

**DEPARTAMENTUL DE STUDII PARLAMENTARE ȘI POLITICI UE
DIRECȚIA STUDII ȘI DOCUMENTARE LEGISLATIVĂ**

**PROCESUL DE OBȚINEREA AL
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE
ÎN UNELE STATE MEMBRE ALE
UNIUNII EUROPENE**

notă documentară

septembrie 2021

Lucrările elaborate în cadrul Direcției studii și documentare legislativă au caracter documentar și nu reprezintă punctul de vedere al Camerei Deputaților.

Documentele legislative oficiale au fost consultate în limba de origine, iar traducerea informațiilor relevante selectate nu reprezintă o traducere oficială, fiind furnizată ca un mijloc de înțelegere a unui document original, scris în altă limbă.

Baza de date cuprinzând totalitatea studiilor elaborate de Direcția studii și documentare legislativă poate fi accesată prin intermediul paginii de Intranet a Camerei Deputaților la adresa: <http://www.cdep.ro/infoparl/dip.studii?par1=2021>

Documentare și sinteză: Andra Andronic
Consilier parlamentar - Direcția studii și documentare legislativă
Palatul Parlamentului, str. Izvor nr.2-4, sect.5, București
Tel: 021.316.03.65; 021.414.13.50/ 51, Interior 1350/1349, camera 5070
E-mail: doc@cdep.ro

Nota prezintă aspectele principale legate de procesul de obținerea a autorizației de construire în Franța și în Germania, respectiv obligativitatea depunerii documentației tehnice de către solicitantul autorizației spre verificare și aprobare din partea autorităților competente. De asemenea, sunt evidențiate competențele autorităților locale în cadrul procesului de planificare zonală și modalitatea de acordare a autorizației, ținând cont de întrunirea tuturor elementelor de natură legală a cererii privind emiterea autorizației. Menționăm că nu s-au găsit informații cu privire la aplicarea unor condiții de natură personală în cadrul procesului de emitere a autorizației de construire.

În următorul material, se urmărește practica unor state membre ale UE unde obținerea autorizațiilor de construcții este condiționată inclusiv de anumite criterii personale. Linia generală va fi cea a identificării cadrului juridic și administrativ aplicabil capacității unor persoane fizice sau juridice de a fi titularul unei autorizații de construire.

FRANȚA

Reglementările cu privire la obținerea autorizațiilor și declarațiilor în vederea efectuării construcțiilor, îmbunătățirilor și demolărilor sunt stabilite în cadrul articolelor L421-1 până la L421-9 din cadrul [Codului de urbanism](#), Cartea a IV-a (Regimul aplicabil construcțiilor, îmbunătățirilor și demolărilor), Titlul al II-lea.

Conform articolului L421-1, toate construcțiile, chiar și cele fără fundații, trebuie să dețină autorizații de construire. Articolul L421-2 prevede ca anumite lucrări, instalații și amenajări (stabilite prin decret al Consiliului de Stat) fac obiectul eliberării unei autorizații de amenajare. De asemenea, articolul L421-4 stabilește prin decret al Consiliului de Stat lista construcțiilor, amenajărilor, instalațiilor și lucrărilor care din cauza dimensiunii, naturii sau amplasamentului lor, nu necesită eliberarea unei autorizații de construire, ci fac obiectul unei declarații prealabile (vezi prevederile articolului R421-1 explicat mai jos). Articolul L421-3 prevede ca demolările clădirilor existente să fie precedate de eliberarea unei autorizații de demolare. Articolul L422-1 stabilește că primarul reprezintă autoritatea competentă care eliberează autorizațiile de construire, dezvoltare sau demolare și care se pronunță în cazul proiectelor care fac obiectul unei declarații prealabile în baza adoptării planului urbanistic local sau a unui document de urbanism.

Conform articolului [R*431-5](#) din Codul de urbanism, în cadrul autorizației de construire se specifică următoarele informații:

- identitatea solicitantului, care include numărul [SIRET](#) în cazul beneficiarului persoanei juridice, precum și data nașterii, în cazul persoanei fizice;
- identitatea arhitectului care a elaborat proiectul, cu excepția cazurilor stipulate în articolul [R*431-2](#);
- locația și suprafața terenului;
- natura activității;

