

REGULAMENT
PRIVIND SCHIMBAREA DESTINATIEI SPATIILOR CARE AU FOST AUTORIZATE
CA EXTINDERI LA PARTER DE BLOC

CAPITOLUL I – PREVEDERI GENERALE

Art. 1 – Procedura de autorizare a executarii lucrarilor de constructii este reglementata prin Legea 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, respectiv prin Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991.

Art. 2 – Prezentul Regulament vine in completarea cadrului legislativ general pentru a stabili conditiile privind schimbarea destinatiei spatiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter de bloc, respectiv drepturile si obligatiile care revin proprietarilor spatiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter de bloc si administratiei publice locale.

Art. 3 (1) Autoritatea competenta pentru autorizarea schimbarii destinatiei spatiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter de bloc, pe teritoriul municipiului Galati, intravilanul localitatii este Primarul municipiului Galati, conform prevederilor Legii 50/1991 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

(2) Primarul municipiului Galati si organele de control din cadrul autoritatilor administratiei publice locale au obligatia sa urmareasca respectarea disciplinei in domeniul urbanismului si al autorizarii executarii lucrarilor de construire pe teritoriul localitatii si sa aplice sanctiunile prevazute de lege.

Art. 4 (1) Prezentul Regulament este elaborat in temeiul prevederilor legislatiei prevazuta in Anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

(2) În înțelesul prezentului Regulament, termenii și expresiile utilizate se definesc conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezentul Regulament.

CAPITOLUL II – CLASIFICAREA SPATIILOR CARE AU FOST AUTORIZATE CA EXTINDERI LA PARTER DE BLOC

Art. 5 – Spatiile care au fost autorizate ca extinderi la parter de bloc se clasifica, in principal, dupa cum urmeaza:

a) in functie de regimul de proprietate al terenului pe care este amplasata extinderea:

extinderi amplasate pe domeniul public al statului si/ sau al municipiului
extinderi amplasate pe domeniul privat al statului si/sau al municipiului;
extinderi realizate pe proprietatea privata a proprietarilor de apartamente.

b) in functie de tipul acestora:

Spatii comerciale;
Spatii pentru prestari servicii;
Sedii firma;
Birouri;
Dependinte la locuinte.

CAPITOLUL III – APROBAREA SCHIMBĂRII DESTINAȚIEI SPAȚIILOR CARE AU FOST AUTORIZATE CA EXTINDERI LA PARTER DE BLOC

Art. 6 (1) Aprobarea schimbării destinației spațiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter de bloc, se realizează prin certificat de urbanism și / sau autorizație de construire, emise în condițiile legii, numai cu acceptul asociației de proprietari.

(2) Indiferent de natura intervențiilor prevăzute la alin. (1), se va avea în vedere menținerea aspectului armonios și unitar al întregii clădiri.

(3) Emiterea certificatului de urbanism și / sau autorizației de construire prevăzute la alin. (1) este condiționată de prezentarea certificatului de atestare fiscală la zi din care să rezulte achitarea tuturor obligațiilor către bugetul local reprezentând impozit pentru extinderea realizată și chiria pentru terenul aferent.

(4) Schimbarea destinației spațiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter de bloc se aproba prin certificat de urbanism atunci când nu se realizează lucrări de construcții pentru care legea prevede emiterea unei autorizații de construire.

(5) În cazul când prin schimbarea de destinație a spațiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter este afectată și proprietatea comună, se va prezenta acordul tuturor vecinilor în formă autentică, precum și contractul de închiriere / folosință / concesiune încheiat cu asociația de proprietari pentru proprietatea comună.

(6) În cazul când prin schimbarea de destinație a spațiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter este afectat aspectul exterior al construcției se va prezenta avizul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Lucrări Publice, Ecologice și Protecția Mediului Inconjurător. Pentru obținerea acestui aviz beneficiarii vor prezenta fotografii, simulări, perspective din care să rezulte că fațadele vor fi integrate în arhitectura generală a blocului, din punct de vedere compozitional și al finisajelor utilizate.

(7) Autorizațiile de construire precizate la alin. (1) emise pentru spațiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter amplasate în zone protejate și/sau în zonele de protecție a monumentelor istorice se emit numai după obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Galați.

Art. 7 (1) Pentru a putea obține certificat de urbanism / autorizație de construire pentru schimbarea de destinație **în dependință de locuința** a spațiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter de bloc, este necesară îndeplinirea următoarelor condiții, cumulativ:

Respectarea alinierii generale a spațiilor vecine existente și / sau a alinierii aprobate printr-o documentație de urbanism (P.U.D., P.U.Z.);

Accesul se va realiza numai prin casa scării;

Să nu existe accese exterioare, respectiv cai de acces exterioare sau alte elemente specifice activității autorizate (firme, reclame, etc);

Fațadele vor fi integrate în arhitectura generală a blocului, din punct de vedere compozitional al finisajelor utilizate;

Suprafața extinderii realizate la parter de bloc cu autorizație de construire să fie mai mică decât 30 % din suprafața utilă a apartamentului care a avut inițial destinația de locuință (excepție fac extinderile care se aliniază spațiilor vecine existente și / sau alinierii aprobate printr-o documentație de urbanism).

