

ROMÂNIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL GALAȚI  
CONSILIUL LOCAL

**PROIECT HOTĂRÂRE nr. \_\_\_\_\_**

**din \_\_\_\_\_**

**pentru: aprobarea regulamentului de emitere adeverință de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire**

*Inițiator: Primarul municipiului Galați, Ionuț Florin Pucheanu;*

*Consiliul local al municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară în data de.....2023;*

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

*Având în vedere raportul de specialitate nr. 166092/28.08.2024, al Instituției Arhitect Șef;*

*Având în vedere raportul de specialitate de avizare al Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, lucrări publice, ecologie și protecție a mediului înconjurător;*

*Având în vedere dispozițiile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. d) și alin. (7) lit. k), 139, alin. (3), lit. e), art. 154, alin. (1), art. 196, alin (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*

### **H O T Ă R Ă Ș T E:**

*Art. 1 - Se aprobă aprobarea regulamentului 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 - Primarul municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.*

*Art. 3 - Secretarul General al municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.*

*Președinte de ședință,*

*Avizat,  
Secretarul General al municipiului Galați,  
Radu Octavian Kovacs*

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
NR. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

În vederea punerii în aplicarea a alin. (6), art. 37 din Legea 50/1991 privind înscrierea în cartea funciară a unei construcții care a fost realizată fără autorizație de construire a fost elaborat regulamentul privind **emitere adeverinței de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire**. Această regulament a fost elaborată în baza:

**TEMEI LEGAL:**

- Art. 5, art. 31, art. 37, alin. (6) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Art. 89, alin (1), litera b) din Regulamentul din 8 februarie 2023 de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară Aprobat prin Ordinul nr. 600 din 8 februarie 2023
- Anexa 5. din Legea nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului

Actul administrativ - adeverința de atestare a edificării/extinderii construcției, se va emite pentru construcțiile care respectă următoarele condiții:

- Pentru construcțiile care nu sunt 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);
- Sunt realizate în intravilanul municipiului Galați și se încadrează în reglementările urbanistice valabile pentru zona de amplasament.
- Sunt sub incidența prevederilor Legii 292/2018, anexa 5, art. 23, pct. (2), privind emiterii deciziei etapei de încadrare/acordului de mediu;
- Sunt realizate în afara zonei de protecție a monumentelor istorice sau în zonă construită protejate;
- Se încadrează în reglementările urbanistice aprobate și în valabilitate pentru zona de amplasament (conform documentațiilor de urbanism, al Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G./P.U.Z., după caz);
- Să respecte cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, conform Lege 10/1995 privind calitatea în construcții
  1. rezistență mecanică și stabilitate - cerința "A";
  2. securitate la incendiu - cerința "B";
  3. igienă, sănătate și mediu înconjurător - 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".

ARHITECT ȘEF  
arh. CRISTIAN SALMEN

SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE  
COSTACHE NICOLAE

## REFERAT DE APROBARE

NR. \_\_\_\_\_

### pentru: EMITERE ADEVERINȚEI DE ATESTARE A EDIFICĂRII/EXTINDERII CONSTRUCȚIEI REALIZATE FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

În vederea punerii în aplicare a alin. (6), art. 37 din Legea 50/1991 privind înscrierea în cartea funciară a unei construcții care a fost realizată fără autorizație de construire a fost elaborat regulamentul privind **emitere adeverinței de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire**. Această regulament a fost elaborată în baza:

➤ **Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:**

**ART. 31.** Dreptul de a constata contravențiile și de a aplica amenzi prevăzute la art. 26 se prescrie în termen de 3 ani de la data săvârșirii faptei.

**ART. 37, alin. (6)** Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, sau, după caz, a unei adeverințe/unui certificat de atestare a edificării construcției. 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, 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. 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.

