

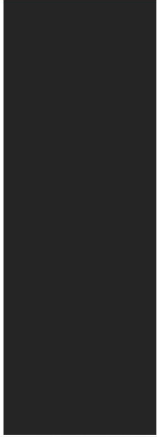


PS4

PRIMARIA SECTORULUI 4

GHID

PENTRU OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE



CUPRINS

1. Scop

2. Informații utile despre Autorizația de Construire

3. Obținerea Certificatului de Urbanism

3.2. Obținere Certificat de Urbanism pentru clădiri, anexe gospodărești și împrejurimi

3.3. Obținere Certificat de Urbanism pentru firme și reclame

3.4. Obținere Certificat de Urbanism pentru modificări interioare, exterioare (apartamente și balcoane la exterior)

3.1. Obținere Certificat de Urbanism pentru branșamente și racorduri lucrări edilitare (apă, canal, gaze, electric, s.a), extinderile de rețele edilitare în domeniul public - de către PMB extinderile de rețele în domeniul privat de către sectoare prin aparatul de specialitate.

4. Studiu geotehnic pentru amplasamentul în care doriți să construiți.

5. Realizarea proiectului de către proiectant autorizat

6. Obținerea avizelor și acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism

7. Obținere Autorizație de Construire

7.1. Obținere Autorizație de Construire pentru branșamente și extindere rețele edilitare

7.2. Obținere Autorizație de Construire pentru clădiri, anexe gospodărești și împrejurimi

7.3. Obținere Autorizație de Construire pentru firme și reclame

7.4. Obținere Autorizație de Construire pentru modificări interioare, exterioare (apartamente și balcoane la exterior)

8. Execuția lucrărilor și obligații legale pe parcursul acestei faze

9. Definiții

I. SCOP

Prezentul Ghid se aplică în cadrul Sectorului 4 al Municipiului București, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului și își propune să furnizeze informații relevante cetățenilor Sectorului 4 cu privire la documentele necesare obținerii Autorizației de Construire.



II. Informații utile despre autorizația de construire

Când este obligatorie și ce documente sunt necesare pentru a o obține?

“

Autorizația de construire este actul care conferă cetățenilor dreptul de a construi, precum și de a consolida sau repara o construcție deja existentă. Acest act este eliberat de primărie în baza unui dosar ce cuprinde o serie de avize, acorduri, proiect tehnic și are o valabilitate de cel mult 12 luni.

Executarea lucrărilor de construcții sunt permise numai pe baza unei autorizații de construire, după cum reglementează Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Potrivit acestui act normativ, autorizația de construire se emite la solicitarea deținătorului unui drept real (proprietate, uz, uzufruct, superficie, servitute etc.) asupra unui imobil (teren și/sau construcții), cu respectarea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.



II. Informații utile despre autorizația de construire

Astfel, autorizația de construire se eliberează pentru următoarele tipuri de construcții:

lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora;

lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la cele din zonele lor de protecție, stabilite potrivit legii;

împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căi de comunicație, inclusiv lucrări de artă, rețele și dotări tehnico-edilitare, lucrări hidrotehnice, amenajări de albie, lucrări de îmbunătățiri funciare, lucrări de instalații de infrastructură, noi capacități de producere, transport, distribuție a energiei electrice și/sau termice, precum și de reabilitare și re tehnologizare a celor existente;

lucrări de foraje și excavări necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, prospecțiunilor geologice, exploatărilor de cariere, balastiere, sonde de gaze și petrol, precum și alte exploatări de suprafață sau subterane;



II. Informații utile despre autorizația de construire

Astfel, autorizația de construire se eliberează
pentru următoarele tipuri de construcții:

lucrări, amenajări și construcții cu
caracter provizoriu necesare în vederea
organizării execuției lucrărilor de bază,
daca nu au fost autorizate odată cu
acestea;

lucrări de construcții cu
caracter provizoriu: chioșcuri,
tonete, cabine, spații de
expunere situate pe căile și
spațiile publice, corpuri și
panouri de afișaj, firme și
reclame, precum și anexele
gospodărești ale exploatațiilor
agricole situate în extravilan;
cimitire – noi și extinderi.

organizarea de tabere de corturi, căsuțe
sau de rulote;



II. Informații utile despre autorizația de construire

Conform prevederilor legale, se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate. Este vorba de următoarele tipuri de lucrări:

lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;

lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz, a funcționalității acestora;

lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor – foraje și excavări -, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatărilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatare;

organizarea de tabere de corturi.

Autorizațiile de construire se emit de președinții consiliilor județene, de primarul general al municipiului București sau de primari.