- destinația clădirilor, cu privire la diferitele destinații și sub-destinații definite în cadrul articolelor [R.151-27](#) și [R.151-28](#), conform cărora destinațiile construcțiilor se referă la: operațiuni agricole, locuințe, activități comerciale și servicii; echipamente de interes colectiv și servicii publice, alte activități în sectoarele secundare sau terțiare;
- suprafața la sol a construcției planificate în funcție de destinația construcției (definită mai sus);
- puterea electrică necesară pentru realizarea proiectului, atunci când aceasta este mai mare de 12 volți-amperi monofazici sau 36 volți-amperi trifazici;
- elementele, stabilitate prin decrete, necesare în vederea calculului impozitelor;
- dacă lucrarea are legătură cu instalarea, structura, munca sau activitatea care face obiectul declarat din cadrul aplicației aferente secțiunii 1 a capitolului IV a titlului I din cartea a II-a a Codului Mediului;
- dacă lucrarea are legătura cu un proiect care face obiectul unei autorizații de mediu conform art. [L.181-1](#) din Codul Mediului;
- dacă lucrarea face obiectul unei excepții conform punctului 4 din cadrul art. [L.411-2](#) din Codul Mediului;
- dacă lucrarea are legătură cu un proiect care intră sub incidență art. [L.632-2-1](#) din Codul Patrimoniului.

Conform art. [R*423-1](#), solicitările cu privire la eliberarea autorizațiilor de construire, dezvoltare sau demolare, precum și declarațiile preliminare sunt trimise prin intermediul scrisorilor recomandate cu confirmare de primire spre înregistrare primăriei orașului în cadrul căruia are loc lucrarea de către:

- proprietarul terenului, reprezentantul acestuia sau alte persoane autorizate de către proprietar să desfășoare aceste activități în numele său;
- în cazul coproprietarilor, de către unul sau mulți coproprietari sau reprezentanți ai acestora;
- de către persoana care va beneficia de dreptul de expropriere pentru cauza de utilitate publică.

Proprietarii trebuie să completeze următorul [formular](#) în vederea obținerii autorizației. Coproprietarii trebuie să completeze alt tip de [formular](#) în vederea obținerii autorizației de construire.

Autoritățile locale sunt cele care autorizează și construirea de depozite în anumite zone ale orașului. Autoritățile pot stabili în cadrul regulamentelor constrângeri specifice în privința construirii depozitelor (ex: să fie spații auxiliare acelor de natură comercială sau terenul pe care sunt construite să nu includă locuințe). Astfel, municipalitățile determină exact zonele unde depozitele pot fi construite, fără să creeze impedimente celor care locuiesc în zonă. De asemenea, autoritățile locale pot emite reguli cu privire la locurile de parcare, accesul în depozite sau înălțimea acestor structuri.

Spre exemplu, în [regiunea Île-de-France](#) au fost impuse constrângeri de mediu cu privire la emiterea autorizațiilor de construire pentru incintele industriale sau depozitele cu o amprentă la sol mai mare de 1.000 mp. Astfel, construcțiile care fac obiectul prevederilor trebuie să:

- producă energie regenerabilă pe acoperiș;
- sau să aibă un acoperiș verde.

Codul de urbanism nu conține prevederi cu privire la tipul de energie regenerabilă care trebuie instalată, subînțelegându-se că este vorba de energie fotovoltaică.

De asemenea, în regiunea Île-de-France, în cazul construcției, reconstrucției, reabilitării sau extinderii oricăror spații utilizate în scop industrial, comercial, pentru birouri sau depozitare, a căror suprafață depășește 5000 mp, este necesară obținerea unei aprobări prealabile cererii autorizației de construire. Dezvoltarea proiectelor a căror suprafață utilă depășește 24.000 mp de depozitare necesită efectuarea unui studiu privind traficul, respectiv o evaluare a impactului specific al proiectului asupra infrastructurii existente. Astfel, în vederea aprobării proiectului, prefectul trebuie să țină cont de menținerea echilibrului între locuințe și construcțiile în cadrul cărora se desfășoară activități economice.

Solicitantul care dorește să construiască spații comerciale, birouri sau depozite trebuie să achite o taxă specifică regiunii Île-de-France, stabilită la nivelul anului 2020 (valoarea schimbându-se anual) la 14,63 euro/mp.

Germania

În Germania, Legea privind planificarea proiectelor de construcții se află în jurisdicția statului federal, iar reglementările în domeniul construcțiilor revin în competența landurilor, inclusiv prevederile privind construcțiile ilegale. Trebuie precizat faptul că toate cele 16 coduri privind construcțiile se bazează pe un model de lege a construcțiilor și prin urmare, landurile reglementează domeniul în baza unor dispoziții cu caracter similar.

