

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA NR. ...309/28.12.2022

pentru aprobarea Regulamentului privind aprobarea procedurii și a conținutului – cadru al documentației pentru emiterea “Certificatului de atestare a edificării construcțiilor, executate fără Autorizație de Construire și pentru care s-a împlinit termenul de prescripție”, conform art. 37, alin. (6) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al Municipiului Adjud, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- Referatul nr. 6314/67610/(RU)67611 din 14.10.2022 al Serviciului Juridic;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Adjud,
- Raportul de specialitate nr. 6314/67629/(RU)67630 din 14.10.2022 al Serviciului Juridic prin care se propune aprobarea Regulamentului privind legalizarea construcțiilor executate fără autorizație de construire;
- Avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism, agricultura și al Comisiei juridice și de disciplină;

Conform prevederilor art. 37, alin. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu dispozițiile Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. b) și lit. c), alin. 4, lit. c), alin. 6 lit. c), art. 139, alin. (3), lit. e), și art. 243, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă Regulamentul privind aprobarea procedurii și a conținutului – cadru al documentației pentru emiterea “Certificatului de atestare a edificării construcțiilor, executate fără Autorizație de Construire și pentru care s-a împlinit termenul de prescripție”, conform art. 37, alin. (6) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform Anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Primarul Municipiului Adjud, prin Biroul autorizare, arhitectură, urbanism, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.3 Prezenta hotărâre se va comunica de către Serviciul Administrație Publică Locală Instituției Prefectului Județului Vrancea și tuturor persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE
Consiliu

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul General al Municipiului Adjud,
Jr. Andra Gendveva Sibisan

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL ADJUD
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr.1 la HCL nr. 309 din 28.12.2022

Regulament privind aprobarea procedurii și a conținutului – cadru al documentației pentru emiterea “Certificatului de atestare a edificării construcțiilor, executate fără Autorizație de Construire și pentru care s-a împlinit termenul de prescripție”, conform art. 37, alin. (6) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

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, *„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”*.

Având în vedere faptul că Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 nu au fost actualizate după modificările legii, iar legea nu descrie explicit procedura de emitere a actului (în toate etapele ei) s-a impus crearea unei proceduri proprii și a conținutului - cadru al documentației pentru emiterea “Certificatului de atestare a edificării construcțiilor, executate fără Autorizație de Construire, și pentru care s-a împlinit termenul de prescripție”, conform art. 37, alin. (6) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare conform Anexei 1, anexată prezentului regulament.

Art. 2. Obiectiv:

(6) Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor executate fără autorizație de construire se face în baza certificatului de atestare privind edificarea construcțiilor, emis conform prevederilor prezentului regulament.

(7) Prezentul Regulament are ca obiect asigurarea unui cadru unitar emiterii certificatului de atestare privind edificarea construcțiilor, în cazul construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire, 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.

(8) 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, respectarea dispozițiilor în materie, a unei documentații cadastrale și a verificării în teren.

(9) 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.

(10) În cazul prevăzut la alin. (4), taxa prevăzută pentru emiterea certificatului de atestare a edificării construcției, pentru legalizarea construcțiilor nu se restituie.

Art. 3. Termenul privind emiterea certificatului de atestare:

(6) Certificatul de atestare privind edificarea construcțiilor se emite în termen de 30 de zile lucrătoare calculate de la data depunerii cererii;

(7) În situația în care în urma analizei documentației depuse se constată faptul că aceasta este incompletă, necesită clarificări tehnice sau modificări, acest lucru se notifică în scris solicitantului, în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării, cu menționarea elementelor necesare în vederea completării acesteia;

(8) Începând cu data notificării, termenul pentru emiterea certificatului de atestare privind edificarea construcției se decalează cu numărul de zile necesar solicitantului pentru a elabora, a depune și a înregistra modificările/completările aduse documentației inițiale ca urmare a notificării, cu condiția depunerii acestora într-un termen de maximum 2 luni de la primirea notificării.

(9) În situația necompletării documentației în termenul prevăzut la alin. (3), documentația se va restitui solicitantului;

(10) Documentația nu poate fi restituită fără respectarea prevederilor alin. (2) și (3).

Art. 4. Condiții necesare pentru intrarea în legalitate a construcțiilor executate fără autorizație de construire, (mai vechi de 3 ani):

(5) Încadrarea în reglementările urbanistice valabile pentru zona de amplasament (extrase din documentațiile de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P. U.Z., P. U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz):

- regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
- retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate;

- înălțimea maximă admisă pentru construcții (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);

- procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării;

- dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor;

- asigurarea numărului minim de locuri de parcare;

- asigurarea suprafețelor minime de spații verzi, etc.

(6) Asigurarea condițiilor de echipare edilitară, circulații și accese:

- sunt asigurate condițiile de acces la drumul public, accesul mașinilor de intervenție și există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform H.G. nr. 525/1996.

(7) Respectarea condițiilor impuse în cazul imobilelor asupra cărora este instituit un regim urbanistic special: zone protejate istorice sau naturale.

