

ROMANIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VALEA URSULUI

HOTĂRÂREA

Nr. 42 din 30.09.2021

pentru aprobarea Regulamentului privind legalizarea construcțiilor
executate fără autorizație de construire

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind legalizarea construcțiilor executate fără autorizație de construire;
- referatul de aprobare al domnului Viorel Smeria ,primarul comunei;
- raportul de specialitate al compartimentului de resort prin care se propune aprobarea Regulamentului privind legalizarea construcțiilor executate fără autorizație de construire;
- avizul comisiei de specialitate a consiliului local;

Ținând seama de prevederile art.37 alin.(6) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul dispozițiilor art.129 alin.(2) lit.b),alin.(4) lit.c), alin.(6) lit.c),art.139 alin.(3) lit.e) și ale art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,

Consiliul local al comunei Valea Ursului, Județul Neamț , adoptă prezenta ;

HOTĂRÂRE :

Art.1.-Se aprobă Regulamentul privind legalizarea construcțiilor fără autorizație de construire, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.-Primarul comunei, prin compartimentul urbanism, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.3.-Prezenta hotărâre se publică în Monitorul oficial local și se comunică:

- Instituției Prefectului-județul Neamț ;
- primarului comunei.
- compartiment urbanism si amenajarea teritoriului ,

Președinte de ședință ,

Consilier

Sava Catalin Adrian

Contrasemnează

Secretar general,

Ioan Zaharia

Hotărârea a fost adoptată cu 13 voturi „pentru”, 0 voturi „împotriva” și 0 ”abțineri” dintr-un total de 13 consilieri locali în funcție și 13 consilieri prezenți



JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VALEA URSULUI

Telefon:0233/763003;fax:0233/763007;

e-mail:primaria@valeaursului.ro

webb.www.valeaursului.ro



Anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 42 din 30.09.2021

**REGULAMENT PRIVIND LEGALIZAREA CONSTRUCȚIILOR EXECUTATE
FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE**

CADRUL LEGAL

Art. 1.

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 unui certificat de atestare în cazul construcțiilor executate fără autorizație de construire.

OBIECTIV

Art. 2.

(1) 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.

(2) 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.

(3) Termenul până la care organul competent poate aplica sancțiunea este de 3 ani de la data săvârșirii faptei.

(4) Certificatul de atestare privind edificarea construcției va fi emis 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.

(5) 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 privind edificarea construcției.

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

TERMENUL PRIVIND EMITEREA CERTIFICATULUI DE ATESTARE

Art. 3.

(1) La solicitarea justificată a beneficiarilor, certificatul de atestare privind edificarea construcțiilor se emite în termen de 30 de zile, calculate de la data depunerii cererii, potrivit art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) 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.

(3) 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 3 luni de la primirea notificării.

(4) În situația necompletării documentației în termenul prevăzut la alin. (3), documentația se poate restitui la cerere solicitantului, potrivit legii.

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

CONDIȚII NECESARE PENTRU ÎNCADRAREA ÎN REGLEMENTĂRILE DE URBANISM APROBATE

Art. 4.

(1) În vederea emiterii certificatului de atestare privind edificarea construcțiilor, Compartimentul de urbanism împreună cu compartimentul de cadastru din aparatul de specialitate al primarului va analiza modul în care construcția corespunde reglementărilor din documentațiile de urbanism aprobate pentru zona de amplasament.

(2) În cadrul procesului de analiză a modului în care construcția edificată fără autorizație de construire se încadrează sau nu 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) se vor verifica următoarele:

- 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.
- asigurarea condițiilor de acces la drumul public, accesul mașinilor de intervenție ;
- posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente;
- respectarea condițiilor impuse în cazul imobilelor asupra cărora este instituit un regim urbanistic special: zone protejate istorice sau natural;
- respectarea exigențelor minimale, a normelor de igienă și sănătate prevăzute în Legea nr. 114/96 republicată (Legea locuinței) și Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

EMITEREA ADEVERINȚEI PRIVIND RESPECTAREA PREVEDERILOR REGULAMENTULUI DE URBANISM

Art. 5.

(1) În vederea emiterii adeverinței din care să rezulte respectarea de către construcția edificată fără autorizație de construire a prevederilor Regulamentului de Urbanism pentru zona de amplasament, proprietarul va depune următoarele acte :

- cerere tip;
- dovada asupra proprietății terenului (extras de carte funciară eliberat în ultimele 30 zile);
- plan de încadrare în zonă, plan de amplasament și delimitare a imobilului cu amplasarea tuturor construcțiilor existente, respectiv dimensiunile construcției edificată fără autorizație de construire și distanțele de la construcție la limitele de proprietate, întocmit de persoane autorizate;

(2) Conținutul cadru al cererii tip, este menționat în Anexa nr.1, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Art.6.