(2) Pentru întocmirea / semnarea / emiterea autorizației de construire pentru schimbarea de destinație **în dependință de locuința** a spațiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter de bloc, este necesar ca documentația tehnică pentru obținerea autorizației să îndeplinească cumulativ condițiile de la alin. (1).

(3) Aprobarea schimbării **în dependință de locuința** a destinației spațiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter de bloc, se aplică numai extinderilor realizate la apartamentele care au avut prin proiectul inițial destinația de locuință.

(4) Pentru a putea obține certificat de urbanism / autorizație de construire pentru schimbarea de destinație **în dependință de locuința** a spațiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter de bloc, este necesar să se justifice solicitarea, numai unde este cazul.

(5) După aprobarea schimbării **in dependente la locuinta** a destinației spațiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter de bloc, proprietarul nu va mai putea să exercite activități private de comerț, prestări servicii, sedii firmă, etc și nu va mai putea să solicite din nou schimbarea destinației **din dependente la locuinta** în spații comerciale, spații pentru prestări servicii, sedii firmă, birouri, etc.

Art. 8 – În vederea emiterii certificatului de urbanism și / sau autorizației de construire pentru schimbarea **in dependente la locuinta** a destinației spațiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter de bloc, avizul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Lucrări Publice, Ecologice și Protecția Mediului Inconjurător este obligatoriu.

Art. 9 – Certificatul de urbanism se va elibera de către Instituția Arhitect Șef, acesta fiind actul de informare prin care solicitantului i se fac cunoscute cerințele ce trebuie îndeplinite, inclusiv toate condițiile prevăzute la art. 7 alin. (1) (numai pentru schimbări de destinație **in dependenta la locuinta**), precum și lista cuprinzând avizele și acordurile necesare în vederea autorizării.

Art. 10 – Autorizația de construire pentru schimbarea destinației spațiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter se va elibera de către Instituția Arhitect Șef, numai după obținerea dreptului de execuție a lucrărilor de construcții cu respectarea prevederilor prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, de Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 și de prezentul regulament.

Art. 11 – Extinderile realizate la parter fără forme legale se desființează de către titular și / sau pe cale administrativă, conform reglementărilor din Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și de Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991.

CAPITOLUL IV – SANCTIUNI

Art. 12 – (1) Nerespectarea în tot sau în parte a prevederilor prezentului Regulament precum și a legislației legale în vigoare atrage după sine răspunderea materială și contravențională, după caz.

(2) Sanctiunile sunt cele prevăzute de legislația în vigoare privind autorizarea construcțiilor, urbanismul și amenajarea teritoriului și a Regulamentului Poliției Locale Galați.

Art. 13 (1) Controlul de stat privind respectarea aplicării prevederilor prezentului Regulament se exercită de către Inspectoratul de Stat în Construcții – Direcția Regională în Construcții Sud - Est.

(2) Primarul și organele de control din cadrul autorității administrației publice locale (Poliția Locală Galați) au obligația să urmărească respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și al autorizării executării lucrărilor pentru execuția construcțiilor, precum și desființarea acestora pe teritoriul municipiului Galați și, în funcție de încălcarea prevederilor legale să aplice sancțiunile prevăzute de prezentul Regulament.

(3) Organul de control care a sancționat contravențional pentru fapta de a se executa lucrări de construcții, fără autorizație sau cu încălcarea dispozițiilor acesteia, are obligația de a dispune luarea măsurilor necesare pentru încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației, sau de desființare a lucrărilor executate fără autorizație, într-un termen pe care îl va stabili prin procesul verbal.

(4) Procesele-verbale de constatare a contravențiilor se înaintează, în vederea aplicării sancțiunii, șefului compartimentului care coordonează activitatea.

CAPITOLUL V – DISPOZITII FINALE

Art. 14 (1) Autorizatia de construire pentru schimbarea **in dependinte la locuinta** a destinatiei spatiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter de bloc se va emite numai dupa incheierea contractului de inchiriere cu municipiul Galati pentru terenul aferent extinderii de la parter de bloc a carei destinatie este schimbata **in dependinta la locuinta**.

(2) Contractul de inchiriere incheiat cu mun. Galati pentru terenul aferent extinderii de la parter de bloc a carei destinatie este schimbata **in dependinta la locuinta** se emite in baza certificatului de urbanism, dar inceteaza in situatia in care solicitantul nu obtine autorizatia de construire pentru schimbarea **in dependinte la locuinta** a destinatiei spatiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter de bloc.

(3) Beneficiarii pentru care s-au emis certificate de urbanism pentru schimbarea **in dependinte la locuinta** a destinatiei spatiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter de bloc, care nu au obtinut avizele Comisiei de buget finante, administrarea domeniului public și privat al municipiului Galați si Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, lucrări publice, ecologie și protecție a mediului înconjurător pana la data intrarii in vigoare a prezentului Regulament, vor urma prevederile prezentului regulament, dupa aprobarea acestuia.