(8) Dacă sunt îndeplinite condițiile de la Articolul 4 și după verificarea în teren, Biroul Autorizare, Arhitectură, Urbanism și Cadastru va întocmi un referat de specialitate, prin care propune eliberarea certificatului de atestare a edificării construcției.

Art. 5. Emiterea certificatului de atestare a edificării construcției:

(1) Certificatul de atestare a edificării construcției se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții cerute prin prezentul regulament:

b) documentația depusă este completă.

b) să prezintă dovada achitării taxei pentru emiterea certificatului de atestare stabilită prin Hotărâre de Consiliu Local, taxă care ține cont de valoarea de impozitare a construcției.

(2) Redactarea certificatului de atestare a edificării construcției intră în sarcina Biroului Autorizare, Arhitectură, Urbanism și Cadastru se face în două exemplare (un exemplar pentru solicitant și unul pentru arhivare).

(3) Conținutul cadru al documentației necesare emiterii certificatului de atestare a edificării construcțiilor, executate fără Autorizație de Construire, și pentru care s-a împlinit termenul de prescripție:

13. Cerere pentru obținerea certificatului de atestare a edificării construcției;
14. Act de identitate (copie);
15. Dovada asupra proprietății terenului (extras de carte funciară eliberat în ultimele 30 zile; act de proprietate în copie conformă cu originalul);
16. Documentație tehnică (specialitate arhitectură, memoriu tehnic și piese desenate) cu concluziile privind încadrarea lucrărilor executate în reglementările documentațiilor de urbanism aprobate și în vigoare la data solicitării, întocmită de către un arhitect sau urbanist cu drept de semnătură – 1 exemplar în format original (nu mai vechi de un an calendaristic)
17. Expertiză tehnică asupra construcției conform Art. 5 din Legea 10/1995, privind calitatea în construcții (rezistență mecanică și stabilitate; securitate la incendiu; igienă, sănătate și mediu înconjurător) cu concluzii privind neafectarea clădirilor învecinate, precum și concluzii privind indicatorii urbanistici, cei reglementați de PUG – în vigoare, și cei existenți privind imobilul analizat, întocmită de un expert tehnic, inginer atestat MDLPA - 1 exemplar în format original (nu mai vechi de un an calendaristic);
18. Documentație cadastrală (în format original), întocmită de persoană fizică autorizată A.N.C.P.I., privitor la lucrările executate (ridicare topografică care să evidențieze amplasamentul construcției în cauză, dimensiunile, suprafața construită și cea desfășurată, precum și retragerile acesteia față de limitele de proprietate ale terenului).
19. Studiul geotehnic;
20. Certificat energetic;
21. Fotografii color ale construcției în cauză;
22. Acorduri notariale – după caz – conform prevederilor legale (acordul vecinilor dacă este cazul etc.)
23. Declarație notarială prin care se declară că: au fost executate lucrări de construire fără autorizație de construire, că lucrările sunt mai vechi de 3 ani și că nu există Proces – verbal de control / Proces – verbal de constatare și sancționare a contravențiilor aferente lucrărilor de construire executate fără autorizație de construire;
24. Alte documente necesare, după caz. (avize).

(4) Documentația se va prezenta în două exemplare.

(5) Verificarea și analiza operativă a documentelor depuse, privind respectarea structurii și conținutului cadru precum și notificarea solicitantului cu privire la eventualele modificări/completări ale documentației tehnice necesare, se va realiza în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii;

(6) Emiterea certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției se va face în termen de 30 de zile, lucrătoare, calculate de la data depunerii cererii și în baza unei documentații complete.

Art. 6. Cuantumul taxei pentru emiterea certificatului de atestare a edificării construcției, pentru legalizarea construcțiilor:

(3) Pentru construcțiile realizate după apariția Legii 50/1991 republicată și mai vechi de 3 ani de la data edificării, se va percepe *de cinci ori taxa legală*, calculată conform art. 474 din Legea 227/2015 – Cod Fiscal.

(4) Taxa va fi achitată la data emiterii certificatului de atestare a edificării construcției.

Art. 7. Dispoziții finale:

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

6) Prezentul regulament se încredințează a fi dus la îndeplinire de către Biroul autorizare, arhitectură, urbanism și cadastru din cadrul Primăriei Municipiului Adjud.

7) Construcțiile care nu se încadrează în condițiile precizate în Regulament se vor modifica corespunzător sau se vor desființa.

8) Nu se vor introduce în legalitate nici un fel de construcții provizorii (chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, situate pe căile și spațiile publice, corpuri de afișaj sau mobilier urban).

