

Faza 0. CONDIȚII "sine qua non"

T0 - momentul inițierii demersurilor pentru realizarea locuinței, având terenul concesionat/ achiziționat, în cunoștință de cauză cu privire la condițiile contractului și a regulamentului local de urbanism (RLU) aferent terenului/ zonei.

Condiții necesare pentru începerea activității:

1. Suport topografic actualizat (ridicare topografică), care să cuprindă următoarele date:
 - curbe de nivel, dacă terenul este în panta ușoară sau accentuată;
 - clădirile din vecinătate, inclusiv cota coamei și a cornișei (streșinii);
 - amplasarea rețelelor edilitare (stâlpi, canale, țevi de gaz și apă);
 - vegetație înaltă (dacă este cazul), alte particularități specifice lotului;
2. Extras C.F. actualizat (valabilitatea extraselor de carte funciara expira dupa 3 luni);
3. Extras plan cadastral cu viza OCPI;
4. Elemente de identificare a proprietarului (buletin și/sau certificat de înregistrare în cazul persoanelor juridice);
5. Studiu geotehnic cu verificare la cerinta AF (stabilitatea generala a terenului);
-studiul geotehnic este fundamental pentru proiectarea fundatiilor și estimarea amplasării și a costului clădirii.

Faza 1. ANTEPROIECT - stabilirea temei de proiectare și conturarea soluției/ opțiunilor arhitecturale

- În urma discuțiilor dintre beneficiar și arhitectul proiectant (având la bază studiu geo și ridicarea topo), se vor desprinde concluziile care vor alcătui tema proiectului. Acestea vor sta la baza documentației (P.A.C.) realizate de echipa de proiectare(arhitect+ ingineri) în vederea obținerii Autorizației de Construire (A.C.) și a proiectului tehnic de execuție (P.T.). Timpul scurs pentru realizarea și analizarea unor variante sau concepte/ schițe inițiale care stău la baza temei de proiectare este de 15-30 de zile și e numit T1, atunci când tema de proiectare e definitivată.

Pe baza obiectivelor identificate la faza 1, dupa încheierea acestui proces, se trece la:

Faza 2. OBTINEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM (FAZA C.U.)

Certificatul de Urbanism se află la baza oricărui proiect pentru obținerea autorizației de construire. Este documentul de bază, prin care primaria transmite către beneficiar și proiectant, regulamentul de construire ce trebuie respectat, avizele și studiile de specialitate necesare pentru obținerea autorizației de construire.

Documentatia pentru obtinerea Certificatului de Urbanism contine:

- memoriu justificativ;
- copie buletin și/sau cerificat de înregistrare fiscală în cazul persoanelor juridice;
- extras de carte funciara, nu mai vechi de două luni;
- plan de încadrare în localitate;
- plan situație existentă - lucrat pe suportul topografic menționat mai sus, la paragraful "Condiții necesare pentru începerea activității", punctul 1;
- plan situație propusă - lucrat pe suportul topografic menționat mai sus, la paragraful "Condiții necesare pentru începerea activității", punctul 1;

Obținerea Certificatului de Urbanism reprezintă încheierea fazei 2. *Încheierea fazei 2 este considerat momentul T2. $T2=T1+30$ zile.*

NOTA: Termenul legal în care o primărie sau un consiliu județean trebuie să emită Certificatul de Urbanism este de 30 zile calendaristice, dar acest termen poate varia de la primărie la primărie.

Faza 3. AVIZE, STUDII DE SPECIALITATE ȘI ELABORAREA PROIECTULUI PENTRU OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE.

2.1. Alcătuirea documentațiilor pentru obținerea avizelor și studiilor solicitate prin CU:

- documentațiile pentru avizele ce nu necesită studii de specialitate și specialiști acreditați, pot fi întocmite de către proiectant;
- documentațiile pentru avizele a caror obținere necesită studii de specialitate, întocmite de către specialiști acreditați, nu pot fi întocmite de către proiectanți iar pentru obținerea acestor avize se vor subcontracta terți.
- costul acestor studii de specialitate ce trebuie să întocmească specialiști acreditați se achită separat de contractul de proiectare, întrucât nu se poate ști exact de ce astfel de studii este nevoie, decât după obținerea Certificatului de Urbanism.
- taxele cerute de instituțiile care eliberează avize se vor achita și ele separat de onorariul de proiectare.

