



1.

Romania
Judetul Buzau
Comuna Bisoca
-Consiliul local-

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului privind legalizarea construcțiilor executate fără
autorizație de construire

Consiliul Local al comunei Bisoca, judetul Buzau;
Avand in vedere:

- Referatul de aprobare nr. 1994/I/02.09.2022, al Primarului comunei Bisoca, în calitate de inițiator;
- Raportul de specialitate nr. 1994/II/2022 al Compartimentului Registrului agricol, cadastru, urbanism prin care se propune aprobarea Regulamentului privind legalizarea construcțiilor executate fără autorizație de construire;
- Avizele favorabile ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului local al comunei Bisoca;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 1983/01.09.2022;
- prevederile art. 37, alin. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborate 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. (1), alin. (2), lit. b), alin. 4, lit. c), art. 139, alin. (3), lit. e), art. 154, alin. (1), art. 196, alin. (1), lit. a) 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă Regulamentul privind legalizarea construcțiilor executate fără autorizație de construire în comuna Bisoca, județul Buzău, conform Anexei, par integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2: Primarul comunei Bisoca, prin Compartimentul registr agricol, cadastru, urbanism va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezente hotărâri.

Art.3: Prezenta hotărâre va fi afisată public și înaintată persoanelor/instituțiilor interesate prin grija secretarului general al comunei Bisoca.

Presedinte de ședință :

SENCHIU M. Marcel



Contrasemnez.
Secretar general u.a.t.,
jr. MOISE I. Constantin

Nr. 28 din : 28 / 09 / 2022

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al comunei Bisoca în ședința din data de 28 / 09 / 2022, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(1) sau (2) din O.U.G. nr.57/05.07.2011 privind Codul administrativ, cu un număr de 11 voturi "pentru", "abțineri" și vot "împotriva" din numărul total de consilieri locali în funcție și consilieri prezenți în ședință.

REGULAMENT
PRIVIND LEGALIZAREA CONSTRUCTIILOR EXECUTATE FARA
AUTORIZATIE 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 unui certificat de atestare în cazul construcțiilor executate fără autorizație de construire.

Art. 2. Obiectiv:

(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) 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.

(4) 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.

(5) 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 emitere certificatului de atestare:

(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 decalcăază 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).

Art. 4. Condiții necesare pentru legalizarea construcțiilor.

(1) *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 conform H.C.L. nr. 134/2018, asigurarea suprafețelor minime de spații verzi, etc.

(2) *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.

-sunt îndeplinite prevederilor P.U.G.

(3) *Respectarea exigențelor minimale, a normelor de igienă și sănătate* prevăzute în Legea nr. 114/96 republic. (Legea locuinței) și Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

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

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

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

a) documentația să fie depusă în mod complet, trebuie să îndeplinească toate cerințele și condițiile prevăzute la art. 4;

b) se prezintă dovada achitării taxei pentru emiterea certificatului de atestare stabilită prin Hotărâre de Consiliu Local taxa care ține cont de suprafața terenului cuprins în titlul de proprietate.

(2) Documentație necesară:

1. Cerere pentru obținerea certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției întocmită și semnată de către proprietarul/ii tabular/i;
2. Dovada asupra proprietății terenului (extras de carte funciară eliberat în ultimele 30 zile);
3. Proiect relevu la nivel de autorizație de consfruire (plan de încadrare, plan de situație, planul tuturor nivelelor, secțiuni, fațade, plan fundații conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții);
4. Expertiză tehnică asupra construcției conform Legii calității nr. 10/1995, 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;
5. Expertiză valorică cu valoarea actualizată a construcției întocmită de un evaluator ANEVAR;
6. Documentație cadastrală;

7. Acorduri notariale – după caz – conform prevederilor legale;
8. Se vor respecta și introduce în documentație condițiile impuse în avizul D.J.C. (Direcția Județeană pentru Cultură) prezentându-se fațadele șampilate (pentru monumente istorice, ansambluri, situri, zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită);
9. Prezentarea după caz a expertizei la cerința de calitate „C”;

Documentația se va prezenta în două exemplare.

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 lucratoare de la data înregistrării cererii;

Emiterea certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției în termen de 30 de zile, 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:

- (1) Pentru construcțiile realizate după anul 1958 până la apariția Legii 50/1991 republicată, se va percepe *de trei ori* taxa legală, calculată conform art. 474 din Legea 227/2015 – Cod Fiscal.
- (2) 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.

Taxa va fi achitată la data emiterii certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției.

Art. 7. Dispoziții finale:

- 1) Autoritatea emitentă a autorizației 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 registrul agricol, cadastru, urbanism în colaborare cu aparatul de specialitate.
- 3) Construcțiile care nu se încadrează în condițiile precizate în Regulament se vor modifica corespunzător sau se vor desființa.
- 4) 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).

