

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
PRIMĂRIA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

RAPORT DE SPECIALITATE

Nr.....din.....

privind aprobarea Regulamentului de atestare a edificării construcțiilor/extinderilor finalizate, executate fără autorizație de construire

Art. 37 alin. (1) din *Legea nr. 50 din 29 iulie 1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare*, prevede: “Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, sau, după caz, a unei adeverințe/unui certificat de atestare a edificării construcției. În cazul construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire, iar împlinirea termenului de prescripție prevăzut la art. 31 nu mai permite aplicarea sancțiunilor, certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției va fi emis/emisă în baza unei expertize tehnice cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, inclusiv cu încadrarea în reglementările de urbanism aprobate, care să confirme situația actuală a construcțiilor și respectarea dispozițiilor în materie și a unei documentații cadastrale. În situația în care în expertiza tehnică se constată neîndeplinirea tuturor cerințelor fundamentale și a celor relative la încadrarea în reglementările de urbanism, nu se eliberează certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției.”

Menționăm că Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/ 1991, aprobate prin Ordinul 839/2009 nu au fost actualizate, iar Legea nu explicitează condițiile privind emiterea adeverinței / certificatului de atestare a edificării construcției.

Prin prezentul Regulament propunem ca înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate a construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire, iar împlinirea termenului de prescripție prevăzut la art. 31 nu mai permite aplicarea sancțiunilor, să se realizeze în baza unui document denumit “adeverință”, pentru a fi diferențiat de certificatul de atestare a edificării construcției care se emite pentru lucrări executate în baza autorizației de construire și pentru care s-a întocmit proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

Având în vedere cele de mai sus, prezentul Proiect de Hotărâre privind aprobarea Regulamentului de atestare a edificării construcțiilor/extinderilor finalizate, executate fără autorizație de construire, întrunește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării de către Consiliul Local Galați.

*p.ARHITECT -ȘEF,
Adriana Blaga*

*Vizat,
Serviciul Juridic și Legalitate
c.j. Mihail Nedelcu*

*Întocmit,
Anastasia Ilie*

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
PRIMAR

REFERAT DE APROBARE

Nr.din.....

privind aprobarea Regulamentului de atestare a edificării construcțiilor/extinderilor finalizate, executate fără autorizație de construire

În temeiul art. 37 alin. (1) din **Legea nr. 50 din 29 iulie 1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare**, dreptul de proprietate asupra construcțiilor, pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire, iar împlinirea termenului de prescripție prevăzut la art. 31 nu mai permite aplicarea sancțiunilor, se înscrie în cartea funciară în baza unei adeverințe / unui certificat de atestare a edificării construcției.

Menționăm că Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/ 1991, aprobate prin Ordinul 839/2009 nu au fost actualizate, iar Legea nu explicitează condițiile privind emiterea adeverinței / certificatului de atestare a edificării construcției.

Având în vedere cele prezentate mai sus, se supune spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al municipiului Galați **Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Regulamentului de atestare a edificării construcțiilor/extinderilor finalizate, executate fără autorizație de construire.**

Primar,

Ionuț Florin Pucleanu

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT HOTĂRÂRE nr. 534

din 02.08.2022

**privind aprobarea Regulamentului de atestare a edificării
construcțiilor/extinderilor finalizate, executate fără autorizație de construire**

Inițiator: Primarul municipiului Galați, Ionuț Florin Pucleanu;

Consiliul local al municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară în data de.....;

Având în vedere referatul de aprobare nr. ____/_____, a inițiatorului-Primarul municipiului Galați, Ionuț Florin Pucleanu;

Având în vedere raportul de specialitate nr. ____/_____, al Instituției Arhitect Șef;

Având în vedere raportul de avizare al Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, lucrări publice, ecologie și protecție a mediului înconjurător;

Având în vedere avizul comisiei juridice, de administrație publică, drepturi și libertăți cetățenești, relații cu cetățenii și apărarea ordinii publice

Având în vedere dispozițiile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. d) și alin. (7) lit. lit. k) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă Regulamentul de atestare a edificării construcțiilor/extinderilor finalizate, executate fără autorizație de construire, prevăzut în Anexa, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Primarul municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.

Art. 3 - Secretarul General al municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.