➤ **Regulamentul din 8 februarie 2023 de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară Aprobat prin Ordinul nr. 600 din 8 februarie 2023**

**ART.89, alin (1), litera b)** ”construcțiile edificate ulterior datei de 1 august 2001 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 nu mai permite aplicarea sancțiunilor se vor înscrie în baza certificatului de atestare/adeverinței privind edificarea construcției care 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”;

**ANEXA 29.** Model Certificat de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire.

➤ **Legea nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului**

**Anexa 5. Procedura din 2018 de evaluare a impactului asupra mediului pentru anumite proiecte publice și private**

**ART. 23. (2)** Pentru proiectele prevăzute de prezenta lege este interzisă emiterea deciziei etapei de încadrare/acordului de mediu, respectiv a aprobării de dezvoltare pentru lucrări de investiții inițiate sau realizate.

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre pentru emiterea adeverinței privind autodemolare construcții.

**PRIMAR,  
IONUȚ FLORIN PUCHEANU**

**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 - CADRUL LEGAL INCIDENT:**

➤ **Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:**

**ART. 5, alin. (2<sup>2</sup>)** Emiterea actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nu este necesară pentru următoarele categorii de lucrări:

- a) construirea de locuințe unifamiliale;
- b) construirea de anexe gospodărești și anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, cu excepția celor utilizate pentru creșterea animalelor;
- c) consolidări ale imobilelor existente;
- d) construirea de împrejurimi;

**ART. 31.** Dreptul de a constata contravențiile și de a aplica amenzi prevăzute la art. 26 se prescrie în termen de 3 ani de la data săvârșirii faptei.

**ART. 37, alin. (6)** Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, sau, după caz, a unei adeverințe/unui certificat de atestare a edificării construcției. 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, 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. 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.

➤ **Ordinul nr. 839 din 2009 privind aprobarea NORMELOR METODOLOGICE de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:**

**ART. 27. Acordul vecinilor**

(1) Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I "Piese scrise" a cap.A. "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C.", prevăzut în anexa nr. 1 la Lege, este necesar în următoarele situații:

c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

(3) Situațiile prevăzute la alin. (1) lit. c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc.

(4) Acordul vecinilor se va da condiționat de asigurarea, prin proiectul tehnic P.Th. și autorizația de construire/desființare, a măsurilor de punere în siguranță a construcției preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcții.

(5) Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică.

(6) Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constată de către instanța de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/desființare în locul acordului vecinilor.

➤ **Regulamentul din 8 februarie 2023 de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară Aprobate prin Ordinul nr. 600 din 8 februarie 2023**

**ART.89, alin (1), litera b)** ”construcțiile edificate ulterior datei de 1 august 2001 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 nu mai permite aplicarea sancțiunilor se vor înscrie în baza certificatului de atestare/adeverinței privind edificarea construcției care 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”;

**ANEXA 29.** Model Certificat de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire.

➤ **Legea 287/2009 privind aprobarea noului Cod Civil**

**ART. 611. Picătura streșinii**

Proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

**ART. 612. Distanța minimă în construcții**

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

**ART. 614. Fereastra sau deschiderea în zidul comun**

Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

**ART. 615. Distanța minimă pentru fereastra de vedere**

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

#### **ART. 616. Fereastra de lumină**

Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

#### **➤ Ordinul nr. 119 din 2014, privind aprobare Norme de Igienă și Sănătate Publică privind Mediul de Viață al Populației**

##### **ART. 3.**

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

#### **➤ Legea 10/1995 privind calitatea în construcții**

**ART. 2** Prevederile prezentei legi se aplică construcțiilor și instalațiilor aferente acestora, denumite în continuare construcții, în etapele de proiectare, de verificare tehnică a proiectelor, execuție și recepție a construcțiilor, precum și în etapele de exploatare, expertizare tehnică și intervenții la construcțiile existente și de postutilizare a acestora, indiferent de forma de proprietate, destinație, categorie și clasă de importanță sau sursă de finanțare, în scopul protejării vieții oamenilor, a bunurilor acestora, a societății și a mediului înconjurător

**ART. 5.** (1) Pentru obținerea unor construcții de calitate sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

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

(2) Aplicarea cerințelor fundamentale se stabilește pe domenii/subdomenii și categorii de construcții și pe specialități pentru instalațiile aferente construcțiilor, prin regulamente și reglementări tehnice în construcții.

