

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului privind reglementarea unor construcții, executate fără autorizație de construire, anterior datei de 01.01.2018

Consiliul Local al Municipiului Târgu Jiu, județul Gorj

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 254/20.04.2022;
- Raportul de specialitate nr. 216593/20.04.2022 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Prevederile art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Prevederile Legii nr. 350/06.12.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată;
- Referatul de aprobare nr. 216654/ 20.04.2022 al Primarului Municipiului Târgu Jiu;
- Avizele comisiilor de specialitate;
- Prevederile art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul art. 139 alin. (3) litera g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă **Regulamentul privind reglementarea unor construcții, executate fără autorizație de construire anterior datei de 01.01.2018**, conform Anexei care se constituie parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 După aprobarea prezentului Regulament, se vor autoriza toate extinderile de apartament, doar în limita proiecției balconului sau terasei aflate la etajul superior al blocului.

Art.3 Odată cu aprobarea prezentului Regulament, orice alte prevederi, acte administrative sau dispoziții contrare prezentului Regulament își încetează aplicabilitatea.

Art.4 Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția juridică, registrul agricol, cadastru și Direcția urbanism și amenajarea teritoriului.

Art.5 Prezenta hotărâre se comunică Direcției juridice, registrul agricol, cadastru, Direcției urbanism și amenajarea teritoriului, Primarului Municipiului Târgu Jiu și Instituției Prefectului – Județul Gorj.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIER,
Semen Constantin



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jianu Grigore

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară publică online a Consiliului Local din data de **27.06.2022**, cu un număr de **12 voturi pentru**, _ voturi împotriva, **8 voturi abținere**, exprimate din numărul total de **20 consilieri prezenți** la ședință și din totalul de **21 consilieri în funcție**.

Târgu Jiu

Nr. 337 din 27.06.2022

Regulament privind reglementarea unor construcții executate fără autorizație de construire anterior datei de 01.01.2018

CAP. I - CADRUL GENERAL

Art. 1. (1) Prin art. 37 alin. (6) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se acordă posibilitatea înscrierii dreptului de proprietate asupra construcțiilor, executate fără autorizație de construire, sau cu nerespectarea acesteia, în cartea funciară, pe baza unui certificat/adeverință de atestare. (2) Prin art. 693, alin. (1) din Legea 287/2009, privind Codul Civil, se acordă posibilitatea de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință.

Art. 2. (1) Prezentul proiect stabilește procedura prin care municipiul Târgu Jiu reglementează existența și ocuparea domeniului privat al unității administrativ teritoriale, de anumite construcții, extinderi ale unor spații de locuit/spații cu altă destinație decât cea de locuință, realizate fie prin procedura schimbării de destinație, fie din construcția inițială, aflate la parterul blocurilor și la etajele superioare, pentru care execuția lucrărilor de construire s-a realizat fără autorizație de construire, iar împlinirea termenului de prescripție prevăzute la art. 31, din legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu mai permite aplicarea sancțiunilor.

(2) Conform dispozițiilor prezentului proiect, procedura de reglementare se desfășoară în 2 etape distincte :

a) etapa I – clarificarea regimului juridic al terenului pe care este edificată construcția în cauză și acordarea unui drept de folosință, cu titlu oneros (contract de superficie), asupra terenului ocupat de construcția executată fără autorizație de construire;

b) etapa II – eliberarea adeverinței privind edificarea construcției, în vederea înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară;

CAP. II – CONDIȚII NECESARE PENTRU REGLEMENTAREA CONSTRUCȚIILOR, EXTINDERI ALE UNOR SPAȚII DE LOCUIT/SPAȚII COMERCIALE, AFLATE LA PARTERUL BLOCURILOR ȘI LA ETAJELE SUPERIOARE

Art. 3. Încadrarea în reglementările urbanistice valabile pentru zona de amplasament (conform documentațiilor de urbanism aprobate și Regulamentului Local de urbanism aferent PUG/PUZ, după caz);

Art. 4. Să nu fie afectate utilitățile publice prin amplasarea construcției existente;

Art. 5. Să fie respectate exigențele minimale, a normelor de igienă și sănătate, prevăzute în Legea nr. 114/1996 Legea locuinței, republicată și Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică, privind mediul de viață al populației;

Art. 6. Prezenta procedură de reglementare se aplică și extinderilor edificate în zone protejate istorice sau natural, dar cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Gorj.

CAP. III – DOCUMENTE PREMERGĂTOARE

Art. 7. (1) Anterior depunerii cererii de clarificare a regimului juridic a terenului și acordarea unui drept de folosință pentru acesta, proprietarii construcțiilor edificate fără autorizație vor solicita Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Târgu Jiu eliberarea unui Certificat de urbanism de informare, din care să rezulte eventuala încadrare a construcției în discuție, în prevederile regulamentelor locale de urbanism, PUG sau PUZ aprobate.

(2) Cererea de eliberare a C.U va fi însoțită de un minim de documente, respectiv:

- a) Plan de situație pe suport topografic în sistem STEREO 70, pentru construcția propusă spre reglementare;
- b) Documentar foto-fațada blocului pe care s-a realizat construcția propusă spre reglementare.

CAP. IV. ETAPA I

Art. 8. Proprietarii unor construcții, care îndeplinesc condițiile expuse la art. 2, alin. (1) ale prezentei proceduri au obligația să solicite în scris unității administrativ-teritoriale clarificarea regimului juridic al terenului pe care este edificată construcția în cauză și acordarea unui drept de folosință, cu titlu oneros, asupra terenului ocupat de construcția respectivă.