Președinte de ședință,

Avizat,

Secretarul General al municipiului Galați,

Radu Octavian Kovacs

Regulament de atestare a edificării construcțiilor/extinderilor finalizate, executate fără autorizație de construire

Art. 1. Cadru legal

Potrivit art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se instituie posibilitatea privind înscrierea dreptului de proprietate asupra construcțiilor în cartea funciară în baza unei adeverințe de atestare în cazul construcțiilor/extinderilor executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acestora, mai vechi de trei ani pentru care împlinirea termenului de prescripție nu mai permite aplicarea sancțiunilor contravenționale, conform art.31 din lege.

Art. 2. Obiectiv

(1) Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor/extinderilor executate fără autorizație de construire se face în baza adeverinței privind edificarea construcțiilor/extinderilor, emisă conform prevederilor prezentului Regulament.

(2) Prezentul Regulament are ca obiect asigurarea unui cadru unitar emiterii adeverinței privind edificarea construcțiilor/extinderilor, în cazul construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor unei autorizații de construire care nu se mai află în termen de valabilitate de mai mult de 3 ani, iar împlinirea termenului de prescripție prevăzut la *art. 31 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, nu mai permite aplicarea sancțiunilor.

Art. 3. Condiții necesare pentru atestarea construcțiilor/extinderilor executate fără autorizație de construire

- (1) Încadrarea în reglementările urbanistice valabile pentru zona de amplasament.
- (2) Asigurarea condițiilor de echipare edilitară, circulații și accese.
- (3) Respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții.
- (4) Respectarea exigențelor minimale, a normelor de igienă și sănătate conform prevederilor legale în vigoare.
- (5) Respectarea prevederilor Codului Civil și a Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Art.4. Etapele parcurse pentru emiterea adeverinței pentru atestarea construcțiilor executate fără autorizație de construire

În vederea emiterii adeverinței privind edificarea construcției/extinderii este necesară parcurgerea a două etape.

În prima etapă se va emite certificat de urbanism de informare în scopul obținerii adevărului privind edificarea construcțiilor/extinderilor executate fără forme legale, și numai în situația în care se constată îndeplinirea tuturor cerințelor fundamentale aplicabile și a celor relative la încadrarea în reglementările de urbanism, se va trece la etapa a doua, pentru obținerea adevărului de notare în Cartea Funciară.

ETAPA I - documentele necesare emiterii certificatului de urbanism de informare în scopul obținerii adevărului privind edificarea construcțiilor/extinderilor executate fără forme legale:

- Formular cerere (Anexa 1);
- Extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi, pentru imobil teren și/sau construcții, eliberat, la cerere, de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară, în ultimele 30 zile de la înregistrarea cererii de către OCPI - copie;
- Documentație cadastrală (PAD) întocmită de către persoane fizice/juridice autorizate de către ANCPI, cu situația reală din teren a construcțiilor existente la data solicitării certificatului de urbanism, din care să rezulte: regim de înălțime, suprafața construită, suprafața desfășurată, proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare/ balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat, distanțele de amplasare față de limitele de proprietate ale imobilului, vecinătăți, relevee toate nivelele - 2 ex. în original, din care un exemplar se va returna solicitantului ca anexă la certificatul de urbanism;
- Fotografii color ale tuturor fațadelor;
- Dovadă achitare taxă certificat de urbanism, conform prevederilor legale.

În situația în care, certificatul de urbanism **NU** poate fi utilizat în scopul solicitat nu se va demara ETAPA II.

ETAPA II - documentele necesare emiterii adevărului de atestare a edificării construcției/extinderii pentru notarea în Cartea Funciară:

- Formular cerere privind edificarea construcțiilor întocmit și semnat de către proprietarul (ii)/detinatorul (ii) imobilului;
- Carte de identitate/ CUI - copie;
- Certificatul de urbanism de informare ce poate fi utilizat în scopul obținerii adevărului privind edificarea construcțiilor/extinderilor executate fără forme legale (în termen de valabilitate) și anexa Documentație cadastrală (PAD) - în copie;
- Extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi, pentru imobil teren și/sau construcții, eliberat, la cerere, de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară, în ultimele 30 zile de la înregistrarea cererii de către OCPI - copie, însoțit de dovada titlului asupra imobilului (în copie conform cu originalul);
- Act de control întocmit de către polițiștii locali din cadrul Poliției Locale Galați - Serviciul Disciplină în Construcții și Afișajul Stradal, prin care să se constate încadrarea construcțiilor/extinderilor în termenul de prescripție pentru aplicarea sancțiunilor contravenționale stabilit de dispozițiile art. 31 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată;