II. Informații utile despre autorizația de construire

TARRIFELE PERCEPUTE PENTRU OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

Nivelurile aplicabile taxei pentru emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire sunt stabilite de Codul Fiscal, la art. 267 și prin hotărâre dată Consiliului General al Municipiului București (HCGMB).

Potrivit actului normativ, taxa pentru eliberarea certificatului de urbanism în mediul urban se stabilește în funcție de suprafața pentru care se eliberează certificatul, astfel:

Taxa pentru eliberarea certificatului de urbanism în mediul urban: în funcție de suprafața pentru care se obține certificatul de urbanism:

- a) până la 150 m² inclusiv 5 lei;
- b) între 151 și 250 m² inclusiv 6 lei;
- c) între 251 și 500 m² inclusiv 8 lei;
- d) între 501 și 750 m² inclusiv 10 lei;
- e) între 751 și 1.000 m² inclusiv 12 lei;
- f) peste 1.000 m² 14 lei + 0,01 lei/m² pentru fiecare m² care depășește 1.000 m².



În ceea ce privește taxa pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru o zonă rurală, aceasta va fi egală cu 50% din taxa stabilită pentru mediul urban.



II. Informații utile despre autorizația de construire

Tarifele percepute pentru obținerea autorizației de construire

Taxa pentru eliberarea unei autorizații de construire pentru o clădire care urmează a fi folosită ca locuință sau anexă la locuință este egală cu 0,5% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții, stabilită de proiectant în baza unui deviz de lucrări.



Taxa pentru eliberarea autorizației de amenajare de tabere de corturi, căsuțe sau rulote ori campinguri – 2% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcție.

Codul fiscal stabilește și cuantumul următoarelor taxe:

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 – 3% din valoarea autorizată a lucrărilor de organizare de șantier.

Taxa pentru eliberarea autorizației de construire pentru chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, situate pe căile și în spațiile publice, precum și pentru amplasarea corpurilor și a panourilor de afișaj, a firmelor și reclamelor se stabilește de consiliul local și este între 0 și 8 lei inclusiv pentru fiecare mp afectat.

Codul fiscal prevede, de asemenea, o taxă pentru prelungirea unui certificat de urbanism sau a unei autorizații de construire, care va fi egală cu 30% din cuantumul taxei pentru eliberarea certificatului sau a autorizației initiale.

II. Informații utile despre autorizația de construire

CÂND NU ÎȚI TREBUIE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE?



Legea nr. 50/1991 prevede și o serie de cazuri în care nu este necesară o autorizație de construire. Astfel, după cum se precizează în actul normativ, se pot executa fără autorizație de construire **lucrările care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor sau aspectul arhitectural al acestora.**



II. Informații utile despre autorizația de construire

Când NU îți trebuie autorizație de construire?

reparații la împrejurimi, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;

> reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

> zugrăveli și vopsitorii interioare;

> zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;



reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități;



II. Informații utile despre autorizația de construire

Alte acte necesare referitoare la executia casei:

Autorizarea organizării de șantier

Conform Legii 50/1991, orice construcție pe un teren, chiar provizorie (barăci, depozite de materiale, dormitoare muncitori), se execută cu avizul Administrației Locale Sector 4.

Pentru obținerea acestui aviz întocmiți un dosar care să cuprindă:

documentația construcției - proiect;
planurile de amplasare în zona;
planul de fundație pe nivele;
cerere tip.

Dosarul se predă la Primaria Sectorului 4 și autorizația o veți primi în aproximativ 30 zile lucrătoare(dacă nu există completări la dosar).Proiectarea execuției branșamentelor la utilități (apă, gaze, energie electrică, canalizare, telefonie)

Branșamentele la rețele trebuie să fie proiectate și executate de firme autorizate (sunt alese prin licitație) de regiile/societățile responsabile.

Atenție! Firma pe care o alegeți întocmeste o documentație și un deviz pentru întreaga lucrare (care cuprinde proiectarea, obținerea autorizațiilor speciale și execuția). Această documentație este trimisă regiei responsabile. Regia v-o prezintă dvs., împreună cu factura aferentă costurilor totale.



II. Informații utile despre autorizația de construire

La ce trebuie să fiți atenți când vi se prezintă
un proiect de branșare la o rețea?

REȚEAUA DE APĂ POTABILĂ

Racordul la rețeaua locală de gaz se face printr-un cămin de gaze cu regulator. Similar cu contorul de apă, vă recomandăm să amplasați ansamblul reiser - contor de gaz la limita de proprietate sau chiar pe peretele casei, pentru a fi accesat mai ușor de lucrătorii regiei gazului care vin să înregistreze consumurile.