Art. 9. (1) Cererea va fi însoțită de următoarele documente, în copie :

- a) Act de identitate solicitant/reprezentant solicitant;
- b) Certificat de înregistrare la Oficiul Registrul Comerțului (după caz);
- c) Declarație notarială, care să ateste faptul că extinderea a fost realizată anterior datei de 01.01.2018 și că este edificată conform documentarului foto anexat;

- d) Documentație cadastrală, întocmită de o persoană fizică/juridică, autorizată, vizată de OJCPI, referitoare la terenul solicitat în vederea constituirii dreptului de folosință, cu titlu oneros;
- e) Expertize tehnice cu privire la respectarea cerințelor privind calitatea în construcții, inclusiv cu încadrarea în reglementările de urbanism aprobate, care să confirme situația actuală a construcției și respectarea dispozițiilor în materie și care nu afectează structura blocului;
- f) Certificatul de urbanism cu caracter informativ eliberat de Primăria Municipiului Târgu Jiu prin Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, din care să rezulte eventuala încadrare a construcției în prevederile regulamentelor locale de urbanism;
- g) Certificat fiscal prin care se atestă că solicitantul nu are datorii la bugetul local;
- h) Acord Asociație de Proprietari sau a tuturor locatarilor din bloc, acolo unde nu există Asociație de Proprietari.

Art. 10. Serviciile de specialitate din cadrul Direcției Patrimoniu și Fond Locativ vor verifica regimul juridic al terenului solicitat pentru constituirea dreptului de folosință, cu titlu oneros și vor obține, acolo unde este cazul, încadrarea acestuia în proprietatea privată a municipiului Târgu Jiu.

Art. 11. Constituirea dreptului de folosință, cu titlul oneros, asupra terenului ocupat de construcția – extindere, care îndeplinește condițiile expuse la cap. II, se face prin contract de superficie, conform dispozițiilor art. 693 – 702 din legea 287/2009 privind Codul Civil.

Art. 12. (1) Dreptul de superficie se constituie pe o durată de 25 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit.

(2) Dreptul de superficie se exercită în limitele și condițiile actului constitutiv.

(3) Titularul dreptului de superficie nu poate modifica structura construcției fără acordul proprietarului terenului.

(4) Constituind drept de superficie pentru terenul proprietate privată, în favoarea proprietarului construcției, municipiul Târgu Jiu renunță la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului.

Art. 13. (1) Titularul dreptului de superficie datorează, sub forma de rate trimestriale, o sumă egală cu tariful aprobat prin hotărâre de consiliu local, exprimat în formula lei/mp/lună, ținând seama de destinația construcției.

Art. 14. Dreptul de superficie încetează, conform dispozițiilor Codului Civil, prin radierea din cartea funciară, pentru următoarele cauze :

- a) La expirarea termenului pentru care a fost constituit, dacă părțile nu au convenit asupra prelungirii acestuia;
- b) Prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c) Prin pieirea construcției;

- d) În caz de neîndeplinire a obligațiilor de plată lunare.
- e) În alte cazuri prevăzute de lege.

Art. 15. În cazul decesului titularului dreptului de suprafață, continuatorii în drepturi ai acestuia, dovediți prin acte notariale, pot formula în scris, în termen de 30 de zile de la data dobândirii în proprietate a construcției, o solicitare de încheiere a unui nou contract de suprafață.

Art. 16. Pentru lipsa de folosință asupra terenului ocupat de construcțiile ce se încadrează în dispozițiile art. 2, alin. (1), municipiul Târgu Jiu va calcula și percepe o sumă, cu titlul de prejudiciu, egală cu contravaloarea tarifului menționat în contractual de suprafață, calculată pe 5 ani, la care se pot adăuga dobânzi penalizatoare, calculate în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 13/24.08.2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligațiile bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar.

CAP. V – ETAPA II

Art. 17. Înscrisura în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor, care se încadrează în dispozițiile art. 2, alin. (1) ale prezentului regulament se face în baza adeverinței privind edificarea construcțiilor, eliberate de Primăria Municipiului Târgu Jiu prin Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului pe baza expertizelor tehnice, prezentate la art. 9, lit. e) și în baza contractului de suprafață.

Art. 18. (1) La solicitarea justificată a beneficiarilor, adeverința 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 10 zile lucrătoare de la data înregistrării, cu menționarea elementelor necesare în vederea completării acesteia.

(3) Începând cu data notificării, termenul pentru emiterea adeverinței 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.

Art. 19. Condițiile necesare pentru eliberarea adeverinței sunt cele prezentate la cap. II al prezentului regulament.

Art. 20. (1) Adeverința privind edificarea construcției se emite dacă documentația este depusă în mod complet și îndeplinește toate cerințele și condițiile prevăzute la cap. II;

(2) Documentație necesară:

- a. Cerere pentru obținerea adeverinței de edificare a construcției, întocmită și semnată de către proprietarul/ii tabular/i ;
- b. Dovada asupra folosinței terenului (extras de carte funciară eliberat în ultimele 30 zile și contract de suprafață);
- c. Relevu la nivel de autorizație de construire (plan de încadrare, plan de situație, plan parter, secțiuni, fațade, conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții);
- d. Expertize tehnice 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;
- e. Documentație cadastrală;
- f. Acorduri notariale – după caz – conform prevederilor legale;

Documentația se va prezenta în două exemplare.

(3) 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 lucrătoare de la data înregistrării cererii;

Art. 21. Construcțiile care nu se încadrează în condițiile precizate de regulament și nici a prevederilor reglementărilor urbanistice se vor desființa pe cale administrativă, prin notificarea proprietarilor.

CAP. VI – ALTE DISPOZIȚII

Art. 22. La data aprobării prezentului Regulament, orice alte prevederi sau dispoziții contrare prezentului regulament își încetează aplicabilitatea.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
Semen Constantin**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jianu Grigore**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Jianu Grigore mentioned in the text above it.