

Checklist Autorizatie de Construire

Ghid complet 2026 - Toate documentele si etapele necesare

1 PREGATIRE TEREN SI DOCUMENTATIE PROPRIETATE

- ☐ Act de proprietate teren (contract vanzare-cumparare / donatie / mostenire)
Copie legalizata sau copie conforma cu originalul
- ☐ Extras de Carte Funciara (CF) actualizat
Max 30 zile vechime. De la OCPI sau online: epay.ancpi.ro
- ☐ Plan cadastral / Numar cadastral valid
Terenul trebuie intabulat. Daca nu, contacteaza topograf autorizat ANCPI
- ☐ Documentatie cadastrala completa
Plan amplasament + plan delimitare + memoriu tehnic
- ☐ Certificat fiscal de la Primarie
Atesta lipsa datoriilor la taxe si impozite locale

! Fara extras CF actualizat si numar cadastral NU se poate depune cererea de CU!

2 CERTIFICAT DE URBANISM (CU)

- ☐ Cerere tip completata (Formularul F1)
De la Primarie sau de pe site-ul primariei
- ☐ Copie act proprietate teren
- ☐ Extras CF actualizat (max 30 zile)
- ☐ Plan cadastral scara 1:500 / 1:2000
Eliberat de OCPI, cu evidentierea imobilului
- ☐ Plan de incadrare in zona scara 1:5000 / 1:10000
De la OCPI sau geoportal.ancpi.ro
- ☐ Memoriu tehnic cu scopul solicitarii
Tip constructie: P / P+1E / P+M, suprafata estimata, regim inaltime
- ☐ Dovada achitare taxa CU
Taxa: 5-15 lei (rural) / 50-200 lei (urban/Bucuresti)

T Termen eliberare CU: max 30 zile. Valabilitate: 12-24 luni.

3 OBTINERE AVIZE SI ACORDURI (conform CU)

- ☐ Aviz racordare energie electrica
E-Distributie / distribuitor local. Cerere + plan situatie + copie CU
- ☐ Aviz racordare gaze naturale
Distrigaz Sud / Delgaz Grid. Cerere + plan situatie + copie CU
- ☐ Aviz racordare apa-canal
Apa Nova / operator local. Cerere + plan situatie + copie CU
- ☐ Aviz Mediu - Agentia de Protectia Mediului
Cerere + plan situatie + memoriu tehnic
- ☐ Aviz ISU (Securitate Incendiu)
Obligatoriu pt constructii > 2 niveluri sau > 200mp
- ☐ Aviz DSP (Sanatate Publica)
Doar daca e solicitat in CU
- ☐ Aviz Telecom (Telekom / Digi)
Doar daca e solicitat in CU
- ☐ Aviz drum / Administratia Drumurilor
Pt terenuri cu acces din drum national/judetean
- ☐ Aviz Apele Romane
Daca terenul e in zona protectie curs de apa
- ☐ Aviz Cultura / Patrimoniu
Daca terenul e in zona protejata / monument istoric
- ☐

Studiu geotehnic (OBLIGATORIU)

Inginer geotehnician autorizat. Fundament pentru proiect structura

☐

Studiu topografic - ridicare topo (OBLIGATORIU)

Topograf autorizat ANCPI. Baza proiectare

! Fiecare aviz: 15-30 zile termen. Depuneti cererile SIMULTAN pentru eficienta!