De asemenea, pentru estetica lucrării, executați circuitul exterior casei prin pământ, chiar dacă în dreptul țevilor nu aveți voie să plantați nimic.

Normativul SR 8591, care reglementează branșarea rețelelor subterane, prevede ca rețeaua de apă potabilă să fie amplasată la o distanță minimă de 1,5 m față de canalizare și la minim 0,9 m față de nivelul solului. (dacă traseul de canal s-ar sparge undeva, dejecțiile nu trebuie să ajungă la conductele de apă potabilă, iar dacă nu s-ar respecta distanța de nivelul solului, iarna ar putea îngheța și sparge conductele de apă potabilă).

Racordul la rețeaua locală se face printr-un cămin. În acest cămin vă recomandăm să vă amplasați și contorul de apă (avizat de Regia apei), pentru a fi accesat mai ușor de persoanele care le citească și marchează consumurile.

REȚEAUA DE GAZ



II. Informații utile despre autorizația de construire

La ce trebuie să fiți atenți când vi se prezintă un proiect de branșare la o rețea?

REȚEA DE CANALIZARE

Fluxul în canal se face liber, asigurându-se pante de scurgere către canalul colector stradal.

Adâncimea minimă de amplasare a conductei de canalizare față de nivelul solului este de 0,9 m pentru a preîntâmpina înghețul și avarierea pe timpul iernii.

Adâncimea de îngropare trebuie corelată cu proiectul casei dacă intenționați să aveți la subsol un grup sanitar sau o scurgere pentru garaj.

Veți avea nevoie de sursă de energie electrică de joasă tensiune, adică 220 V sau 380 V (în funcție de consumurile prevăzute).

Dacă în apropiere este amplasat doar un cablu sau fire aeriene cu energie electrică medie tensiune, veți fi nevoit să achiziționați un transformator electric.

REȚEA DE ENERGIE ELECTRICĂ

FOARTE IMPORTANT! ÎNTRE PROIECTUL DE EXECUȚIE AL CASEI ȘI LUCRĂRILE EXECUTATE PENTRU RACORDAREA LA UTILITĂȚI, TREBUIE SĂ EXISTE O CONCORDANȚĂ. ÎN CAZ CONTRAR VEȚI AJUNGE ÎN SITUAȚIA NEPLĂCUTĂ DE A FINANȚA „SPARGEREA” DRUMULUI PROASPĂT ASFALTAT PENTRU AMPLASAREA REȚELEI/RACORDULUI LA CONDUCTELE DE APĂ ȘI GAZ.



II. Informații utile despre autorizația de construire

Autorizarea executării bransamentelor la rețelele edilitare

Pe baza avizelor obținute pentru autorizația de construcție vă puteți face o imagine asupra complexității lucrărilor de racordare la rețelele utilitare.

Puteți alege să executați totul cu o singură firmă, care să predea „la cheie” totul, sau puteți alege să lucrați cu mai multe firme, în funcție de specialitate.

Indiferent de bransament, dosarul conține următoarele:

lista persoanelor autorizate care participă la lucrare;
proiectul de execuție bransament (în funcție de lungime);
taxa de proiectare;
taxa de aprobare;
taxa de autorizație de construcție pe rețea;

Firma autorizată în executarea bransamentelor se ocupă și de obținerea avizelor speciale. Taxele aferente obținerii lor fac parte din devizul total pe lucrare pe care trebuie să-l achitați.



III. OBȚINEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM



Solicitați Certificatul de Urbanism (CU) de la Primaria Sectorului 4. Certificatul de Urbanism este un act informativ, prin care Primaria vă comunică condițiile pe care trebuie să le îndepliniți pentru a obține autorizația de construire: acte necesare, retrageri minime de la limitele de proprietate, avizele și acordurile ce trebuie obținute etc.



3.1. Acte necesare pentru obținerea certificatului de urbanism – branșamente și extinderi rețele edilitare

Nota: Toate documentele de mai jos se pun într-un dosar cu șină, astfel încât accesul la documente să fie facil și să nu se poată desprinde file din acesta.

Copie C.I./C.U.I. proprietar;
Chitanță achitare taxă legală (copie):
a) până la 150 m² inclusiv 5 lei;
b) între 151 și 250 m² inclusiv 6 lei;
c) între 251 și 500 m² inclusiv 8 lei;
d) între 501 și 750 m² inclusiv 10 lei;
e) între 751 și 1.000 m² inclusiv 12 lei;
f) peste 1.000 m² 14 lei + 0,01 lei/m² pentru fiecare m² care depășește 1.000 m².