2.2. Elaborare P.A.C. (Proiect Autorizație Construire):

Aceasta conține:

- partea de arhitectură
- partea de rezistență
- partea de instalații
- verificare proiect (în mod uzual cerința "A")

- dacă proiectul necesită verificări suplimentare la alte cerințe decât cele uzuale, aceste verificări se vor achita separat;

- taxa pentru autorizarea construcției, percepută de către primărie, va fi achitată de beneficiar;

Depunerea la primărie a dosarului pentru obținerea autorizației de construire, reprezintă sfârșitul fazei 3 și momentul T3. $T3=T2+45$ zile

NOTA: Termenul legal în care diversele instituții trebuie să emită avizele este de 30 zile calendaristice, dar acest termen poate varia în funcție de complexitatea avizelor sau, uneori, de cerințele suplimentare ale avizatorilor (ex: Agenția de Mediu, etc.).

Faza 4. OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

Termenul legal în care o primărie sau un consiliu județean trebuie să soluționeze un dosar pentru obținerea autorizației de construire este de 30 zile calendaristice, dar acest termen poate varia de la primărie la primărie și în funcție de complexitatea proiectului și a documentatei depuse.

Obținerea autorizației de construire reprezintă sfârșitul fazei 4 și momentul T4. $T4=T3+30$ zile

Faza 5. PROIECT TEHNIC (PTh)

Proiect Tehnic (PTh - e realizat in acord cu legile si normele ce guverneaza acest domeniu de activitate pe teritoriul Romaniei.

Aceasta contine:

- partea de arhitectură: planuri, secțiuni, elevații (fațade), detalii de execuție, alte date/informații expuse în formă scrisă și formă grafică, inclusiv listele cu necesarul de materiale specifice - necesare pentru a furniza informații complete pentru a putea alcătui un Deviz al investiției și a putea derula construirea casei.
- partea de rezistență, inclusiv listele cu necesarul de materiale specifice (idem, vezi partea de arh.)
- partea de instalații, inclusiv listele cu necesarul de materiale specifice (idem, vezi partea de arh.)
- verificare proiect cerinta A pe specialitati.

Proiectul Tehnic se va preda de regulă la 30 de zile de la eliberarea Autorizației de construire (A.C.) dar poate varia in functie de complexitatea acestuia.

Predarea P.T. Reprezintă *momentul T5*. $T5=T4+30$ zile

Obs. : Daca se doreste un Deviz detaliat (cu norme de deviz și STAS-uri), acesta se va tarifa separat, fiind realizat de către un specialist devizier, pe baza antemasurărilor furnizate din proiectele tehnice (arhitectură, rezistență și instalații)

Faza 6. ASISTENȚA DE ȘANTIER

- arhitectul și restul echipei de proiectare vor fi prezenți pe șantier la toate fazele determinante ale lucrării, obligația beneficiarului fiind să anunțe convocarea celor instituți înainte cu cel puțin 5 zile

- asistența de șantier va putea fi suplimentată de către arhitect/ inginerii de specialități - la cererea expresă a beneficiarului, cu plata separată a acestor servicii

- asistența de șantier va fi pe durata derulării șantierului, dar nu mai mult de 12 luni de la declararea începerii lucrărilor - în mod curent.

La finalizarea lucrărilor de construire, pe baza Cărții Construcției (ținută și completată la zi de către Dirigintele de șantier) se va face Proces-verbal de finalizare a lucrărilor, semnat de Autoritatea ce a emis A.C., de către ISC, proiectant, beneficiar, etc.

În baza acesteia se face întăbularea imobilului la Cadastru / Primărie .

Faza 7. CONTRACTARE FIRMA DE EXECUTIE

- Încheiere contractului de execuție cu executantul cu includerea termenelor și penalizărilor.

Va recomand un contract văzut de un jurist, va costa puțin un contract redactat corect dar vă salvează de neplăceri.

Recomandare suplimentară: toate plățile făcute sa fie documentate cu Proces verbal sau factura / OP, conform contract.

Faza 8. ÎNCEPEREA LUCRĂRILOR DE EXECUȚIE

Se contractează un diriginte de șantier pentru a vă reprezenta pe santier, și care va declara lucrarea la randul lui la ISC în registrul propriu.

Se depun declarații de începere a lucrărilor la Primărie și la ISC - Inspectoratul în Construcții al Municipiului.

