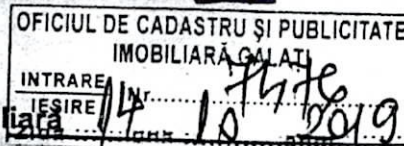


Către: Domnul [redacted]
Președinte - [redacted] - Filiala [redacted]
e-mail: [redacted]



Spre știință: Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Referitor la: Adresa Uniunii Geodezilor din România - Filiala Dolj,
Înregistrată la ANCPI cu nr. 41789/01.10.2019

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu nr. 41789/01.10.2019, vă comunicăm:

Conform art. 2, alin. (2¹) din *Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire (...).

De asemenea, potrivit art. 6, alin. (1), lit. b) din legea menționată anterior, certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritățile (...) stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului.

Conform art. 31, lit. c) din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, certificatul de urbanism cuprinde elemente privind regimul tehnic al imobilului - extras din regulamentul local aferent documentației de urbanism aprobate în vigoare, cu precizarea documentației de urbanism în vigoare la data emiterii, a numărului hotărârii de aprobare și, după caz, perioada de valabilitate, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, dimensiunile minime și maxime ale parcelelor, echiparea cu utilități, edificabil admis pe parcelă, circulații și accesuri pietonale și auto, parcaje necesare, alinierea terenului și a construcțiilor față de străzile adiacente terenului, înălțimea minimă și maximă admisă.

Indicatorii urbanistici sunt definiți în anexa nr. 2 la *Legea nr. 350/2001*, astfel:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor,

scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Precizăm că înscrierea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se realizează în baza certificatului de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire și a documentației cadastrale, conform prevederilor art. 37, alin. (1) din *Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

Conform modelului prevăzut în Anexa nr. 1.52 la *Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare (Regulament)*, în certificatul de atestare sunt cuprinse următoarele informații: destinația, numărul de unități individuale, numărul de locuri de parcare, regimul de înălțime, suprafața construită la sol și suprafața construită desfășurată.

Suprafața construită și suprafața construită desfășurată se determină de persoana autorizată, aceasta răspunzând pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar, potrivit art. 29, alin. (1) din Regulament.

Din interpretarea dispozițiilor legale menționate mai sus, rezultă că la edificarea construcțiilor trebuie să se respecte condițiile stabilite în autorizația de construire și în certificatul de urbanism, iar înscrierea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se efectuează în concordanță cu situația reală din teren și cu actul administrativ specific emis de autoritatea locală competentă, respectiv certificatul de atestare, care confirmă faptul că edificarea/ extinderea construcției s-a efectuat conform autorizației de construire și există încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

Astfel, la întocmirea documentațiilor cadastrale se vor avea în vedere definițiile suprafeței construite și suprafeței construite desfășurate, stabilite în *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.*

Cu deosebită considerație,

Mircea Viorel POPA
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT

Ioan Cristian BUZAȘ
Director Direcția Cadastru și Geodezie