În acest context, un element determinant îl constituie planul de dezvoltare zonal, care revine în competența autorității municipale și care conține informații cu privire la dezvoltarea specifică a anumitor zone și a infrastructurii¹. Autoritatea municipală reglementează în cadrul planului zonal (prin intermediul deciziei consiliului municipal) condițiile în cadrul cărora un proiect de construcții se poate realiza într-o anumită zonă.

În privința procesului administrativ, majoritatea construcțiilor (ex: clădirile noi) necesită obținerea autorizației de construire din partea autorității responsabile în materie. În cazul în care autorizația nu este emisă, solicitantul poate aduce la cunoștința autorității

¹ Informațiile au fost furnizate în cadrul răspunsului ECPRD nr. 4167/2019 cu privire la construcții, autorizații, procedura administrativă și performanța lor generală.

obiecțiile sale în decurs de o lună. Dacă nici în acest caz autorizația de construire nu este eliberată, solicitantul se poate adresa unui instanțe administrative. În mod similar, atunci când o autorizație de construire este emisă, vecinii beneficiază de dreptul de a formula obiecții cu privire la emiterea autorizației într-o anumită perioadă de timp dată. Și aceștia se pot adresa unei instanțe administrative.

Spre exemplu, în landul [Bavaria](#), este necesară emiterea de autorizații în vederea construirii, modificării sau schimbării utilității spațiilor. Pentru obținerea autorizației, solicitantul trebuie să completeze și să depună documentele necesare spre aprobare municipalității conform prevederilor stipulate în cadrul [Ordonanței privind cererile tip în construcții și notificările inspectoratului în construcții \(Bauvorlagenverordnung - BauVorIV\)](#) și [Regulamentului de construcții bavarez](#), urmând să completeze un [formular tip](#). Acest formular tip va fi completat de către solicitant și în cazul emiterii unei decizii preliminare, precum și în cazul [procedurii de scutire de la emiterea autorizației de construire](#).

Solicitantul trebuie să atașeze formularului tip și următoarele informații:

- localizarea pe harta a terenului;
- planurile arhitecturale;
- descrierea imobilului;
- informații cu privire la canalizare, alimentarea cu apă și dezvoltarea drumurilor.

Trebuie precizat că autorizațiile de construire precum și autorizațiile parțiale de construire expiră în următoarele condiții:

- dacă construcția efectivă nu începe în decurs de 4 ani de la emiterea autorizației;
- dacă lucrările de construcții vor fi suspendate pentru o perioadă de 4 ani de zile.

În cazul în care solicitantul nu mai începe sau nu mai continuă efectuarea lucrării, este obligat să solicite emiterea unei noi autorizații de construire.

Un alt exemplu privind obținerea autorizației de construire îl constituie legislația specifică landului Renania de Nord-Westfalia. Conform [secțiunii 64](#) a Reglementărilor privind construcțiile (LBauO), documentația cu privire la construirea și modificarea clădirilor care necesită aprobare și proiectele care fac obiectul procedurii de exceptare de la aprobare, cad în responsabilitatea unui proiectant autorizat (arhitect, inginer, designer de interior). În cadrul [secțiunii 65](#) se specifică că autoritatea de supraveghere în construcții trebuie să verifice dacă proiectul respectă întrutotul legislația construcțiilor sau prevederile altor legi. Autoritatea dispune de 10 zile de la depunerea documentației spre avizare pentru verificarea formularului tip completat și a documentelor tehnice aferente, implicarea altor autorități în luarea deciziei, precum și consultarea altor persoane competente. În cazul în care dosarul privind obținerea autorizației nu este complet, autoritatea va cere solicitantului îndeplinirea acestei obligații într-un termen dat. Atunci

când acordarea autorizației de construire depinde de consimțământul, acordul, permisul sau permisiunea unei alte autorități sau dacă aprobarea proiectului presupune consultarea cu o altă autoritate, autoritatea de supraveghere va obține decizia din partea celeilalte autorități.

Conform [secțiunii 68](#), vecinii reprezintă proprietarii adiacenți, cărora, proprietarul constructor trebuie să le prezinte planurile cu privire la amplasarea construcției și planurile arhitecturale; acest lucru se realizează cu precădere în cazul în care se impune realizarea unor modificări de la dispozițiile inițiale, care, de altfel, deservesc și interesul vecinătăților. În acest caz, consimțământul vecinilor este prezentat autorității de supraveghere în construcții; în caz contrar, proprietarul constructor trebuie să informeze autoritatea, specificând motivele refuzului vecinilor. Autoritatea de supraveghere în construcții poate decide realizarea proiectului în noile condiții, având obligația informării vecinilor; aceștia vor putea formula eventuale obiecții într-un răstimp de maxim două săptămâni.