organizare a executării lucrărilor de construcţie;d) raportul unic de verificare a documentației de proiect pentru construcție, elaborat conform regulamentului aprobat de Guvern;e) buletinul de identitate (în cazul persoanei fizice) sau certificatul de înregistrare (în cazul persoanei juridice);f) contractul privind supravegherea de autor, semnat de către solicitant şi proiectant;g) extrasul din procesul-verbal al şedinţei Consiliului Naţional al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Culturii privind avizarea pozitivă a proiectului de execuţie, în cazul proiectării intervenţiilor la monumentele de istorie, artă sau arhitectură ori în zonele construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat;h) certificatul de descărcare de sarcină arheologică, în cazurile prevăzute la art. 6 alin. (2) şi (3) din Legea nr. 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic;i) acordul de mediu, dacă este necesară efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi dacă, din caracteristicile imobilului planificat, este evident că în acesta se vor desfăşura activităţi prevăzute de Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului;j) actul care atestă dreptul de proprietate sau dreptul de superficie asupra terenului;k) acordul scris al proprietarului pentru lucrările de construcție planificate de superficiar.(11) Emitentul autorizației de construire este obligat să arhiveze în banca de date actele indicate la alin. (1) în baza cărora a fost eliberată autorizația de construire.(21) În cazul solicitării autorizării obiectelor din zona de protecție a drumului public, emitentul este obligat să obţină avizul necesar (autorizaţia de amplasare) în conformitate cu Legea drumurilor nr.509/1995, care se eliberează în termen de pînă la 20 de zile lucrătoare. Autorizaţia de construire eliberată în lipsa avizului (autorizaţiei de amplasare) în cauză este nulă (*art.12 alin.1,2*). | Solicitant |  |
| Nr.d/r | Denumire acte/documente  | Responsabil | Notă |
| B.1.2 | Examinarea cererii cu documentele anexate pentru Autorizația de Construire, de către Emitent, și informarea obligatorie a Solicitantului (*art.12 alin.4,5*). | Emitent |  |
| B.1.3. | (1**) Autorizaţia de construire** (anexa nr.3) se emite de către primarul unităţii administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului, în baza cererii deținătorului dreptului de superficie asupra terenului, cu acordul scris al proprietarului terenului, iar în cazul reţelelor inginereşti şi de comunicaţii electronice şi al elementelor de infrastructură asociată acestor reţele – în baza cererii investitorului/beneficiarului sau a furnizorului de reţele publice de comunicaţii electronice (anexa nr. 31), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult **30 de zile lucrătoare** de la data înregistrării acesteia (*art.12 alin.1*). | Primar (Emitent) |  |
| B.1.4. | (7) Autorizaţia de construire se elaborează în 2 exemplare. Un exemplar se eliberează solicitantului, iar altul se păstrează în arhiva emitentului (*art.15 alin.7*). | Emitent |  |

**Autorizaţie de construire** – act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de construcţie în temeiul şi cu respectarea certificatului de urbanism pentru proiectare şi a documentaţiei de proiect elaborate şi verificate;

***Sursa:***

***LP163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Nr.d/r | Denumire acte/documente  | Responsabil | Notă |
| **C.** | Autorizația de desființare (AD) se emite de către primarii municipiilor, orașelor, comunelor și satelor pentru construcții de orice destinație și tip de proprietate (art.17). | Primar (Emitent) |  |
| C.1. | Cerere pentru Autroizația de Desființare, completată de către Solicitant, este înregistrată de către Emitent (*art.17*). | Solicitant și Emitent |  |
| C.1.1 | Examinarea cererii cu documentele anexate pentru Autorizația de Desființare, de către Emitent, și informarea obligatorie a Solicitantului (*art.17 alin.4,5*) prin certificat constatator (*anexa 6*). | Emitent |  |
| C.1.2. | Documente anexate la cererea pentru AD:(1) b) proiectul de organizare a executării lucrărilor de desfiinţare;c) buletinul de identitate (pentru persoană fizică) sau certificatul de înregistrare (pentru persoană juridică);d) expertiza tehnică, în cazul desfiinţării parţiale a imobilului;e) acordul autentificat notarial al coproprietarilor de imobil/teren, ale căror interese pot fi afectate nemijlocit în procesul executării lucrărilor de desfiinţare totală sau parţială a imobilului.f) avizul pozitiv al Ministerul Culturii, în cazul monumentelor de istorie, artă şi arhitectură sau al obiectelor situate în zone construite înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat;(11) În cazul amplasării imobilului (obiectului) în zona de protecție a drumului public, emitentul va solicita de la administratorul drumului acordul de desfiinţare, care se eliberează în condiţiile Legii drumurilor nr.509/1995.(3) Documentele prevăzute la alin. (1) se prezintă în original şi în copii, cu excepţia documentului prevăzut la **lit. b**), **care se prezintă doar în original**.(4) După verificarea copiilor de pe documentele prevăzute la alin. (1), originalele se restituie solicitantului (*art.17*). | Solicitant  |  |
| C.1.3. | **Autorizaţia de desfiinţare** (anexa nr. 4) se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii beneficiarului (anexa nr. 41), în care se indică locul amplasării imobilului/terenului, în cel mult **10 zile lucrătoare** de la data înregistrării acesteia (*art.17*). | Emitent |  |

**Autorizaţie de desfiinţare** – act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează executarea lucrărilor de demolare, totală sau parţială, a unei construcţii/amenajări.

***Sursa:***

***LP163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție***

**Arhitect șef raion**

Vatamaniuc Veaceslav

21 februarie 2024

(*informație pe 5 pagini A4*)