(1) Dacă după verificarea în teren a celor menționate în documentația anexată cererii sunt îndeplinite condițiile specificate la art.4, Compartimentul de urbanism din cadrul primăriei va întocmi un referat de specialitate prin care propune eliberarea adeverinței solicitate.

(2) Dacă în urma verificărilor în teren se constată că nu se îndeplinesc condițiile necesare pentru încadrarea construcției edificată fără autorizație de construire în reglementările urbanistice, Compartimentul de urbanism din cadrul primăriei are obligația de a comunica în scris solicitantului acest lucru, cu precizarea motivului pentru care nu se poate elibera această adeverință.

(3) Referatul de specialitate este semnat de către funcționarul din cadrul Compartimentului de urbanism care a făcut constatarea și care își asumă cele menționate în referat, și se aprobă de către primar.

(4) După aprobarea referatului de specialitate, Compartimentul de urbanism va întocmi și va elibera adeverința solicitată în care se va specifica tipul expertizei tehnice necesare pentru emiterea Certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției .

(5) Adeverința din care să rezulte dacă construcția edificată fără autorizație de construire respectă prevederile Regulamentului de Urbanism pentru zona de amplasament se emite în termen de 30 de zile, calculate de la data depunerii cererii.

EMITEREA CERTIFICATULUI DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCȚIEI

Art. 7.

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

a) documentația să fie completă și să îndeplinească toate cerințele și condițiile prevăzute la art. 4;

b) se prezintă dovada achitării taxei pentru emiterea certificatului de atestare stabilită prin Hotărârea Consiliului local.

(2) Documentația necesară pentru emiterea certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției:

a) Cerere tip pentru obținerea certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției întocmită și semnată de către proprietarul/ii tabular/i ai terenului (anexa nr. 2);

b) Adeverința eliberată de Compartimentul de urbanism din cadrul primăriei din care rezultă că respectiva construcție edificată fără autorizație de construire se încadrează în reglementările urbanistice valabile pentru zona de amplasament.

c) Dovada asupra proprietății terenului (extras de carte funciară eliberat în ultimele 30 zile);

d) Plan de amplasament și delimitare a imobilului (plan de situație pe suport topografic în care să se figureze construcția/ construcțiile realizate) ,întocmit de persoane autorizate;

e) Proiect relevu la nivel de autorizație de construire (plan de încadrare, plan de situație, planul tuturor nivelelor, secțiuni, fațade, conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții întocmit de persoane autorizate;

f) Expertiză tehnică asupra construcției conform Legii calității nr. 10/1995, cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții care să confirme situația actuală a construcțiilor și respectarea dispozițiilor în materie;

g) Prezentarea după caz a expertizei la cerința de calitate „C” – siguranța la foc;

h) Expertiză valorică cu valoarea actualizată a construcției întocmită de un evaluator ANEVAR;

i) Dacă este cazul, copia contractului de vânzare-cumparare, în care se specifică faptul că împreună cu terenul s-au vândut și construcțiile, neîntabulate în cartea funciară;

j) Declarație pe proprie răspundere, în formă autentificată (legalizată) la notar, prin care petentul declară anul edificării construcției;

k) Acordurile vecinilor în forma autentificată – după caz – conform prevederilor legale;

(3) **Documentația se va prezenta în două exemplare. Pe toate documentele tehnice anexă Certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției se aplică ștampila "VIZAT SPRE NESCHIMBARE".**

(4) Conținutul cadru al Certificatului de Atestare a Edificării/Extinderii Construcțiilor, prevăzut prin Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr.700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare, este menționat în Anexa nr.3, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Art. 8.

(1) 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 10 zile lucratoare de la data înregistrării cererii;

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

(3) Cuantumul taxei pentru emiterea certificatului de atestare a edificării construcției, pentru legalizarea construcțiilor este de cinci ori taxa pentru eliberarea certificatului de urbanism .

DISPOZIȚII FINALE

Art. 9.

(1) Autoritatea emitentă a Certificatului de Atestare a Edificării/Extinderii Construcțiilor 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.

(2) Prezentul regulament se încredințează a fi dus la îndeplinire de către Compartimentul urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Chișlaz.

(3) Redactarea Certificatului de Atestare a Edificării/Extinderii Construcțiilor intră în sarcina Compartimentului de urbanism și se face în trei exemplare, din care două se eliberează solicitantului și cel de-al treilea se arhivează.

