



**JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA**

**ARHITECT - ȘEF
DIRECȚIA URBANISM**
Deva, Piața Unirii nr. 4
urbanism@primariadeva.ro

ANEXĂ LA HCL. NR.

**REGULAMENT
PRIVIND PROCEDURA PENTRU EMITEREA
CERTIFICATULUI DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCȚIILOR EXECUTATE FĂRĂ
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE ȘI PENTRU CARE S-A ÎMPLINIT TERMENUL DE PRESCRIPTIE,
CONFORM ART.37, ALIN (6) DIN LEGEA NR.50/1991 PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTĂRII
LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII, REPUBLICATĂ, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE
ULTERIOARE**

Art.1 Dispoziții generale

Prezentul regulament se referă la legalizarea construcțiilor realizate fără autorizație de construire, pentru care s-a împlinit termenul de prescripție, prevăzut de art. 31 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în vederea introducerii acestor construcții în circuitul civil.

Art.2 Baza legală

Potrivit prevederilor art.37, alin (6) al Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se instituie posibilitatea emiterii certificatului de atestare privind edificarea construcțiilor și 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.

Având în vedere faptul că Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 aprobate prin Ordinul nr.839/2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, nu au fost actualizate după modificările legii iar legea nu explicitează procedura de emiteră a actului (în toate etapele ei) s-a impus crearea unei proceduri proprii și a conținutului-cadru al documentației pentru emiteră certificatului de atestare a edificării construcțiilor executate fără autorizație de construire, pentru care s-a împlinit termenul de prescripție, conform art.37, alin (6) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3 Obiective

(1) Regulamentul are ca obiectiv general asigurarea unui cadru unitar pentru emiteră certificatului de atestare a edificării construcțiilor realizate fără autorizație de construire. Certificatul de atestare privind edificarea construcțiilor are ca scop înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor.

(2) Certificatul de atestare privind edificarea construcției va fi emis în baza unei documentații prevăzute în prezentul regulament, care va cuprinde și o expertiză tehnică 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, precum și o documentație cadastrală.

(3) 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.

Art.4 Condițiile necesare pentru emiterea certificatului de atestare a edificării pentru construcțiile realizate fără autorizație de construire

(1) În vederea emiterii certificatului de atestare a edificării construcțiilor realizate fără autorizație de construire, este prevăzută o expertiză tehnică cu caracter complex, din punct de vedere urbanistic și al calității în construcții, care potrivit legislației incidente trebuie realizată de colective de specialiști cu competențele necesare.

(2) Expertiza tehnică cu caracter complex trebuie să cuprindă obligatoriu următoarele:

a). Componenta care cuprinde punctul de vedere urbanistic, presupune verificarea respectării în ansamblu a tuturor condițiilor prevăzute în regulamentul local de urbanism aprobat și în vigoare, cu privire la:

- respectarea funcțiunilor permise/interzise;
- respectarea regimului de înălțime;
- respectarea aliniamentului, a retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- respectarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT) și a procentului de ocupare a terenului

(POT);

- retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

- caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise;

- asigurarea accesului auto și pietonal, inclusiv accesul mașinilor pentru intervenție și salvare în caz de incendiu

- conformarea arhitectural - volumetrică sau aspectul general al construcției în raport cu imobilele învecinate;

- înălțimea maximă admisă;

- respectarea distanțelor minime obligatorii impuse de Codul Civil;

- amplasarea la distanțele normate sau compartimentarea construcțiilor și conformarea lor corespunzătoare la foc, conform prevederilor P 118;

- modul de ocupare al terenului - respectarea suprafeței minime de spații verzi, asigurarea numărului minim de locuri de parcare, etc;

b). Componenta care vizează respectarea celorlalte componente aplicabile ale sistemului calității în construcții, prevăzute de Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții.

(3) Prin elaborarea acestei expertize complexe se urmărește realizarea și exploatarea unor construcții de calitate corespunzătoare, în scopul protejării vieții oamenilor, a bunurilor acestora, a societății și a mediului înconjurător.

(4) Expertizarea tehnică este, conform Regulamentului (UE) nr.305/2011 al Parlamentului European și al Consiliului din 9 martie 2011 de stabilire a unor condiții armonizate pentru comercializarea produselor pentru construcții și de abrogare a Directivei 89/106/CEE a Consiliului privind verificarea și expertizarea tehnică a proiectelor, expertizarea tehnică a execuției lucrărilor și a construcțiilor, precum și verificarea calității lucrărilor executate aprobat prin HG nr.925/1995, o activitate complexă care cuprinde, după caz, încercări, relevee, analize și evaluări, necesare determinării stării tehnice a unei construcții existente sau nefinalizate, a modului în care au fost executate lucrările de construcție sau a modului în care un proiect respectă reglementările tehnice în vigoare la momentul realizării expertizei, în vederea asigurării cerințelor fundamentale aplicabile.