Cerere-tip (Formularul F1) pentru obținerea certificatului de urbanism, completată în conformitate cu precizările privind completarea acesteia și opis lucrare;

Actele de proprietate, cadastru și extras de carte funciară (copie);

achitată la casieria Primăriei Sector 4
sau în contul RO
70TREZ70421160203XXXXX,
C.U.I-P.S.4-4316422, prin
TREZORERIA SECTOR 4

Planuri topografice la scara 1:500/1:2000
(câte 2 exemplare din fiecare) vizate de
OCPI București, cu indicarea imobilului –
teren și construcții –

Avizul de principiu al administratorului de
rețea



3.2. Acte necesare pentru eliberarea Certificatului de Urbanism pentru clădiri, anexe gospodărești și împrejurimi:

Cerere-tip (Formularul F1) completată integral și corect (elemente de identificare, scopul solicitării) și opis lucrare

Acte de proprietate, cadastru și extras de carte funciară (copie);

Copie C.I., C.U.I. – proprietar;

Chitanță achitare taxă legală (copie):
a) până la 150 m² inclusiv 5 lei;
b) între 151 și 250 m² inclusiv 6 lei;
c) între 251 și 500 m² inclusiv 8 lei;
d) între 501 și 750 m² inclusiv 10 lei;
e) între 751 și 1.000 m² inclusiv 12 lei;
f) peste 1.000 m² 14 lei + 0,01 lei/m² pentru fiecare m² care depășește 1.000 m²

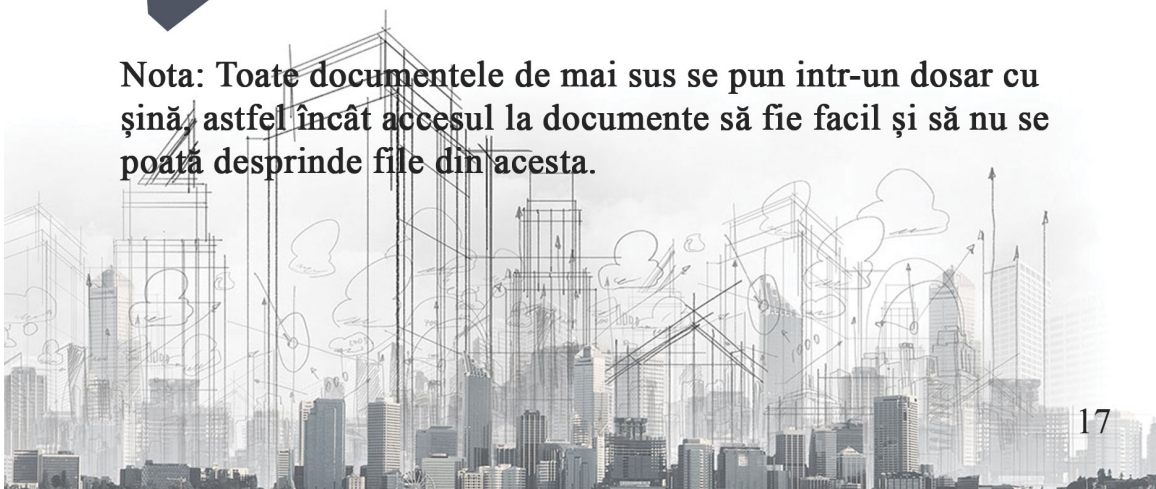
Plan cadastral la scara 1:500, vizat de OCPI – 2 exemplare cu situația actuală și propunerea nouă;

Plan cadastral la scara 1:2000, vizat de OCPI – 2 exemplare;
Planul situației actuale și propunerea nouă, fotografii după caz - 2 exemplare copii.

*achitată la casieria Primăriei Sector
4 sau în contul RO*

*70TREZ70421160203XXXXX,
C.U.I.-P.S.4-4316422, prin
TREZORERIA SECTOR 4*

Nota: Toate documentele de mai sus se pun într-un dosar cu șină, astfel încât accesul la documente să fie facil și să nu se poată desprinde file din acesta.



3.3. Acte necesare pentru eliberarea Certificatului de Urbanism pentru firme și reclame

Cerere-tip (Formularul F1)

Chitanță de plată a taxei

Copie după Codul Unic de Înregistrare al societății

Copie după actul de proprietate sau de închiriere al spațiului și extras de carte funciară actualizat la zi

Planuri cadastrale la scara 1/500 – 2 exemplare

Planuri cadastrale la scara 1/2000 – 2 exemplare

Proiect tehnic întocmit de arhitect cu drept de semnătură – 2 exemplare, ce conține :

Nota: Toate documentele de mai sus se pun într-un dosar cu sină, astfel încât accesul la documente să fie facil și să nu se poată desprinde file din acesta.

