

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA nr. 831
din 17.12.2024

privind aprobarea Regulamentului de emitere adeverință de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț - Florin Pucheanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 602/28.08.2024

Consiliul Local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 17.12.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 166077/28.08.2024, al inițiatorului;

Având în vedere raportul comun de specialitate nr. 166092/28.08.2024, al Instituției Arhitect Șef și al Serviciului Juridic și Legalitate;

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

Având în vedere dispozițiile art. 37, alin. (6) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 89, alin. (1), lit. b) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Agenției Naționale de cadastru și publicitate imobiliară nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Anexa 29 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Agenției Naționale de cadastru și publicitate imobiliară nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere art. 2, art. 5 din Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. d) și alin. (7) lit. k), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139, alin. (3), lit. e) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - *Se aprobă Regulamentul de emitere adeverință de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 2 – *Prezenta hotărâre prezintă efecte juridice timp de trei ani de la data adoptării.*

Art. 3 - *Primarul Municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.*

Art. 4 – *Secretarul General al Municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.*

Președinte de ședință,

*Contrasemnează,
Secretar General,*

ROMÂNIA
MUNICIPIUL GALAȚI
PRIMĂRIA

**REGULAMENT PRIVIND
EMITERE ADEVERINȚEI DE ATESTARE A EDIFICĂRII/EXTINDERII CONSTRUCȚIEI
REALIZATE FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE**

Prezentul proiect stabilește procedura prin care Municipiul Galați reglementează emiterea Adeverinței de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției realizată fără autorizație de construire în condițiile art. 37, alin. (6), din Legea 50/1991.

CAP. I - CONSTRUCȚIILE PENTRU CARE SE POATE SOLICITA EMITEREA ADEVERINȚEI DE ATESTARE A EDIFICĂRII/EXTINDERII CONSTRUCȚIEI REALIZATĂ FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE TREBUIE SĂ ÎNDEPLINEASCĂ URMĂTOARELE CONDIȚII:

Art.1.1.

- Construcțiile care nu sunt încadrate în categorii de lucrări specificate în art. 5 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (locuințe unifamiliale, anexe gospodărești și anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, cu excepția celor utilizate pentru creșterea animalelor, consolidări ale imobilelor existente, construirea de împrejurimi);
- Construcții care sunt realizate în intravilanul municipiului Galați și se încadrează în reglementările urbanistice aprobate și în valabilitate (Plan Urbanistic General și Plan Urbanistic Zonal) pentru zona de amplasament;
- Construcții care sunt realizate în afara zonei de protecție a monumentelor istorice sau în afara zonei construită protejate;
- Construcții care nu sunt construcții cu caracter provizoriu sau definitiv executate pe domeniul public/privat al municipiului Galați;
- Construcții care nu sunt construite 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 care au fost executate fără autorizație de construire;
- Construcții pentru care nu au fost emise hotărâri judecătorești definitive/dispoziții privind punerea în aplicare a demolării acestora;
- Construcții pentru care s-a prescris termenul de săvârșirii faptei (3 ani), conform art. 31 din Legea 50/1991;

Art.1.2. Construcții care respectă cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, conform art. 5, pct. (1) din Lege 10/1995:

1. rezistență mecanică și stabilitate - cerința "A";
2. igienă, sănătate și mediu înconjurător - cerința "B";
3. securitate la incendiu - cerința "C";
4. siguranță și accesibilitate în exploatare - cerința "D";
5. protecție împotriva zgomotului - cerința "E";
6. economie de energie și izolare termică - cerința "F";
7. utilizare sustenabilă a resurselor naturale - cerința "G".

CAP. II. ETAPELE PRIVIND EMITEREA ADEVERINȚEI DE ATESTARE A EDIFICĂRII/EXTINDERII CONSTRUCȚIEI REALIZATĂ FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

ETAPA I. Depunerea solicitării privind emiterea Adeverinței de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției realizată fără autorizație de construire:

Art.2.1. Proprietarii construcțiilor care au realizat construcții/extinderi de construcții fără autorizație de construire și îndeplinesc cerințele de la art. 1.1., vor solicita în scris Primăriei Municipiului Galați, emiterea unui Certificat de Urbanism care va avea ca scop obținere **"ADEVERINȚĂ DE ATESTARE A EDIFICĂRII/EXTINDERII CONSTRUCȚIEI REALIZATĂ FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE"**.

Art.2.2. Cererea trebuie să fie însoțită de următoarele documente, în copie:

- a) Formular cerere;
- b) Extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru imobil teren și/sau construcții;
- c) Certificat de atestare fiscală cu impunerea valorii de impozitare a construcției pentru care se solicită adeverința emis de către Direcția Impozite, Taxe și alte Venituri Locale Galați;
- d) 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: regimul de înălțime, suprafața construită, suprafața desfășurată, proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare, distanțele de amplasare față de limitele de proprietate ale imobilului, releveele tuturor nivelurilor subterane și supratereane în 2 ex. în original.
- e) Act de identitate solicitant/reprezentant solicitant;
- a) Certificat de înregistrare la Oficiul Registrul Comerțului (după caz)/act de identitate;
- b) Documentar fotografic;
- f) Dovada achitării taxă certificat de urbanism, conform prevederilor legale.