Data începerii executării lucrărilor (trebuie anunțată cu minim 10 zile înainte)

ANUNȚ PRIMĂRIE :

Se depune cererea și copie după autorizația de construire

Model Primaria Cluj:

<https://files.primariaclujnapoca.ro/2019/08/12/COMUNICARE-INCEPERE-LUCRARI.pdf>

ANUNT ISC

Model ISC Cluj:

Se depune cerere, CI Beneficiar (sau CUI firma) , autorizatia de contruire ,

- *pentru ISC se vor transmite urmatoarele:*

1. Cerere

<https://isc.gov.ro/files/2021/Formulare/Formular%20F.14%20Comunicare%20privind%20inceperea%20executiei%20lucrarilor.pdf>

2. Dovada achitării cotei de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate, în conformitate cu prevederile Legii r. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

3. Dovada achitării a 50% din valoarea cotei de 0,5% din valoarea lucrărilor autorizate, în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată

Nota : valoarea este trecută în autorizația de contruire

4. CI Beneficiar (sau CUI firmă)

5. Copie dupa autorizația de construire

Separat de acesta se transmite

6. Cerere de avizare a «Programul de faze determinante propus de proiectanț și de specialitate (construcții, instalații, drumuri)»

7. Fișa sintetică aferentă în care se vor menționa toți participanții la execuție.

INVESTITOR:___ Date de identificare (nume, adresă, telefon)

ADRESA LUCRĂRII:___ (stradă, nr., sector, localitate, județ)

CONSTRUCTOR:___ Date de identificare (nume, adresă, telefon)

RESPONSABIL TEHNIC CU EXECUȚIA:___ Date de identificare (nume, adresă, telefon)

RESPONSABIL CU CONTROLUL TEHNIC DE CALITATE ÎN CONSTRUCȚII: ___
Date de identificare (nume, prenume, adresă, telefon)

DIRIGINTE DE ȘANTIER:___ Date de identificare (nume, prenume, adresă,

telefon) PROIECTANT:___ Date de identificare (nume, adresă, telefon)

Model cerere:

<https://isc.gov.ro/files/2021/Formulare/Cerere%20avizare%20Program%20pentru%20controlul%20calitatii%20lucrarilor%20de%20construc%C8%9Bii%20in%20faze%20determinante.pdf>

8. Programul de faze determinante propus de proiectanții de specialitate (construcții, instalații, drumuri) extras din proiectul tehnic PTH semnat de proiectant și verificat de verificator atestat, și stampilat și semnat de diriginte de șantier

Se montează panoul de identificare lucrare la loc vizibil

Informații care trebuie să fie cuprinse găsite în model, trebuie să cuprindă și o poză al proiectului preferabil 3D - panoul să fie protejat de ploaie și fixat pe un suport stabil

model:

<https://lege5.ro/Gratuit/geydsnbyha/panou-de-identificare-a-investitiei-norma-metodologica?dp=gizdemztgeyto>

Faza 9. ÎN TIMPUL EXECUȚIEI:

La începerea lucrărilor se încheie un proces verbal de predare amplasament, și ordin de începere a lucrărilor

- Se solicită topograful pentru predarea bornelor și trasarea lucrării (ori de câte ori este nevoie se va apela pentru serviciile specializate)
- La finalizarea săpăturilor pentru fundații se solicită prezența geologului, preferabil cel care a executat studiu geologic pentru proiect. Se încheie proces verbal care va sta la cartea construcției.
- La execuție se vor accepta doar materiale cu certificate de conformitate care se vor pune în operă conform fișelor tehnice, conform proiectelor tehnice elaborate.

Toate modificările aduse se vor corela cu proiectantul prin dispoziții de șantier, cele majore se vor redepone la primărie pentru reavizare.

Se solicită pentru deșeurile din construcții container de la firmă autorizată (**)

Se anunță proiectantul, dirigintele de șantier pentru toate fazele determinante să poată să participe conform atribuțiilor fiecăruia.