Memoriu tehnic semnat și ștampilat de către arhitect

Planșe cu grafica firmei, culorile utilizate, dimensiunile și forma firmei, executate la scară, cu cartuș

Planșe cu detaliile constructive și de ancorare a firmei, executate la scară, cu cartuș

Imagine foto a locului de amplasare a firmei care să cuprindă și vecinătățile (în cazul în care există)

Simulare fotografică cu firma amplasată



3.4. Acte necesare pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru modificări interioare, exterioare (apartamente și balcoane la parter)

Cerere-tip (Formularul F1) completată integral și corect (elemente de identificare, scopul solicitării) și opis lucrare;

Acte de proprietate, cadastru și extras de carte funciară (copie);
Copie C.I., C.U.I.- proprietar;

achitată la casieria Primăriei
Sector 4 sau în contul
RO70TREZ70421160203XXXXX,
C.U.I-P.S.4-4316422, prin
TREZORERIA SECTOR 4

Plan cadastral la scara 1:500 – 2 exemplare cu situația actuală și propunerea nouă

Plan cadastral la scara 1:2000 – 2 exemplare

Planul apartamentului și fotografii fațadă bloc (pentru balcoane parter, accese, modificări fațadă) sau fotografii pentru situațiile speciale (clădiri, terenuri cu mai multe corpuri de clădire), relevee și planuri cu propunere - 2 exemplare copii

Chitanță achitare taxă legala (copie):

- a) pana la 150 m2 inclusiv 5 lei;
- b) între 151 si 250 m2 inclusiv 6 lei;
- c) între 251 si 500 m2 inclusiv 8 lei;
- d) între 501 si 750 m2 inclusiv 10 lei;
- e) între 751 si 1.000 m2 inclusiv 12 lei;
- f) peste 1.000 m2 14 lei + 0,01 lei/m2 pentru fiecare m2 care depășește 1.000 m2.

Notă: Toate documentele de mai sus se pun într-un dosar cu șină, astfel încât accesul la documente să fie facil și să nu se poată desprinde file din acesta.

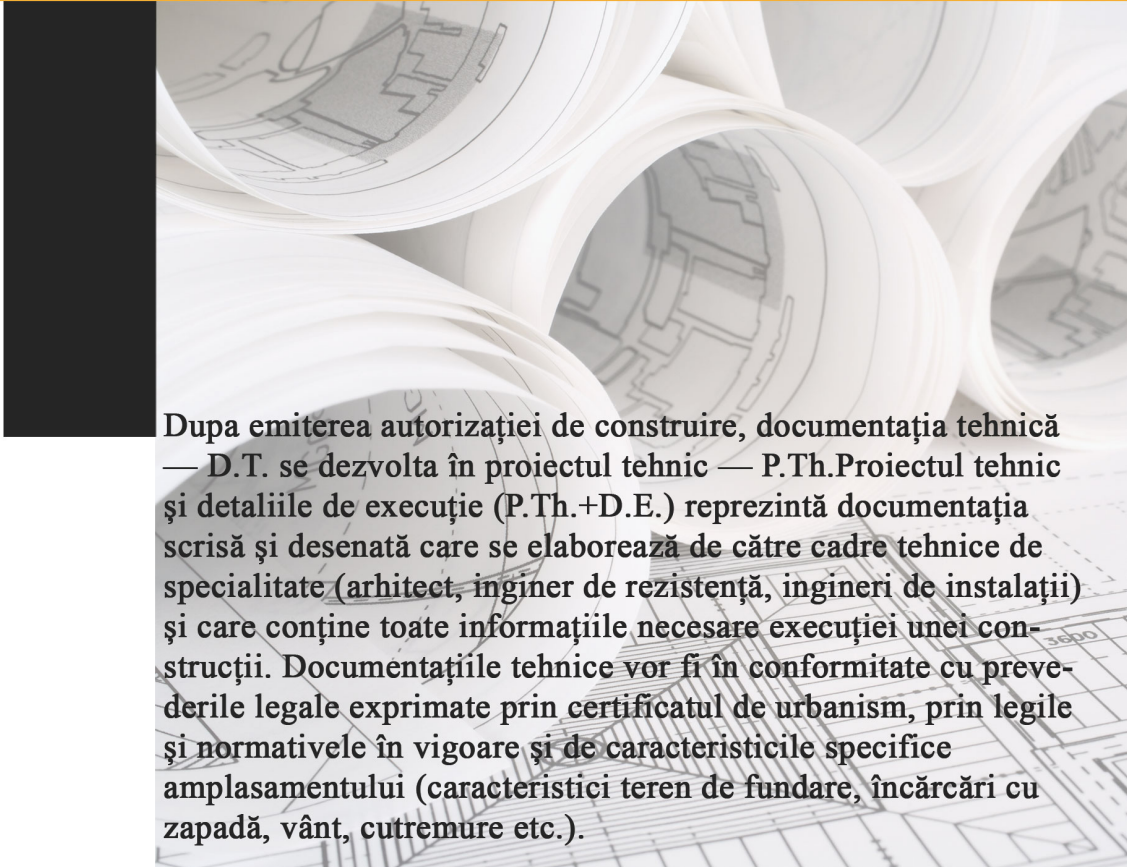
4. Studiu geotehnic pentru amplasamentul în care doriți să construiți