ETAPA II. Analizarea documentației depuse și emiterea Certificatului de Urbanism în scopul obținerii Adeverinței de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției realizată fără autorizație de construire.

În situația în care în urma analizei documentației depuse se constată faptul că aceasta este incompletă și sunt necesare clarificări tehnice/modificări/completări, acest lucru se notifică în scris solicitantului, în termen de 10 zile lucrătoare de la data înregistrării documentației depuse, cu menționarea elementelor necesare în vederea modificării/completării acesteia.

Art.2.3. În urma analizării documentației de către Compartimentul Certificate de Urbanism cu privire la încadrarea în reglementările urbanistice aprobate, se va emite Certificatul de Urbanism în scopul obținerii Adeverinței de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției realizată fără autorizație de construire, **care poate fi utilizat / nu poate fi utilizat** în scopul declarat.

Verificarea documentației se va face cu privire la respectarea reglementărilor urbanistice, aprobate și aflate în vigoare, cu privire la:

- Utilizări admise/utilizări admise cu condiționări;
- regimul de aliniere a construcțiilor generat/conditionat de zone de protecție sau propuneri de lărgire a căilor de comunicație rutieră;
- înălțimea maximă admisă/RH niveluri;
- procent de ocupare a terenului (P.O.T.) și coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.).

Art.2.4. În situația în care, Certificatul de Urbanism emis în scopul emitere adeverință de atestare a edificării/extinderii construcției fără autorizație de construire **POATE FI UTILIZAT**, se va demara **ETAPA III.**

Art.2.5. Certificatul de urbanism emis favorabil va avea anexă documentația cadastrală (PAD) vizat spre neschimbare de către Arhitectul Șef;

Art.2.6. Certificatul de Urbanism nu poate fi utilizat, dacă:

- Construcția se încadrează în categorii de lucrări specificate în art. 5 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (locuințe unifamiliale, anexe gospodărești și anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, cu excepția celor utilizate pentru creșterea animalelor, consolidări ale imobilelor existente, construirea de împrejurimi);
- Construcția nu se încadrează în reglementările urbanistice aprobate și în valabilitate (Plan Urbanistic General și Plan Urbanistic Zonal) pentru zona de amplasament;
- Construcția este realizată în zonei de protecție a monumentelor istorice sau în afara zonei construită protejate;
- Construcția este construcție cu caracter provizoriu sau definitiv executate pe domeniul public/privat al municipiului Galați;
- Construcția este executată în zonă cu interdicție de construire, stabilite prin documentatii de urbanism aprobate, potrivit legii.
- Construcția este executate în zona culoarelor tehnice de siguranță/protecție, stabilite potrivit legii și nu s-a emis aviz/acord favorabil de către responsabilul cu problematica;
- Construcția care a fost executată cu autorizație de construire;
- Construcția pentru care a fost emisă hotărâre judecătorească definitivă/dispoziție privind punerea în aplicare a demolării acesteia;
- Construcția pentru care nu s-a prescris termenul de săvârșirii faptei (3 ani), conform art. 31 din Legea 50/1991;

Art.2.7. În situația în care, certificatul de urbanism NU POATE FI UTILIZAT în scopul solicitat nu se va demara **ETAPA III.**

Art.2.8. În cazul emiterii Certificatului de Urbanism favorabil valabilitatea Certificatului de Urbanism va fi de maxim 6 luni, cu posibilitatea prelungirii cu maxim jumătate din termenul de valabilitate, respectiv 3 luni.

ETAPA III. OBTINEREA AVIZELOR ȘI ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM:

Art.2.9. Avizele/acordurile solicitate, de la deținătorii de rețele sau de la instituțiile care pentru imobilul pe care au fost executată construcția/extinderea au instituit restricții/condiționări;

Art.2.10. Acordul vecinilor în formă autentică:

- Conform art. 27 din Ordinul nr. 839 din 2009 privind Norme Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Conform Cod Civil.

Art.2.11. Rapoarte/expertize tehnice conform art. 5, pct. (1) din Lege 10/1995, cu privire la respectarea următoarelor cerințelor fundamentale de calitate în construcții:

- 1.rezistență mecanică și stabilitate - cerința "A";
- 2.igienă, sănătate și mediu înconjurător - cerința "B";
- 3.securitate la incendiu - cerința "C";
- 4.siguranță și accesibilitate în exploatare - cerința "D";
- 5.protecție împotriva zgomotului - cerința "E";
- 6.economie de energie și izolare termică - cerința "F";
- 7.utilizare sustenabilă a resurselor naturale - cerința "G".

