

Obtinerea autorizatiilor de constructie

I. Planul Urbanistic General - P.U.G.

- reprezinta planul in care se evidentiaza zonificarea functionala a orasului si se stabilesc axele principale de circulatie. Acesta cuprinde documentatia pe baza careia se elibereaza certificatele de urbanism si autorizatia de construire in teritoriul unei localitati.

II. Planul Urbanistic Zonal – P.U.Z.

- este planul in care se detaliaza zone determinate din Planul Urbanistic General, cuprinzand suprafete de cateva hectare.

III. Planul Urbanistic de Detaliu - P.U.D.

- stabileste conditiile de amplasare si executare pe un anumit teren a uneia sau mai multe constructii cu destinatie precizata.

Organele de avizare solicita un Plan Urbanistic de Detaliu, fara a mai fi necesara intocmirea P.U.Z. de regula, pentru terenurile individuale de dimensiuni mici si medii. Aceasta intrucit aria de acoperire a unui P.U.Z. este prea mare si scara la care este redactat proiectul nu permite realizarea detaliilor.

P.U.D. constituie suportul tehnic si legal al conditiilor cuprinse in Certificatul de Urbanism, care sta la baza obtinerii Autorizatiei de Construire.

C.U. - Certificatul de Urbanism indica solutiile concrete si precise de construire a unui teren individual si de aceea solicitand un CU poate fi necesara intocmirea unui PUZ in urmatoarele situatii:

- cand terenul este extravilan si trebuie introdus in intravilan;
- daca nu exista un PUZ efectuat si avizat anterior, iar nivelul de sistematizare existent al zonei impune efectuarea acestui studiu;
- daca din motive intemeiate se intentioneaza modificarea prevederilor unui PUZ existent si aprobat.

PUD este solicitat in urmatoarele situatii:

- daca amplasamentul in cauza nu intra in zona de cuprindere a unui PUD deja aprobat;
- daca regulamentul de urbanism si regulile generale stabilite de PUZ nu sunt suficiente pentru a defini conditiile de construire;
- daca se intentioneaza modificarea prevederilor unui PUD existent si aprobat.

Solicitantul unui CU este obligat sa comande proiecte de urbanism necesare organelor de avizare, pe cheltuiala sa, inasa beneficiarul acestor proiecte (PUZ, PUD) este administratia locala, indiferent de cine plateste intocmirea acestora. Odata aprobate, acestea fac obiectul unor decizii si nu vor putea fi modificate decat prin alte proiecte echivalente. Un teren nu poate fi construit decat in conformitate cu planul de urbanism aprobat, indiferent de cati ori acesta este vandut.

Preexistenta unui PUD pentru un teren care se doreste a fi achizitionat nu este neaparat un avantaj, mai ales daca tematica initiala difera de utilizarea dorita a terenului. Existenta acestor planuri ofera inasa o certitudine asupra conditiilor de construire si a randamentului terenului.

Documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism se fundamenteaza pe studii si cercetari. Avizele necesare aprobarii documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism se emit de catre organele administratiei publice centrale sau de autoritatile administratiei publice locale. Dupa intocmirea lor de catre institutiile autorizate, acestea sunt depuse la autoritatile competente in vederea avizarii, care trebuie sa se pronunte intr-un termen dat. Avizul necomunicat la termenul stabilit de maxim 30 zile, se considera favorabil.

Modificarea documentatiilor de urbanism:

Documentatiile de urbanism sunt reexamineate periodic pentru a fi adaptate noilor conditii economice, sociale si tehnice.

Autorizarea executarii constructiilor se face inasa numai in anumite conditii, respectiv:

- procentul de ocupare a terenurilor de catre constructia ce urmeaza a fi edificata sa nu depaseasca limita maxima stabilita;

Procentele de ocupare sunt:

- in zonele centrale - 80%
- in zonele comerciale - 85%
- in zonele mixte - 70%
- in zonele rezidentiale, respectiv:
 - exclusiv rezidentiale cu locuinte P, P+1, P+2 - 35%
 - rezidentiale cu mai mult de 3 niveluri - 20%
 - predominant rezidentiale - 40%
- conditii de orientare fata de punctele cardinale, de drumurile publice, caile navigabile;
- asigurarea acceselor obligatorii (carosabile, pietonale);
- de racordare la retelele publice;
- privind forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor: inaltimea constructiilor, aspectul exterior al acestora etc.