#### **➤ Legea nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului**



Anexa 5. Procedura din 2018 de evaluare a impactului asupra mediului pentru anumite proiecte publice și private

**ART. 23. (2)** Pentru proiectele prevăzute de prezenta lege este interzisă emiterea deciziei etapei de încadrare/acordului de mediu, respectiv a aprobării de dezvoltare pentru lucrări de investiții inițiate sau realizate.

## **CAP. II - CONSTRUCȚIILE PENTRU CARE SE SOLICITĂ EMITEREA ADEVERINȚEI DE ATESTARE A EDIFICĂRII/EXTINDERII CONSTRUCȚIEI REALIZATĂ FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE TREBUIE SĂ ÎNDEPLINEASCĂ URMĂTOARELE CONDIȚII:**

**Art.2.1.** Construcții care nu sunt 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 împrejurii);

**Art.2.2.** Sunt realizate în intravilanul municipiului Galați și se încadrează în reglementările urbanistice valabile pentru zona de amplasament.

**Art.2.3.** Sunt realizate în afara zonei de protecție a monumentelor istorice sau în zonă construită protejate;

**Art.2.4.** Se încadrează în reglementările urbanistice aprobate și în valabilitate pentru zona de amplasament (conform documentațiilor de urbanism, al Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G./P.U.Z., după caz);

**Art.2.5.** Să respecte cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, conform Lege 10/1995 privind calitatea în construcții

1. rezistență mecanică și stabilitate - cerința "A";
2. securitate la incendiu - cerința "B";
3. igienă, sănătate și mediu înconjurător - 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. III. 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.3.1.** Proprietarii construcțiilor care au realizat construcții/extinderi de construcții fără autorizație de construire și îndeplinesc cerințele de la Cap. III, 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.3.2.** Cererea trebuie să fie însoțită de următoarele documente, în copie:

- a) Formular cerere (Anexa 1);
- b) Extras de carte funciara pentru informare actualizat la zi, pentru imobil teren și construcții, eliberat, la cerere, de către O.C.P.I. Galați, cu cel mult 30 de zile de la data solicitării Certificatului de Urbanism;
- 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: regim de înălțime, suprafața construită, suprafața desfasurată, proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare, distanțele de amplasare față de limitele de proprietate ale imobilului, relevee toate nivelele - 2 ex. în original, din care un exemplar se va returna solicitantului ca anexa la certificatul de urbanism;

- a) Act de identitate solicitant/reprezentant solicitant;
- b) Certificat de înregistrare la Oficiul Registrul Comerțului (după caz)/ act de identitate;
- c) Documentar fotografic;
- e) Dovada achitare 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.***

**Art.3.3.** 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:

**A.** 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.);

**B.** Se va solicita la Serviciul Juridic și Legalitate de către Compartimentul Certificate de Urbanism informații despre acest imobil privind existența de hotărâri judecătorești definitive privind punerea în aplicare a demolării construcției pentru care se solicită adeverința de atestare a edificării/extinderii construcției realizată fără autorizație de construire.

**C.** Se va solicita la Serviciul Disciplina în Construcții și Afișaj Stradal din cadrul Poliția Locală Galați, informații despre acest imobil cu privire la perioada la care a fost finalizată lucrările de construire, dacă termenul de execuție a lucrărilor de construire s-a prescris conform art. 31 și art. 37 din Legea 50/1991 și dacă sau pronunțat hotărâri judecătorești definitive privind desființarea acestei construcții.

**D.** Se va solicita la Serviciul Administrație publică locală informații privind imobilul - domeniu public al Municipiului Galați, cu privire la existența de dispoziții de desființare emise pentru construcția ce face obiectul emiterii adeverinței de atestare a edificării/extinderii construcției realizată fără autorizație de construire.