Faza 10. LA FINALIZAREA LUCRARILOR:

- Din grija dirigintelui de șantier și al responsabilului tehnic cu execuția se finalizează cartea construcției.
- Se depune la primărie: comunicare de încheiere a lucrărilor

Model:

<https://files.primariaclujnapoca.ro/2021/03/02/COMUNICARE-INCHEIERE-LUCRARI.pdf>

Comunicarea privind încheierea execuției lucrărilor va fi însoțită de următoarele documente:

- Autorizația de construire (copie);
- Plan de situație vizat spre neschimbare (copie);

- Declarația privind valoarea reală a lucrărilor (se va completa prima parte, fără Fișa de calcul)(*);
- Pentru persoane fizice
- Deviz general conform HG nr. 28/2008.
- Pentru societăți comerciale situații de lucrări și adresa oficială din partea firmei cu valoarea finală a lucrărilor cuprinsă în contabilitate; În vederea desfășurării în bune condiții a recepției la terminarea lucrărilor.

Investitorul are obligația de a pune la dispoziția comisiei de recepție la terminarea lucrărilor toate documentele prevăzute la art. 15 din H.G. nr. 343 din 2017:

1. Extrasul CF nu mai vechi de trei luni - în original;
 2. Copie C.I. sau CUI;
 3. Anunțul de începere lucrării;
 4. Fotografii datate/semnate și stampilate de proiectant și beneficiar; inclusiv cu mașinile parcate pe locurile de parcare marcate în planul de situație
 5. Declarația privind valoarea reală a lucrărilor (se va completa prima parte, fără Fișa de calcul);
 6. Pentru persoane fizice - Deviz general conform HG nr. 28/2008;
 7. Pentru societăți comerciale situații de lucrări și adresa oficială din partea firmei cu valoarea finală a lucrărilor cuprinsă în contabilitate;
 8. Proces - verbal de recepție la terminarea lucrărilor în 2 exemplare originale (anexa 2 la HG 343/2017);
- <https://files.primariaclujnapoca.ro/2019/08/12/PROCES-VERBAL-LA-RECEPTIA-LUCRARILOR.pdf>
9. Referatul proiectantului;
 10. Referatul dirigintei de șantier;
 11. Certificatul de performanță energetică a clădirii, conform Legii nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, art.12, alin.1, ordinul nr.1459/2007 și Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 12. Adeverința eliberată de Inspectoratul de Stat în Construcții prin care se confirmă plățile efectuate, respectiv dacă investitorul a virat către I.S.C. Sumele aferente cotelor prevăzute în Legea nr. 50/1991;

Se transmite la ISC «Declarația privind valoarea reală a lucrărilor (se va completa prima parte, fără Fișa de calcul)*I «obținută de la primărie în prima fază și se plătește diferența de 50% din taxă sau conform calcule din formular obținut de la primărie (în total 0.6% din valoarea reală calculată)

13. Dovada transportului materialului rezultat din lucrările de construcții la rampe amenajate (factură sau chitanță); (**)

14. Dovada branșării construcției la utilități.

- pentru electrica: proces verbal de punere în funcțiune sau recepție a lucrărilor și aviz tehnic de racordare, contract de furnizare (definitiv) sau certificat de racordare;

- pentru apă-canal: proces verbal de recepție tehnică sau contract de furnizare;

- pentru gaze-naturale: contract de furnizare;

15. Plan de amplasament și delimitare a imobilului, întocmit de o persoană autorizată ANCPI (anexa 1.35 la Ordinul 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară); - preferabil topograful care a luat parte la lucrările de trasare.

16. Autorizația de construire însoțită de documentația tehnică (DT) vizată spre neschimbare în original;

17. Procesul-verbal de recepție parțială, prevăzut în cazul preluării, de către investitor, a unei părți din construcție, pe stadii fizice de execuție, după caz;

18. Alte documente pe care le consideră necesare

Faza 11. DUPĂ RECEPȚIE

Se plătește impozitul la direcția fiscală

Se completează: Formular direcție fiscală pentru stabilirea impozitului pe cladiri

Pe langa acest formular se mai depun următoarele acte :

- proces verbal de recepție semnat și de reprezentantul primăriei - urbanism

- autorizația de construire

- memoriu arhitectură

- certificat energetic (prima pagină).

- copie după Cartea de identitate

- planșele de arhitectură din DTAC (cu stampila spre neschimbare)

Pe toate exemplarele se scrie Conf. cu originalul și se semnează, în afară de Declarația fiscală

Se depune la primărie:

- Cerere pentru eliberarea certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției

- Dovada plății impozitului

Model: <https://files.primariaclujnapoca.ro/2021/03/02/CERERE-EDIFICARE-CONSTRUCTIE.pdf>

DUPĂ OBTINEREA ACESTUI CERTIFICAT NU MAI AVEȚI PAȘI DE URMAT.