Raportul/Expertiza tehnica cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, realizata de catre specialisti cu competente

necesare, obligatoriu cerința "A-rezistența mecanică și stabilitate pentru toate construcțiile și cu menționarea vechimii acestora. 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-reducă) 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.

ETAPA IV. DEPUNEREA DOCUMENTELOR SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM:

Se vor depune în vederea emiterii Adeverinței de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției realizată fără autorizație de construire:

- Acordurile/avizele **fără condiționări**, care au fost solicitate prin Certificatul de Urbanism;
- Expertizele/rapoartele tehnice cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții: rezistență mecanică și stabilitate, securitate la incendiu, igienă, sănătate și mediu înconjurător, siguranță și accesibilitate în exploatare, protecție împotriva zgomotului, economie de energie și izolare termică, utilizare sustenabilă a resurselor naturale. Aceste expertizele/rapoartele tehnice se vor întocmi de către specialiști cu competențe necesare pentru fiecare cerință fundamentală;
- În expertiza/raportul tehnic privind "Rezistența mecanică și stabilitate" - cerința "A" **să se specifice anul executării - finalizării construirii construcției** pentru care se solicită Adeverința de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției;
- Carte de identitate/ CUI - copie;
- Certificatul de urbanism ce poate fi utilizat în scopul obținerii Adeverinței de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției realizată fără autorizație de construire - în copie;
- Extras de carte funciara pentru informare actualizat la zi emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru imobil teren și/sau construcții;
- Acorduri în formă autentică - original, solicitate prin certificatul de urbanism;
- Memoriu justificativ întocmit și însoțit de către un specialist privind încadrarea în reglementările prevăzute în documentațiile de urbanism avizate și aprobate, cu privire la:
 - utilizări admise/utilizări admise cu condiționări;
 - înălțimea maximă admisă/RH niveluri;
 - procent de ocupare a terenului (P.O.T.) și coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.);
 - asigurarea numărului minim de locuri de parcare, conform reglementărilor urbanistice aprobate și aflate în vigoare;
 - posibilitatea asigurării condițiilor de echipare edilitară;
 - circulații și accese (auto și pietonal) conform HCL 477/31.10.2019.
- Documentație cadastrală (PAD) întocmită de către persoane fizice/juridice autorizate de către ANCPI, din care să rezulte: regimul de înălțime, suprafața construită, suprafața desfășurată, proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare, distanțele de amplasare față de limitele de proprietate ale imobilului și releveele tuturor nivelurilor subterane și supraterane în 2 ex. în original;
- dovada achitării taxei pentru emiterea Adeverinței de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției realizată fără autorizație de construire, în baza CAP. III.

ETAPA V. VERIFICAREA DOCUMENTELOR DEPUSE.

Art.2.12. Servicul Recepții și Desființări se va ocupa de verificarea documentației depuse.

Art.2.13. În situația în care în urma analizei documentației depuse se constată faptul că aceasta este incompletă și sunt necesare clarificări tehnice/modificări/completări, acest lucru se notifică în scris solicitantului, în termen de 10 zile lucrătoare de la data înregistrării documentației depuse, cu menționarea elementelor necesare în vederea modificării/completării acesteia .

Art.2.14. În situația în care în urma analizei documentației depuse se constată faptul că aceasta este completă, Adeverința de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției realizată fără autorizație de construire se va emite de către Serviciul Recepții și Desființări, în termen de 20 zile lucrătoare de la depunerea documentației complete/de la depunerea ultimei completări ultimei completări.

Art.2.15. Adeverința de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției va avea anexate următoarele documente vizate spre neschimbare de către Arhitectul Șef:

- Documentație cadastrală (PAD);
- Releveele tuturor nivelurilor subterane și supratereane.

CAP. III. STABILIREA TAXEI PRIVIND EMITEREA ADEVERINTEI DE ATESTARE A EDIFICĂRII/EXTINDERII CONSTRUCȚIEI REALIZATĂ FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Art.3.1. Taxa privind emiterea acestui certificat/adeverință se calculează în baza pct. (6), art. 474 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal.

Art.3.2. Taxa se va stabili prin multiplicarea de trei ori a valorii de 1% din valoarea impozabilă.

Valoarea impozabilă este stabilită pe metru pătrat de consiliul local și se indexează în fiecare an prin H.C.L.

CAP. IV. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI DUPĂ OBTINEREA ADEVERINTEI DE ATESTARE A EDIFICĂRII/EXTINDERII CONSTRUCȚIEI REALIZATĂ FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE :

Art.4.1. în termen de 30 de zile are obligația să inntabuleze construcția în cartea funciară;

Art.4.2. în termen de 90 de zile are obligația să obțină pentru funcționare autorizațiile/avizele/acordurile prevazute de legislația în vigoare.

ARHITECT ȘEF,
ARH. CRISTIAN SALMEN

SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE
JR. COSTACHE NICOLAE

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