**Art.3.4.** În situația în care, Certificatul de Urbanism emis în scopul emiterii adeverinței de atestare a edificării/extinderii construcției fără autorizație de construire **POATE FI UTILIZAT**, se va demara **ETAPA IV**.

**Art.3.5.** În situația în care, certificatul de urbanism **NU POATE FI UTILIZAT** în scopul solicitat **nu se va demara ETAPA IV**.

**Art.3.6.** Certificatul de Urbanism **nu poate fi utilizat**, dacă construcția:

- se află în zona de protecție a monumentelor istorice, sau în zonă construită protejate;

- se află în zone cu interdicție de construire-zone stabilite prin documentații de urbanism aprobate;
- nu se încadrează în reglementările urbanistice aprobate;
- este cu caracter provizoriu sau definitivă și este executată pe domeniul public al municipiului Galați;
- în baza răspunsului emis de către Serviciul Juridic și Legalitate din cadrul Primăriei Municipiului Galați, transmis Instituției Arhitect Șef - Compartimentul Certificate de Urbanism, existența de hotărâri judecătorești definitive emise privind punerea în aplicare a demolării construcției pentru care se solicită adeverința de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire ;
- în baza răspunsului emis de către Poliția Locală Galați, Serviciul Disciplina în Construcții și Afișaj Stradal, transmis Instituției Arhitect Șef - Compartimentul Certificate de Urbanism, lucrările de construire nu se încadrează în termenul de prescripție conform art. 31 și 37 din Legea 50/1991;
- în baza răspunsului emis de la Serviciul Administrație publică locală către Poliția Locală Galați, Serviciul Disciplina în Construcții și Afișaj Stradal transmis Instituției Arhitect Șef - Compartimentul Certificate de Urbanism existența de dispoziții de desființare emise pentru construcția ce face obiectul emiterii adeverinței de atestare a edificării/extinderii construcției realizată fără autorizație de construire.

**Art.3.7.** *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.3.8.** Avizele/acordurile solicitate, de la deținătorii de rețele sau de la instituțiile care pentru imobilul pe care au fost executate construcția/construcțiile au instituit restricții/condiționări;

**Art.3.9.** 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.3.10.** Rapoarte/expertize tehnice cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții:

1. rezistență mecanică și stabilitate - cerința "A";
2. securitate la incendiu - cerința "B";
3. igienă, sănătate și mediu înconjurător - 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 cerinta "A-rezistenta mecanica si stabilitate pentru toate constructiile si cu mentionarea vechimii acesteia. Aplicarea celorlalte cerințe fundamentale (B,C,D,E,F - conform art.5 din Legea 10/1995 \*republicată\* privind calitatea în construcții) se stabilește in functie de categoria de importanta a constructiei (A-Exceptionala, B-deosebita, C-normala, D-redusa) pe domenii/subdomenii și pe specialități pentru instalațiile aferente construcțiilor, prin

regulamente și reglementări tehnice în construcții, similar cerințelor la care se verifica tehnic proiectele.

#### **ETAPA IV. DEPUNEREA DOCUMENTELOR SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM:**

Se vor depune în vederea emiterii Adeverință 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 competente necesare pentru fiecare cerința 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 Atestarea a Edificării/Extinderii Construcției realizată fără autorizație de construire - în copie;
- Extras de carte funciara pentru informare actualizat la zi, pentru imobil teren si/sau constructii, eliberat, la cerere, de catre biroul de cadastru si publicitate imobiliara, în ultimele 30 zile de la înregistrarea cererii de către OCPI - copie, însoțit de dovada titlului asupra imobilului (în copie conform cu originalul);
- Acorduri în formă autentică - original, solicitate prin certificatul de urbanism;
- În baza informațiilor primite de la Serviciul Juridic și Legalitate din cadrul Primăriei Municipiului Galați, cu privire la existența de hotărâri judecătorești definitive privind punerea în aplicare a demolării construcției pentru care se solicită adeverința de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire;
- În baza informațiilor primite de la Poliția Locală Galați - Serviciul Disciplina în Construcții și Afișaj Stradal informații cu privire la perioada la care a fost finalizate lucrările de construire, dacă termenul de execuție a lucrărilor de construire s-a prescris conform art. 31 și art. 37 din Legea 50/1991 și dacă sau pronunțat hotărâri judecătorești definitive privind desființarea acestei construcții.
- În baza informațiilor primite de la Serviciul Administrație publică locală - cu privire la existența de dispoziții de desființare emise pentru construcția ce face obiectul emiterii adeverinței de atestare a edificării/extinderii construcției realizată fără autorizație de construire.
- Memoriu justificativ întocmit și însușit 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;
- circulației și accese (auto și pietonal) conform HCL 477/31.10.2019.
- dovada achitării taxei pentru emiterea Adeverinței de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției realizată fără autorizație de construire, în baza CAP. IV.