Art. 15 (1) La finalizarea lucrarilor prevazute in documentatia tehnica anexa la autorizatia de construire pentru schimbarea destinatiei spatiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter, se va incheia proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor.

(2) In termen de 15 zile de la data incheierii procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor proprietarul este obligat sa depuna declaratia cu valoarea finala a lucrarilor in vederea regularizarii taxei la autorizatia de construire.

Art. 16 (1) Prevederile prezentului regulament se aplica numai spatiilor care au fost autorizate ca extinderi la parter de bloc, care respecta intocmai autorizatiile de construire emise si documentatiile tehnice vizate spre neschimbare – impreuna cu toate avizele / acordurile obtinute, precum si punctul de vedere / actul administrativ al autoritatii pentru protectia mediului.

(2) Este interzisa schimbarea destinatiei extinderilor realizate la parter de bloc fara obtinerea in prealabil a certificatului de urbanism si / sau autorizatiei de construire emise in conformitate cu prevederile legale in vigoare si cele prevazute in prezentul regulament.

(3) Certificatele de urbanism / autorizatiile de construire emise vor fi publicate pe site-ul P.M.G., Compartimentele Certificate de Urbanism / Autorizari din cadrul Institutiei Arhitect Sef raspund de publicarea si continutul informatiilor publicate.

(4) Responsabilitatile privind indeplinirea procedurilor prevazute in prezentul Regulament revin aparatelor de specialitate din cadrul Primariei municipiului Galati.

Anexa nr.1
la Regulament

LISTA
actelor normative aplicabile, in vigoare

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, actualizat;

Legea nr. 155/2010 a Politiei Locale;

Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, actualizata;

Legea nr. 114/1996 privind locuintele, republicata si actualizata;

Legea nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, actualizata;

Ordonanta Guvernului nr. 2/ 2001 privind regimul juridic al contravențiilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Hotararea Consiliului Local Galati nr. 307/2006 privind aprobarea Regulamentului pentru constatarea si sanctionarea faptelor ce constituie contravenție, de catre functionarii publici din Politia Locala;

Hotararea Consiliului Local Galati nr. 12/2007 privind modificarea si completarea Regulamentului pentru constatarea si sanctionarea faptelor ce constituie contravenție, de catre Politia Locala aprobat prin HCL nr. 307/2006;

Hotararea Consiliului Local Galati nr. 173/2011 privind aprobarea Regulamentului de organizare si functionare a Politiei Locale.

Anexa nr.2
la Regulament

D E F I N I R E A

termenilor utilizati în Regulament

Documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire – D.T.A.C. – documentatie tehnica intocmita conform prevederilor legale in vigoare, in concordanta cu cerintele certificatului de urbanism, cu continutul avizelor, acordurilor, punctului de vedere al autoritatii pentru protectia mediului competente, precum si, dupa caz, al actului administrativ al acesteia, cerute prin certificatul de urbanism.

Documentatie de amenajare a teritoriului si de urbanism – ansamblu de piese scrise si desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizeaza situatia existenta si se stabilesc obiectivele, actiunile si masurile de amenajare a teritoriului si de dezvoltare urbanistica a localitatilor pe o perioada determinata;

Drept de executie a lucrarilor de constructii – dreptul asupra terenului / constructiei care confera titularului dreptul de a obtine, potrivit legii, din partea autoritatii competente, autorizatia de construire / desfiintare:

dreptul real principal: drept de proprietate, uz, uzufruct, superficie, servitute (dobandit prin: contract de vanzare – cumparare, de schimb, de donatie, certificat de mostenitor, act administrativ de restituire, hotarare judecatoreasca);

drept de creanta dobandit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locatiune. Emiterea autorizatiei de construire in baza unui contract de comodat / locatiune se poate face numai pentru constructii cu caracter provizoriu si acordul expres al proprietarului de drept.

Intravilanul localitatii – teritoriul care constituie o localitate se determina prin Planul Urbanistic General (P.U.G.) si cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu / fara constructii, organizate si delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate in circuitul agricol sau avand o alta destinatie, in cadrul caruia este permisa realizarea de constructii, in conditiile legii;

Zona protejata – zona coerenta naturala sau construita, delimitata geografic si /sau topografic, determinata de existenta unor valori de patrimoniu natural si / sau cultural a caror protejare prezinta un interes public si declarata ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare si reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zona protejata creeaza asupra imobilelor din interiorul zonei servituti de interventie legate de desfiintare, modificare, functionalitate, distante,

inaltime, volumetrie, expresie arhitecturala, materiale, finisaje, imprejmui, mobilier urban, amenajari si plantatii si este stabilit prin documentatii de urbanism specifice aprobate;

Zona de protectie – suprafata delimitata in jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, in jurul sau in lungul unor oglinzi de apa si in care se instituie servituti de utilitate publica si de construire pentru pastrarea si valorificarea acestor resurse si bunuri de patrimoniu si a cadrului natural aferent. Zonele de protectie sunt stabilite prin acte normative specifice, precum si prin documentatii de amenajare a teritoriului sau urbanism, in baza unor studii de specialitate.

Arhitect Sef
Arh. Teodora Voicila

Intocmit
Adriana Blaga