În prima fază, se va definitiva tema de proiectare. În urma exprimării cerințelor dumneavoastră cu privire la funcționalitatea, compartimentarea interioară și aspectul construcției, echipa de proiectanți (arhitect+inginer de structură+ingineri de instalații) va propune soluții pentru realizarea construcției.

După alegerea și aprobarea unei soluții definitive, se va elabora inițial proiectul de autorizare pentru fiecare specialitate (arhitectura, structura de rezistență și instalații) care constă în planșe desenate și documentații scrise, asumate și semnate de către proiectanți conform legislației în vigoare în România. Proiectul de autorizare, numit Documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.) reprezintă o formă simplificată a proiectului tehnic (P.Th.); proiectul de autorizare conține documentația scrisă și desenată necesară și suficientă pentru obținerea autorizației de construire dar nu și pentru execuția construcției.



5. Realizarea proiectului de către proiectant autorizat



Dupa emiterea autorizației de construire, documentația tehnică — D.T. se dezvoltă în proiectul tehnic — P.Th. Proiectul tehnic și detaliile de execuție (P.Th.+D.E.) reprezintă documentația scrisă și desenată care se elaborează de către cadre tehnice de specialitate (arhitect, inginer de rezistență, ingineri de instalații) și care conține toate informațiile necesare execuției unei construcții. Documentațiile tehnice vor fi în conformitate cu prevederile legale exprimate prin certificatul de urbanism, prin legile și normativele în vigoare și de caracteristicile specifice amplasamentului (caracteristici teren de fundare, încărcări cu zăpadă, vânt, cutremure etc.).



6. Obținerea avizelor și acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism

Obțineți avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism. În mod uzual, prin C.U., Primăria vă solicită obținerea avizului de Mediu și a avizelor și acordurilor furnizorilor de utilități urbane prezente în zonă (electricitate, alimentare cu apă și canalizare, gaze, salubritate etc.). Numărul și tipul avizelor și acordurilor solicitate va depinde de condițiile de amplasament și de natura construcției.

Certificatul de urbanism poate preciza că în vederea obținerii autorizației de construcție aveți nevoie de avizele următoarelor societăți / regii (unele din ele pot diferi de la o zonă la alta):

Oficiul de cadastru - Studiu pedologic și Certificat de scoatere a terenului din circuitul agricol (dacă este în zona agricolă)

exploatare rețele de apă, canal - Compania Națională Apele Române

exploatare rețele electrice - Electrica

*exploatare rețele de gaze naturale - Distrigaz
salubritate;*

rețele telefonice - Romtelecom

apărarea împotriva incendiilor - Pompieri

apărarea civilă - Apărarea Locală Antiaeriană

sănătatea populației - Direcția de Sănătate Publică - SANEPID

Administrația drumurilor și podurilor

Poliția - dacă terenul se află într-o zonă specială

Autoritatea română de aviație - dacă terenul se află în proximitatea unui aeroport

MApN, SRI - dacă terenul se află în proximitatea unui obiectiv militar

Ministerul culturii și cultelor - dacă terenul se află pe un sit arheologic sau într-o zonă de interes arheologic

*Protecția mediului - Ministerul Apelor și Protecției Mediului
etc,*

7. Obținere Autorizație de Construire



Solicitați Autorizația de construire, depunând la Primăria Sectorului 4 dosarul complet de autorizare (proiectul de autorizare, în două exemplare în original, pe care l-ați primit de la echipa de proiectanți, avizele de la punctul 6 și actele de proprietate);