#### **ETAPA VI. VERIFICAREA DOCUMENTELOR DEPUSE.**

**Art.3.10.** Serviciul Recepții și Desființări se va ocupa de verificarea documentației depuse.

**Art.3.11.** 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.3.12.** În situația în care în urma analizei documentației depuse se constată faptul că aceasta este completă/incompletă, 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,

#### **CAP. IV. STABILIREA TAXEI PRIVIND EMITEREA ADEVERINȚEI DE ATESTARE A EDIFICĂRII/EXTINDERII CONSTRUCȚIEI REALIZATĂ FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE**

**Art.4.1.** Taxa privind emiterea acestui certificat/adeverință se calculează în baza pct. (6), art. 474 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal.

**Art.4.2.** 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. V. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI DUPĂ OBTINEREA ADEVERINȚEI DE ATESTARE A EDIFICĂRII/EXTINDERII CONSTRUCȚIEI REALIZATĂ FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE :**

**Art.5.1.** în termen de 30 de zile are obligația să inntabuleze construcția în cartea funciară;

**Art.5.2.** în termen de 90 de zile are obligația să obțină pentru functionare autorizatiile/avizele/acordurile prevazute de legislatia in vigoare.

#### **CAP. VI. PERIOADA DE APLICARE A REGULAMENTULUI**

**Art.6.1.** Această procedură are durată de implementare de maxim 3 ani de la aprobarea prin HCL sau până la aprobarea altor dispoziții privind execuția lucrărilor realizate fără autorizație de construire. După această perioadă această procedură devine nulă.

#### **CAP. VII. DISPOZIȚII FINALE:**

**Art.7.1.** Adeverința de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției realizată fără autorizație de construire se va emite de către Serviciul Recepții și Desființări din cadrul Instituției Arhitect Șef;

**Art.7.2.** Nu fac obiectul prezentului Regulament:

- niciun fel de construcții cu caracter provizoriu sau definitiv executate pe domeniul public/privat al municipiului Galați;
- construcțiile executate în zone de protecție a monumentelor istorice, în zone construite protejate și 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 executate cu autorizație de construire;
- schimbarea de destinație la construcții existente, care sunt intabulate, pentru acestea se va urma procedura de autorizare, în condițiile legii;

**Art.7.3.** Prezentul regulament se încredințează a fi dus la îndeplinire de către Institutia Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Galați;

**Art.7.4.** Certificatului de Urbanism se va emite în termen de maxim, 20 de zile lucrătoare de la data primirii răspunsurilor de la Serviciul Juridic și Legalitate, de la Poliției Locale Galați, Serviciul Disciplina în Construcții și Afișaj Stradal și dacă este cazul de la Serviciul Administrație Publică;

**Art.7.5.** Adeverința de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției realizată fără autorizație de construire se va emite în termen de maxim, 20 de zile lucrătoare de la data verificării documentației complete de către Serviciul Recepții și Desființări.