(5) Concluziile expertizei tehnice cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții vor stabili din punct de vedere tehnic:

a). dacă respectivele construcții respectă normele în vigoare și este posibilă menținerea lucrărilor de construire executate și autoritatea publică poate proceda la emiterea certificatului de atestare în vederea întabulării;

b). dacă există neconformități minore care pot fi soluționate și propune măsurile tehnice de conformare prin realizarea de noi lucrări, incluzând dar fără a se limita la acestea, consolidarea, desființarea parțială, modificarea compartimentărilor interioare, a volumetriei, a acceselor, etc, pe baza unui proiect tehnic și a unei autorizații de construire obținute în condițiile legii;

c). dacă există neconformități majore care nu pot fi soluționate și se impune desființarea lucrărilor în condițiile legii.

(6) Pe lângă expertiza tehnică, se va întocmi o documentație tehnică (relevu) - parte scrisă și parte desenată, conform prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, întocmită de arhitect cu drept de semnătură, și o documentație cadastrală.

(7) Aspecte obligatorii care trebuie analizate și precizate în documentația tehnică:

a). Dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform HG nr.525/1996;

b). Dacă sunt respectate condițiile impuse în cazul imobilelor asupra cărora este instituit un regim urbanistic special - zone protejate istorice sau naturale;

c). Dacă sunt respectate exigențele minimale, a normelor de igienă și sănătate prevăzute de Legea nr.114/1996 republicată (Legea locuinței) și a Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

d). Dacă se respectă Codul Civil;

e). Dacă sunt respectate prevederile Normativului P118/1999, cu modificările și completările ulterioare, distanțele minime de siguranță la foc față de construcțiile învecinate și dacă este cazul impuneri unor măsuri compensatorii.

Art.5 Emiterea certificatului de atestare a edificării pentru construcțiile realizate fără autorizație de construire

(1) Documentația necesară:

1. Cerere tip semnată de către proprietar;

2. Documente de identificare ale tuturor proprietarilor (C.I, pașaport sau CUI/CIF), în copie;

3. Documente de reprezentare (împuternicire, procură, etc) în original;

4. Extras de carte funciară de informare (actualizat, nu mai vechi de 30 de zile);

5. Expertiză tehnică asupra construcției 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. Expertiza tehnică nu va fi mai veche de un an calendaristic.

6. Documentație tehnică (relevu) - parte scrisă și parte desenată, conform prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, întocmită de arhitect cu drept de semnătură. Documentația va cuprinde și fotografii color ale construcției;

7. Documentație cadastrală;

8. Expertiză valorică cu valoarea actualizată a construcției întocmită de un evaluator ANEVAR, după caz;

9. Acorduri notariale, după caz, conform prevederilor legale;

10. Avizul Direcției Județene pentru Cultură Hunedoara, în cazul monumentelor istorice, ansamblurilor, siturilor, zonelor de protecție a monumentelor și a zonelor construite protejate, construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită;

11. Avizul de amplasare în parcelă emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara" al Județului Hunedoara;

12. Avizul privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara" al Județului Hunedoara, după caz;

13. În cazul în care construcția se află în zona de protecție a rețelilor de utilități se va obține avizul deținătorului rețelei

14. Declarația autenticată a proprietarului/propietarilor prin care declară faptul că lucrările de construire executate fără autorizație sunt mai vechi de 3 ani și menționează, după caz, existența unui proces verbal de constatare și sancționare a contravențiilor aferente lucrărilor de construire executate fără autorizație;

15. Certificat de performanță energetică;

16. Acordul băncii, în cazul în care apar sarcini în extrasul de carte funciară, în original;

(2) Certificatul de atestare a edificării construcției se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

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

b). se prezintă dovada achitării taxei prevăzută la art.7.

Art.6 Termenul de emitere a certificatului de atestare a edificării pentru construcțiile realizate fără autorizație de construire

- (1) La solicitarea justificată a beneficiarilor, certificatul de atestare a edificării construcției se emite în termen de 30 de zile, calculate de la data depunerii cererii însoțite de documentația completă prevăzută la art. 5.
- (2) În cazul 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 cererii, cu menționarea elementelor necesare în vederea completării.
- (3) Începând cu data notificării, termenul pentru emiterea certificatului de atestare privind edificarea construcției 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, cu condiția depunerii acestora într-un termen de maximum 3 luni de la primirea notificării.
- (4) În situația în care solicitantul nu depune completările solicitate în termenul prevăzut la alin (3), documentația se poate restitui la cerere, potrivit legii.

Art.7 Quantumul taxei pentru emiterea certificatului de atestare a edificării pentru construcțiile realizate fără autorizație de construire

(1) Pentru emiterea certificatului de atestare a edificării pentru construcțiile realizate fără autorizație de construire se va percepe de 3 ori taxa legală pentru eliberarea autorizației de construire, calculată conform art.474 din Legea 227/2015 - Codul Fiscal.

(2) Taxa se achită la data emiterii certificatului de atestare a edificării construcției.

Art.8 Dispoziții finale

- (1) Autoritatea emitentă a certificatului de atestare a edificării construcției 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 va fi pus în aplicare de Direcția Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Deva.
- (3) Certificatul de atestare a edificării nu se va emite pentru construcții provizorii (chioșcuri, tonete, cabine, spații tehnice de expunere, situate pe căile și spațiile publice, corpuri de afișaj sau mobilier urban).

Arhitect șef
Lăzăruț Raluca

Inițiator,
Primar,
Lucian Ioan Rus

Avizează,
Secretar General,
Mura Oana-Diana