- Dovadă eliberată de Poliția Locală Galați din care să rezulte că pe rolul instanțelor de judecată nu există cereri de chemare în judecată promovate de această instituție, având ca obiect desființarea construcției/extinderii pentru care se solicită adeverință, sau hotărâri judecătorești definitive de desființare a construcției neautorizate (cu valabilitate de **30 zile**);
- Certificat de atestare fiscală în care să figureze construcția/extinderea pentru care se solicită adeverință;
- **Memoriu justificativ întocmit și însușit de către specialist RUR privind încadrarea în reglementările prevăzute în documentațiile de urbanism avizate și aprobate (precizate în certificatul de urbanism), cu privire la cel puțin:**
 - a) utilizări admise/utilizări admise cu condiționări;
 - b) regimul de aliniere a construcțiilor generat/condiționat de zone de protecție sau propuneri de lărgire a căilor de comunicație rutieră;
 - c) înălțimea maximă admisă/RH niveluri;
 - d) procent de ocupare a terenului (P.O.T.) și coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.);
 - e) asigurarea numărului minim de locuri de parcare;
 - f) aspect exterior/caracteristici arhitecturale;
 - g) posibilitatea asigurării condițiilor de echipare edilitară;
 - h) circulații și accese (auto/pietonal);
 - i) categoria de importanță a clădirii.
- Expertiza tehnică cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, realizată de către specialiști cu competențe necesare, obligatoriu cerința “A-rezistență mecanică și stabilitate pentru toate construcțiile și cu menționarea vechimii acesteia. Aplicarea celorlalte cerințe fundamentale (B,C,D,E,F - conform art. 5 din Legea 10/1995 *republicată* privind calitatea în construcții) se stabilește în funcție de categoria de importanță a construcției (A-Exceptională, B-deosebită, C-normală, D-redușă) pe domenii/subdomenii și pe specialități pentru instalațiile aferente construcțiilor, prin regulamente și reglementări tehnice în construcții, similar cerințelor la care se verifică tehnic proiectele;
- Acorduri notariale vecini (Conform Cod Civil și Ordin 839/2009) și acordurile deținătorilor de sarcini înscrise în cartea funciară - după caz.

Art. 4. Emiterea adeverinței privind edificarea construcției

- (1) Verificarea, analiza documentelor depuse precum și notificarea solicitantului cu privire la eventualele modificări/completări ale documentației tehnice necesare, precum și cuantumul taxei pentru emiterea adeverinței se va realiza în termen de maximum 30 zile calendaristice de la data înregistrării cererii. Începând cu data notificării, termenul pentru emiterea adeverinței privind edificarea construcției/extinderii se decalculează cu numărul de zile necesar solicitantului pentru a elabora, a depune și a înregistra modificările/completările aduse documentației inițiale ca urmare a notificării.
- (2) În situația în care prin Expertiza tehnică cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, se constată neconformități minore care pot fi soluționate și se propun măsuri tehnice de

conformare prin realizarea de noi lucrări (consolidare, desființare parțială, modificarea compartimentărilor interioare, a volumetriei, a acceselor, s.a.m.d), se va demara procedura de legalizare a construcțiilor prin obținerea autorizației de construire, cu respectarea prevederilor legale.

(3) Adeverința care atestă edificarea construcției/extindere se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ toate condițiile cerute prin prezentul Regulament în termen de 30 de zile calendaristice, calculate de la data depunerii cererii, în baza unei **documentații complete.**

(4) **Adeverința nu se eliberează în situația în care se constată:**

- **neîndeplinirea tuturor cerințelor fundamentale aplicabile și a celor relative la încadrarea în reglementările de urbanism;**
- **existența de hotărâri judecătorești rămase definitive privind desființarea.**

Art. 5. Cuantumul taxei pentru emiterea adeverinței:

✓ Taxa pentru eliberarea adeverinței pentru o clădire rezidențială sau clădire-anexă este egală cu $3 \times 0,5\%$ (conform art. 474 din Legea 227/2015 - Cod Fiscal) din valoarea minimă impozabilă (indexată anual prin Hotărârea Consiliului Local), respectiv **1,5%**;

✓ Taxa pentru eliberarea adeverinței pentru alte construcții decât cele antemenționate este egală cu $3 \times 1\%$ (conform art. 474 din Legea 227/2015 - Cod Fiscal) din valoarea minimă impozabilă (indexată anual prin Hotărârea Consiliului Local), respectiv **3%**.