PRECIZARI  
privind completarea formularului  
"Cerere pentru emiterea certificatului de urbanism"

- 1) Numele si prenumele solicitantului:  
- persoana fizica; sau  
- reprezentant al firmei (persoana juridica), cu precizarea denumirii acesteia, precum si a calitatii solicitantului in cadrul firmei.
- 2) Domiciliul/sediul firmei :  
Pentru persoana fizica:  
- se completeaza cu date privind domiciliul acesteia.  
Pentru persoana juridica:  
- se completeaza cu date privind sediul social al firmei.
- 3) Alte elemente de identificare :  
In situatia in care amplasamentul imobilului nu este evidentiata in planurile cadastrale sau topografice ale localitatii/teritoriului administrativ (la scarile 1:500, 1:2000 sau 1:10.000, dupa caz) aflate in gestiunea oficiului de cadastru si publicitate imobiliara teritorial, pentru identificarea imobilului solicitantul va putea prezenta, dupa caz, informatii privind:  
- localitatea, numarul cadastral si numarul de carte funciara, in cazul in care legea nu dispune altfel; sau  
- elemente de reper, general cunoscute ; sau  
- numarul de ordine si suprafata de teren inscrise in Registrul agricol ; sau  
- plan de situatie extras din cadrul unor studii si/sau planuri urbanistice elaborate anterior in zona.
- 4) Planuri cadastrale/topografice, cu evidentierea imobilelor in cauza, astfel:  
- pentru imobilele neinscrise in evidentele de cadastru si publicitate imobiliara: Plan de incadrare in zona, la una din scarile 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000, 1:500, dupa caz, eliberat, la cerere, de catre oficiul de cadastru si publicitate imobiliara;  
- pentru imobilele inscrise in evidentele de cadastru si publicitate imobiliara: Extras din planul cadastral de pe ortofotoplan si extrasul de carte funciara pentru informare actualizat la zi, eliberate, la cerere, de catre oficiul de cadastru si publicitate imobiliara.
- 5) La rubrica "Semnatura" :  
- se va inscrie si in clar numele solicitantului : persoana fizica sau reprezentant al persoanei juridice.

---

\*) Se completeaza, dupa caz :

- presedintele Consiliului judetean
- primarul General al municipiului Bucuresti
- primarul sectorului ..... al municipiului Bucuresti
- primarul municipiului
- primarul orasului
- primarul comunei

\*\*\*) Se introduce "X" in caseta si se anuleaza ce nu corespunde

\*\*\*\*) Se face precizarea, dupa caz



\_\_\_\_\_

CĂTRE,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Referitor la adresa transmisă de dumneavoastră și înregistrată la Primăria Municipiului Galați cu nr. \_\_\_\_\_, prin care solicitați emiterea de Certificatului de Urbanism în vederea obținerii Adeverinței de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției realizată la imobilul *str.* \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, înscris în cartea funciară nr. \_\_\_\_\_, vă comunicăm că, documentația trebuie completată/modificată, cu următoarele:

.....

.....

Cu stima,

**PRIMAR,**  
**IONUȚ FLORIN PUCHEANU**

ARHITECT ȘEF,  
ARH. CRISTIAN SALMEN

ȘEF SERVICIU AUTORIZARE CONSTRUIRE,  
IONUȚ DRĂGAN

întocmit,

Anexa 3 la Cap III la HCL nr. \_\_\_\_\_

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024

**CĂTRE,**  
**POLIȚIA LOCALĂ GALAȚI**  
SERVICIUL DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII ȘI AFIȘAJ  
STRADAL,  
str. TRAIAN nr. 254, GALAȚI

În vederea emiterii Certificatului de Urbanism cu privire la obținerea Adeverinței de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției, realizată fără autorizație de construire în condițiile art. 37, alin. 6 din Legea 50/1991, realizată în Municipiul Galați, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_, imobil înscris în cartea funciară (teren) nr. \_\_\_\_\_ cu nr. cadastral (teren) \_\_\_\_\_ și construcții înscrise cartea funciară \_\_\_\_\_, cu nr. cadastral (construcții) \_\_\_\_\_, proprietari \_\_\_\_\_, vă rugăm să ne comunicați punctul de vedere privind anul finalizării execuției lucrărilor de construire și dacă au fost demarate acțiuni în instanță privind desființarea construcției pentru care se solicită Adeverința de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției.