7.1. Acte necesare pentru obținerea autorizației de construcție pentru bransamente și extinderi rețele edilitare:

Cerere-tip (Formularul F8)
completată în conformitate cu
precizările privind completarea
acesteia și opis lucrare;
Certificatul de urbanism (copie);

Documentația tehnică – D.T.;

Avizele și acordurile stabilite
prin certificatul de urbanism;

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

Dovada privind achitarea taxelor legale:

taxă autorizație de construire – se achită la
casieria Primăriei Sectorului 4 sau cont
RO70TREZ70421160203XXXXX pentru
persoane fizice; C.U.I 4316422 prin
Trezoreria Sector 4 și cont
RO70TREZ70421160203XXXXX pentru
persoane juridice; C.U.I. 4316422 prin
TREZORERIA SECTOR 4

7.2. Acte necesare pentru eliberarea autorizației de construire/ desființare clădiri, anexe gospodărești și împrejurii:

Cerere-tip (Formularul F8) cu anexe (completată în conformitate cu precizările privind completarea acesteia) și opis lucrare;

Certificat de urbanism (copie);

Dovada privind achitarea taxelor legale: taxă autorizație de construire – se achitată la casieria Primăriei Sectorului 4 sau cont

RO70TREZ70421160203XXXXX pentru persoane fizice; C.U.I 4316422 prin Trezoreria Sector 4 și cont

RO70TREZ70421160203XXXXX pentru persoane juridice; C.U.I. 4316422 prin TREZORERIA SECTOR 4

Certificat atestare fiscală DGITL Sector 4 (original)

Dovada, în copie legalizată, a titlului asupra imobilului, teren și /sau construcții, sau, 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 astfel;

Documentație tehnică pentru autorizarea construirii/ desființării DTAC/DTAD;

Avize, acorduri, declarații, studii stabilite și solicitate prin certificatul de urbanism;



7.3. Acte necesare pentru eliberarea autorizației de construire pentru firme și reclame

Cerere-tip (Formularul F8);
Copie certificat de urbanism+
planuri anexă;

Dovada, în copie legalizată, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, 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;

Proiect tehnic: memoriu, planșe cu grafica firmei, detalii de ancorare, simulări fotografice, referat inginer verifcator;

Acorduri, avize, declarații notariale solicitate prin certificatul de urbanism;

Dovada privind achitarea taxelor legale: taxă autorizație de construire – se achită la casieria Primăriei Sectorului 4 sau cont RO70TREZ70421160203XXXXX pentru persoane fizice; C.U.I 4316422 prin Trezoreria Sector 4 și cont RO70TREZ70421160203XXXXX pentru persoane juridice; C.U.I. 4316422 prin TREZORERIA SECTOR 4, cât și chitanță taxă timbru arhitectură (Ordinul Arhitecților din România)



7.4. Acte necesare pentru eliberarea autorizației de construire/desființare clădiri, modificări interioare, exterioare (apartamente și balcoane la parter)

Cerere tip (Formularul F8) cu anexe (completată în conformitate cu precizările privind completarea acesteia) și opis lucrare;

Certificat de urbanism (copie);

Dovada, în copie legalizată, a titlului asupra imobilului, teren și /sau construcții, sau, 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 astfel;

Documentație tehnică pentru autorizarea construirii/desființării DTAC/DTAD;

Avize, acorduri, declarații, studii stabilite și solicitate prin certificatul de urbanism;

Dovada privind achitarea taxelor legale:

taxă autorizație de construire – se achită la casieria Primăriei Sectorului 4 sau cont RO70TREZ70421160203XXXXX pentru persoane fizice; C.U.I 4316422 prin Trezoreria Sector 4 și cont RO70TREZ70421160203XXXXX pentru persoane juridice; C.U.I. 4316422 prin TREZORERIA SECTOR 4, cât și chitanță taxă timbru arhitectură (Ordinul Arhitecților din România); Certificat atestare fiscală DGITL Sector 4 (original);



8. Execuția lucrărilor și obligații legale pe parcursul acestei faze

După obținerea autorizației, puteți începe execuția construcției (respectând proiectul tehnic), fie cu o firmă specializată, fie în regie proprie.