Art.6. Construcții/extinderi executate fără autorizație de construire pentru care nu s-a îndeplinit termenul de prescriere

(1) Pentru construcțiile executate fără autorizație de construire (finalizate/în curs de execuție), **pentru care pot fi aplicate sancțiuni contravenționale**, decizia menținerii sau a desființării acestora se va lua de către autoritatea administrației publice competente, pe baza respectării **tuturor reglementărilor urbanistice valabile pentru zona de amplasament din planurile urbanistice și regulamentele aferente, avizate și aprobate**, sau, după caz, de instanță.

(2) În situația în care Agenția pentru Protecția Mediului nu poate demara procedura de evaluare a impactului asupra mediului sau nu emite punct de vedere/act administrativ favorabil, autorizația de construire nu se emite.

Art. 7. Dispoziții finale:

(1) Autoritatea emitentă a adeverinței nu este responsabilă pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența unor litigii, aflate pe rolul instanțelor judecătorești privind imobilul - teren și/sau construcții -, responsabilitatea aparținând solicitantului.

(2) Prezentul regulament se încredințează a fi dus la îndeplinire de către Instituția Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Galați.

(3) Nu fac obiectul prezentului Regulament:

- niciun fel de construcții cu caracter provizoriu sau definitiv executate pe domeniul public/privat al municipiului Galați;
- construcțiile executate în zone de protecție a monumentelor istorice, în zone construite protejate și în zone cu interdicție de construire, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, potrivit legii.
- construcțiile executate în zona culoarelor tehnice de siguranță/protecție, stabilite potrivit legii, cu excepția cazurilor în care se prezintă aviz/acord favorabil emis de către responsabilul cu problematica;
- construcțiile nefinalizate executate fără autorizație de construire: se va demara procedura de legalizare a construcțiilor prin obținerea autorizației de construire, cu respectarea prevederilor legale;
- lucrările de intervenție la construcții intabulate constând în: modificare, modernizare, reabilitare, amenajare, schimbare de destinație, etc. la construcții existente, pentru care se va urma procedura de autorizare, în condițiile legii;

ANEXA 1 - Model Cerere certificat de urbanism (ETAPA I)

ANEXA 2 - Model Cerere Adeverință edificare construcție/extindere (ETAPA II)

ANEXA 3 - Model Adeverință edificare construcție/extindere (ETAPA II)

ANEXA 4 - Act de control întocmit de către polițiștii locali din cadrul Poliției Locale Galați - Serviciul Disciplină în Construcții și Afișajul Stradal. (FORMAT WORD PL).

desființarea construcției/extinderii pentru care se solicită adeverință, sau hotărâri judecătorești definitive de desființare a construcției neautorizate.

Certificat de atestare fiscală în care să figureze construcția/extinderea pentru care se solicită adeverința;

Memoriu justificativ întocmit și însușit de către specialist RUR;

Expertiza tehnica pentru cerința A, B, C, D, E, F;

Altele

Data

Sunt de acord cu prelucrarea datelor personale

Semnătura

..... L.S.

ANEXA 3

ADEVERINȚĂ

DE ATESTARE A CONSTRUCȚIEI/EXTINDERII

nr. din data de

Urmare a cererii înregistrată cu nr..... din data de
depusă de către confirmăm că pe terenul situat în
intravilanul/extravilanul municipiului Galați, județul Galați
str..... nr.....,, înscris în
cartea funciară nr., nr. cadastral
.....

este edificată construcție / extindere finalizată cu următoarea descriere:

-destinația

-număr unități individuale

-număr locuri de parcare

-regim de înălțimeanul edificării

-suprafață construită (mp)..... suprafață desfășurată (mp).....

-suprafață utilă (mp).....suprafață locuibilă (mp).....

S-a achitat taxă în valoare de lei conform chitanță/O.P.
nr..... din

Prezenta adeverință s-a eliberat pentru înscrierea construcției în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin. (6) din *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

PRIMAR,

ARHITECT SEF,

ȘEF SERVICIU AUTORIZARE CONSTRUIRE,

Întocmit,