4

PROIECT DTAC (Documentatie Tehnica pt. Autorizatie)

☐

Contractare birou proiectare autorizat

Arhitect OAR + inginer structurist. MDCIM: 0751 684 336

☐

Proiect Arhitectura - piese scrise

Memoriu tehnic, date generale, bilant teritorial

☐

Proiect Arhitectura - piese desenate

Plan situatie, planuri etaje, fatade, sectiuni, plan invelitoare

☐

Proiect Structura / Rezistenta

Fundatii, stalpi, grinzi, plansee. Semnat inginer structurist

☐

Proiect Instalatii Electrice

Schema electrica, tablou, prize, iluminat, bransament

☐

Proiect Instalatii Sanitare

Alimentare apa, canalizare menajera si pluviala

☐

Proiect Instalatii Termice

Incalzire, centrala termica, radiatoare / pardoseala

☐

Proiect Instalatii Gaze (daca e cazul)

Semnat de proiectant autorizat ISCIR gaze

☐

Verificare proiect - verificator atestat MLPAT

☐

Referat verificator cerinta A1 (rezistenta mecanica)

☐

Referat verificator cerinta B2 (securitate incendiu)

☐

Referat verificator cerinta C (igiena, sanatate)

5

DEPUNERE DOSAR AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE (AC)

☐

Cerere tip pentru AC (Formularul F8)

De la Primarie

☐

Certificat de Urbanism (CU) - copie

☐

Act proprietate teren - copie legalizata

☐

Extras CF actualizat (max 30 zile)

☐

Proiect DTAC complet - 2 exemplare

Semnat + stampilat de proiectanti si verificatori

☐

Toate avizele si acordurile din CU - originale

☐

Studiu geotehnic - original

☐

Dovada achitare taxa AC

Taxa = 0.5% din valoarea lucrarilor declarata

☐

Dovada achitare taxa ISC (0.5%)

La Inspectoratul de Stat in Constructii

☐

Dovada achitare taxa timbru OAR (0.05%)

La Ordinul Arhitectilor din Romania

T Termen eliberare AC: max 30 zile dosar complet. Valabilitate AC: 12-24 luni.

6

INAINTE DE INCEPEREA LUCRARILOR

☐

Contractare diriginte de santier autorizat

OBLIGATORIU! Supravegheaza executia conform proiect

☐

Contractare firma de executie (constructor)

☐

Anuntare ISC - incepere lucrari

Cu 10 zile inainte. Formular tip ISC

☐

Anuntare Primarie - incepere lucrari

☐

Organizare de santier

Panou AC vizibil, imprejmuire, acces conform normativ☐

Predare amplasament + trasare fundatie

Topograf autorizat traseaza conform proiect☐

Deschidere Carte Tehnica a Constructiei

Intocmita pe parcurs de diriginte☐

Panou informativ pe santier

Nr. AC, beneficiar, proiectant, constructor, diriginte

7

RECEPTIE SI INTABULARE (dupa finalizare)

☐

Proces verbal receptie la terminarea lucrarilor

Comisie: beneficiar, proiectant, constructor, diriginte☐

Certificat de performanta energetica

Auditor energetic atestat☐

Documentatie cadastrala constructie noua

Topograf autorizat - releveu + plan constructie☐

Intabulare constructie la OCPI

Inscrierea in Cartea Funciara☐

Declarare constructie la Primarie (impozit)

☐

Racordare definitiva utilitati

Energie, gaze, apa - contracte definitive

V FELICITARI! Casa e legal construita, receptionata si intabulata!

\$

COSTURI ESTIMATIVE ORIENTATIVE 2026

Document / Serviciu	Cost Estimativ
Certificat de Urbanism (CU)	5 - 200 lei
Extras Carte Funciara (CF)	20 - 120 lei
Studiu Geotehnic	800 - 2.000 lei
Studiu Topografic	500 - 1.500 lei
Avize utilitati (set complet)	500 - 3.000 lei
Proiect DTAC complet + verificari	de la 1.500 EUR
Proiect Tehnic complet (PT)	de la 2.200 EUR
Taxa AC (0.5% valoare lucrari)	variabil
Taxa ISC (0.5%)	variabil
Taxa timbru OAR (0.05%)	variabil
Diriginte de santier	1.500 - 4.000 EUR

Ai nevoie de proiect pentru autorizatie?

MDCIM Global Consult - Proiectare completa + obtinere autorizatie

Tel: 0751 684 336 | www.proiect-case.ro | ofertare@proiect-case.ro