ARHITECT SEF,  
ARH. CRISTIAN SALMEN

ȘEF SERVICIU AUTORIZARE CONSTRUIRE,  
IONUȚ DRĂGAN

întocmit,

Anexa 4 la Cap III la HCL nr. \_\_\_\_\_

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024

**CĂTRE,**  
**SERVICIU JURIDIC ȘI LEGALITATE**

În vederea *emiterii* Certificatului de Urbanism cu privire la obținerea Adeverinței de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției *realizată fără autorizație de construire în condițiile art. 37, alin. 6 din Legea 50/1991, realizată în Municipiul Galați,* str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, imobil înscris în cartea funciară (teren) nr. \_\_\_\_\_, (construcții) \_\_\_\_\_ și nr. Cadastral (teren) \_\_\_\_\_, (construcții) \_\_\_\_\_, vă rugăm să ne comunicați dacă există, hotărâri judecătorești definitive privind punerea în aplicare a demolării construcției pentru care se solicită certificatul de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire.

ARHITECT SEF,  
ARH. CRISTIAN SALMEN

ȘEF SERVICIU AUTORIZARE CONSTRUIRE,  
IONUȚ DRĂGAN

întocmit,

Anexa 5 la Cap III la HCL nr. \_\_\_\_\_

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024

**CĂTRE,**  
**SERVICIU ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ**

În vederea emiterii *Adeverinței de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției realizată fără autorizație de construire în condițiile art. 37, alin. 6 din Legea 50/1991, realizată în Municipiul Galați, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, imobil înscris în cartea funciară (teren) nr. \_\_\_\_\_, (construcții) \_\_\_\_\_ și nr. Cadastral (teren) \_\_\_\_\_, (construcții) \_\_\_\_\_, proprietari \_\_\_\_\_, vă rugăm să ne comunicați să ne comunicați dacă există dispoziții de desființare emise de instituție pentru construcția pentru care se solicită Adeverința de Atestare a Edificării/Extinderii Construcției.*

- :
- dacă există demarate/finalizate acțiuni în instanță cu privire la demolarea acestor construcții
  - dacă există hotărâri judecătorești pe rol/definitive privind punerea în aplicare a demolării construcției pentru care se solicită certificatul de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire;

ARHITECT SEF,  
ARH. CRISTIAN SALMEN

ȘEF SERVICIU AUTORIZARE CONSTRUIRE,  
IONUȚ DRĂGAN

întocmit,

Anexa 6 la Cap III la HCL nr. \_\_\_\_\_

### MODEL CADRU

(anexa 29 din Regulament din 8 februarie 2023 de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, Aprobata prin Ordinul nr. 600 din 8 februarie 2023)

### ADEVERINȚĂ DE ATESTARE A EDIFICĂRII/EXTINDERII CONSTRUCȚIEI REALIZATE FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024

Urmare a cererii depuse de către ..... înregistrată cu nr. ...., confirmăm că pe imobilul situat în Galați în str. .... nr. ...., înscris în cartea funciară nr. ...., cu nr. cadastral/topografic ....., există o construcție proprietatea numitului/denumirea ..... identificat prin CNP/CUI/CIF ..... edificată în anul .....

Edificarea/extinderea construcției s-a efectuat fără autorizație de construire.

Există expertize/rapoarte tehnice nr. ...., privind respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, la domeniile "A, B, C, D, E, F, G", încadrarea în reglementările de urbanism aprobate și respectarea dispozițiilor în materie de realizare a construcțiilor și documentație cadastrală.

Construcția/extinderea are următoarea descriere:

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

Alte mențiuni .....

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției/extinderii în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții.

PRIMAR,  
IONUȚ FLORIN PUCHEANU

ARHITECT SEF,  
ARH. CRISTIAN SALMEN

ȘEF SERVICIU RECEPȚII ȘI DESFIINȚĂRI,  
CRISTI RAPOTAN

Întocmit,