Anexa nr. 1 la Regulament

Conținutul – cadru al documentație pentru emiterea “Certificatului de atestare a edificării construcțiilor, executate fără Autorizație de Construire, și pentru care s-a împlinit termenul de prescripție”, conform art. 37, alin. (6) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

13. Cerere pentru obținerea certificatului de atestare a edificării construcției;
14. Act de identitate (copie);
15. Dovada asupra proprietății terenului (extras de carte funciară eliberat în ultimele 30 zile; act de proprietate în copie conformă cu originalul);
16. Documentație tehnică (specialitate arhitectură, memoriu tehnic și piese desenate) cu concluziile privind încadrarea lucrărilor executate în reglementările documentațiilor de urbanism aprobate și în vigoare la data solicitării, întocmită de către un arhitect sau urbanist cu drept de semnătură – 1 exemplar în format original (nu mai vechi de un an calendaristic)
17. Expertiză tehnică asupra construcției conform Art. 5 din Legea 10/1995, privind calitatea în construcții (rezistență mecanică și stabilitate; securitate la incendiu; igienă, sănătate și mediu înconjurător) cu concluzii privind neafectarea clădirilor învecinate, precum și concluzii privind indicatorii urbanistici, cei reglementați de PUG – în vigoare, și cei existenți privind imobilul analizat, întocmită de un expert tehnic, inginer atestat MDLPA - 1 exemplar în format original (nu mai vechi de un an calendaristic);
18. Documentație cadastrală (în format original), întocmită de persoană fizică autorizată A.N.C.P.I., privitor la lucrările executate (ridicare topografică care să evidențieze amplasamentul construcției în cauză, dimensiunile, suprafața construită și cea desfășurată, precum și retragerile acesteia față de limitele de proprietate ale terenului).
19. Studiul geotehnic;
20. Certificat energetic;
21. Fotografii color ale construcției în cauză;
22. Acorduri notariale – după caz – conform prevederilor legale (acordul vecinilor dacă este cazul etc.)
23. Declarație notarială prin care se declară că: au fost executate lucrări de construire fără autorizație de construire, că lucrările sunt mai vechi de 3 ani și că nu există Proces – verbal de control / Proces – verbal de constatare și sancționare a contravențiilor aferente lucrărilor de construire executate fără autorizație de construire;
24. Alte documente necesare, după caz.(avize).

Documentația se va prezenta în două exemplare.

CERTIFICAT

de atestare a edificării construcțiilor, executate fără Autorizație de Construire, și pentru care s-a împlinit termenul de prescripție, conform art. 37, alin. (6) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Ca urmare a cererii depuse cu nr. _____, de către d-na./d-nul. _____, confirmăm că pe terenul situat în str. _____, nr. _____, situat în municipiul/orașul/comuna/satul _____, județul _____, identificat cu nr. cadastral/topografic. _____, există imobilul _____, proprietatea _____ edificat în anul _____. Lucrările au fost executate fără autorizație de construire la nivelul anului _____ așa cum reiese din documentația anexată și constau în _____ Lucrările _____ corespund cerințelor fundamentale aplicabile, privind calitatea în construcții, așa cum reiese din Raportul de expertiză tehnică, întocmit de către _____, atestat MDLPA, cu Atestat și Legitimație Nr. _____, Categoria _____, datat _____, și se încadrează în indicatorii urbanistici așa cum reiese din Memoriul de arhitectură, întocmit de _____ prin arhitect cu drept de semnătură, arh. _____, atestat OAR nr. _____.

EXISTĂ:

- Extras de Carte Funciară nr. _____ / _____ emis/eliberat de către OCPI _____
- Raportul de expertiză tehnică, executat de către ing. expert tehnic _____, atestat MLAPT, Atestat și Legitimație Nr. _____, Categoria _____, datat _____.
- Memoriu de arhitectură, întocmit de _____ prin arhitect cu drept de semnătură, arh. _____, atestat OAR nr. _____.
- Documentație cadastrală _____, executată de _____, cu Certificat de autorizare Seria _____, Nr. _____, prin persoană fizică autorizată, _____, și semnată digital la data de _____, ora: _____
- Act de proprietate înregistrat/autentificat sub nr. _____, din _____, de către: _____.
- Declarație notarială, autentificată sub nr. _____, de către NP/SPN/BIN _____, cu sediul în _____ prin notar public _____, prin care se declară că: _____

CONSTRUCȚIA ARE URMĂTOAREA DESCRIERE:

- Destinația - _____
- Număr unități individuale - _____
- Număr locuri de parcare - _____
- Regimul de înălțime final - _____
- Suprafața construită la sol - _____ mp;
- Suprafața desfășurată - _____ mp;

Inginerul expert tehnic atestat MDLPA _____, atestat MDLPA, cu Atestat și Legitimatie Nr. _____, Categoria _____, împreună cu proiectantul _____, prin arhitect cu drept de semnătură, arh. _____, atestat OAR nr. _____ și beneficiarul, sunt direct răspunzători, conform responsabilităților ce le revin cu privire la respectarea prevederilor legale și a normelor tehnice specifice. Menționăm că responsabilitatea pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația ce a stat la baza emiterii prezentului certificat, nu revine autorității emitente.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin (1) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, republicată.

PRIMARUL
MUNICIPIULUI ADJUD
Ec. Florin Nechifor

BIROU AUTORIZARE, ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI CADASTRU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier A

CONTRASEMNEAZĂ
Secretarul General al Municipiului Adjud,
Jr. Andra Cenoveanu Sibian