Obligații legale în aceasta faza:

- **anunțați Primaria** și Inspectoratul de Stat în Construcții cu minim 5 zile înainte de începerea lucrărilor;
- **angajați un diriginte de șantier autorizat**, care să reprezinte interesele dvs. în raport cu constructorul, să urmărească buna desfășurare a lucrărilor și respectarea proiectului;
- **se întocmeste**, prin grija dirigintelui de șantier, **Cartea tehnică a construcției** (cuprinde toate documentele privind construcția, emise în toate etapele realizării ei – de la certificatul de urbanism până la recepția finală a lucrărilor);
- **se efectuează recepția la terminarea lucrărilor** în prezenta dvs., a dirigintelui de șantier, a executantului, a proiectantului, și a reprezentantului Primăriei.



9. DEFINIȚII

“

Autorizația de construire este actul prin care autoritatea publică locală (Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei) avizează proiectul propus (în conformitate cu cerințele prevăzute în certificatul de urbanism) și certifică dreptul de începere a lucrării.

”

“

Certificatul de urbanism este un act public eliberat la cerere de către Primaria localității/sectorului în raza careia se afla terenul, prin care se fac cunoscute solicitantului informații despre regimul juridic (situarea în intravilan sau în afara acestuia), economic (destinația – locuire, comerț, etc.) și tehnic (condițiile în care se pot face lucrări de construcții) al imobilului pentru care a fost solicitat.

”

C.U. nu permite construirea, ci informează cu privire la principalele caracteristici ale construcțiilor ce se pot executa pe un teren (retrageri de la limitele proprietății, alinieri, înălțime maximă, procent de ocupare a terenului, etc.) și enumeră actele ce se vor depune pentru obținerea autorizației de construire, inclusiv avizele și acordurile necesare (utilități urbane, protecția mediului, apărare civilă etc.).

Expertiza tehnică a construcției este procesul prin care o construcție existentă este analizată de către un expert atestat MLPTL. Aceasta este cerută prin certificatul de urbanism în cazul în care solicitati modificări la o clădire existentă sau atunci când construcția propusă se va lipi de o construcție existentă (ex. alipire la calcan).

9. DEFINIȚII

“

Planuri de urbanism (PUD, PUZ) sunt documentatii de urbanism, care se realizează de către specialiști atestați și se aprobă de Consiliul local, prin care se modifică sau se completează regulile de urbanism existente (parametrii în care se poate construi) pentru un teren (PUD) sau o zonă mai mare (PUZ).

Certificatul de urbanism poate cere întocmirea unui PUD sau PUZ atunci când se solicită o derogare de la normele urbanistice sau acestea nu oferă suficiente informații.

“

Proiect tehnic și detaliile de execuție (P.Th.+D.E.) este documentația scrisă și desenată care se elaborează la solicitarea investitorului, pe baza de contract, de către cadre tehnice de specialitate (arhitect, inginer de rezistență, inginer de instalații) și care conține toate informațiile necesare execuției unei construcții.

”

Proiectul de autorizare, numit Documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.) se constituie din părți ale proiectului tehnic (P.Th.) necesare și suficiente pentru obținerea autorizației de construire dar nu și pentru execuția construcției.

”

Va cuprinde:

1. *Piese scrise: deviz general, memorii, la care se vor anexa studiul geotehnic, referate pentru verificarea proiectului, fișe și documentații tehnice pentru obținerea avizelor;*
2. *Piese desenate – planuri generale și planșe pe specialități:*
 - *arhitectura: planurile tuturor nivelurilor, acoperișului, fațade, secțiuni caracteristice;*
 - *structura de rezistență: fundații și detalii de fundații;*
 - *instalații: schemele coloanelor instalațiilor electrice, sanitare, termice.*



9. DEFINIȚII

“

Studiul geotehnic este o documentație tehnică ce analizează stratificația terenului, adâncimea nivelului freatic, adâncimea optimă de fundare a construcției, capacitatea portantă a solului, furnizând inginerului proiectant al structurii de rezistență informațiile necesare pentru a dimensiona corect fundația clădirii.

”

“

Verificarea proiectului se realizează de către verficatori atestați MLPTL (aceștia nu pot fi și autorii proiectului) pentru diferite specialități (rezistență, foc, siguranță în exploatare). În ceea ce privește locuințele unifamiliale, doar referatul de verificare a rezistenței clădirii este necesar în vederea obținerii autorizației de construire.

”

Excepție fac clădirile de importanță redusă (maxim S+P+1E) din mediul rural, pentru care nu este obligatorie verificarea proiectului.



NOTIȚE



NOTIȚE



NOTIȚE



NOTIȚE



NOTIȚE





SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



PS4
PRIMARIA SECTORULUI 4

Bulevardul George Coșbuc,
nr. 6-16, București, Sector 4,
040532, România

021.335.92.30

021.335.92.36

021.335.92.38

contact@ps4.ro