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

Anexa nr. 1 la Regulament

Către,

Primăria Comunei Valea Ursului



Subsemnatul(a)/subscrisa _____ persoană fizică/juridică, domiciliat(ă)/cu sediul în _____, strada _____ nr. _____, vă solicit să-mi comunicați dacă construcția _____ în regim de înălțime _____ cu funcțiunea de _____, amplasată în Valea Ursului, strada _____ nr. _____, pe parcela cu nr.cadastral _____, înscrisă în cartea funciară nr. _____ Valea Ursului, respectă prevederile regulamentului local de urbanism referitor la amplasarea pe parcelă, regim de înălțime, funcțiune, etc.

Comunicarea îmi este necesară în vederea întocmirii expertizei tehnice cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, pentru obținerea Certificatului de Atestare a Edificării construcțiilor, în vederea înscrierii acestora în cartea funciară.

Anexez la prezenta cerere (în copie) următoarele:

- *Plan de încadrare în zonă, plan de amplasament și delimitare a imobilului cu amplasarea tuturor construcțiilor, respectiv dimensiunile construcției edificată fără autorizație de construire și distanțele de la construcție la limitele de proprietate, întocmit, semnat și ștampilat de topograf autorizat*
- *Extrasul de Carte Funciară, nu mai vechi de 30 de zile*

Semnătura _____

Data _____

Nr. telefon



Către,

Primăria Comunei Valea Ursului

**CERERE PENTRU ELIBERAREA CERTIFICATULUI DE ATESTARE A
EDIFICĂRII/EXTINDERII CONSTRUCȚIEI
EXECUTATA FARA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE**

Subsemnatul(a)/subscrisa _____ persoană
fizică/ juridică, domiciliat(ă)/cu sediul în județul _____, localitatea _____,
strada _____ nr. _____, bl _____, sc _____ et. _____, ap _____,
telefon/fax _____, CNP/CUI _____ în calitate de
proprietar al imobilului situat în județul _____, localitatea _____,
strada _____, nr. _____, solicit eliberarea în conformitate cu prevederile legale a
**CERTIFICATULUI DE ATESTARE A EDIFICĂRII / EXTINDERII
CONSTRUCȚIEI**, pentru constructia executată în comuna Valea Ursului , satul
_____ strada _____ nr. _____, având

urmatoarele caracteristici:

- destinația _____
- număr unitați individuale _____
- număr locuri de parcare _____
- regim de înălțime _____
- suprafața construită (mp) _____
- suprafața construită desfășurată (mp) _____
- anul edificării construcției _____

Construcția s-a executat în anul _____ fără autorizația de construire pe
terenul înscris în cartea funciară _____ nr _____ nr.top./cad. _____ și
este terminată în totalitate / neterminată.

Anexez la prezenta cerere următoarele:

copie carte de identitate/certificat de înregistrare eliberat de către Registrul
Comerțului;

Actul de proprietate asupra imobilului pentru care se solicită certificatul de atestare a edificării/extinderii construcției; construcției (extras de carte funciară eliberat în ultimele 30 zile) ;

Adeverința eliberată de Compartimentul de urbanism din cadrul Direcției tehnice din care rezulta că construcția edificată fără autorizație de construire se încadrează în reglementările urbanistice valabile pentru zona de amplasament.

Măsurători cadastrale imobil realizat;

Declarație pe proprie răspundere, în formă autentificată (legalizată) la notar, prin care proprietarul declară anul edificării construcției;

Expertiză tehnic.

Proiect relevu la nivel de autorizație de construire (plan de încadrare, plan de situație, planul tuturor nivelelor, secțiuni, fațade, conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții întocmit de persoane autorizate;

Expertiză valorică cu valoarea actualizată a construcției întocmită de un evaluator ANEVAR;

copie după contractul de vânzare-cumpărare, în care se specifică că împreună cu terenul s-au vândut și construcțiile, neintabulate în cartea funciara Dacă este cazul ;

Acorduri vecinilor în formă autentificată – după caz – conform prevederilor legale

Taxa 105 lei/certificat

Declar pe proprie răspundere că datele în prezenta cerere, respectiv în documentele anexate corespund realității.

Semnătura _____

Data _____

Nr. telefon

Anexa nr. 3 la Regulament

Comuna Valea Ursului

Nr. /



CERTIFICAT
de atestare a edificării / extinderii construcției

Urmare a cererii înregistrate cu nr. de mai sus, de către, confirmăm că pe terenul situat în....., înscris în cartea funciară nr....., a localității....., cu nr. cadastral/ topografic, există o construcție proprietatea, edificată în anul

Edificarea / extinderea construcției s-a efectuat conform/fără autorizației de construire nr. /....., există/nu exista încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr...../.....

Construcția/extinderea are următoarea descriere:

- destinația
- număr unități individuale
- număr locuri de parcare
- regimul de înălțime
- suprafața construită la sol
- suprafața construită desfășurată

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

Primar

Arhitect sef/ Persoana cu responsabilități în
domeniul amenajării teritoriului și
urbanismului