

ANUNȚ

Aplicarea Noului Cod al Urbanismului (Legea nr. 169/2026)

Obligațiile legale ale cetățenilor, documentele obligatorii și sancțiunile aplicabile începând cu data de 25 august 2026

CONSTRUCȚII NOI PRIN PROCEDURĂ SIMPLIFICATĂ

Valabil pentru locuințe unifamiliale parter sau demisol și parter cu suprafața desfășurată de maximum 150 mp, extinderi ale construcțiilor existente, anexe (magazie, garaj, terasă, grup sanitar etc.) care nu depășesc cumulat 50 mp

Pentru aceste construcții **NU** mai este necesară autorizația de construire clasică, ci depunerea unei **Notificări (Anexa nr. 3)**.

❖ **DOSARUL OBLIGATORIU** cuprinde:

1. **Proiect Tehnic Simplificat (realizat de un arhitect sau proiectant autorizat)**
2. **Actul de proprietate** asupra terenului.
3. **Extras de Carte Funciară** pentru informare, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte.
4. **Notificare – Anexa nr. 3**

❖ **TERMEN LEGAL DE AVIZARE: 15 zile lucrătoare** de la data înregistrării dosarului.

❖ **SANCTIUNEA DUPĂ NOUA LEGE:** Începerea lucrărilor fără depunerea notificării sau înainte de expirarea celor 15 zile se consideră **construcție clandestină**. Se dispune oprirea imediată a șantierului și **sancțiunea de desființare (demolare) a construcției** pe cheltuiala proprietarului.

ANUNȚ

Aplicarea Noului Cod al Urbanismului (Legea nr. 169/2026)

Obligațiile legale ale cetățenilor, documentele obligatorii și sancțiunile aplicabile începând cu data de 25 august 2026

1. CONSTRUCȚII REALIZATE FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE **2. LUCRĂRI EXECUTATE CU NERESPECTAREA PROIECTULUI PENTRU CARE S-A** **OBTINUT AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE**

Valabil pentru locuințe unifamiliale P, P și etaj, cu suprafața construită desfășurată de maximum 150 mp, anexe ale locuințelor, anexe gospodărești sau anexe ale exploatațiilor agricole în suprafață construită de maximum 150 mp

Se aduce la cunoștința tuturor locuitorilor comunei că **persoanele care dețin case, anexe gospodărești (magazii, garaje, bucătării de vară), grajduri sau împrejurări (garduri) sau extinderi ale clădirilor existente construite FĂRĂ Autorizație de Construire (AC) sau în cazul lucrărilor executate cu nerespectarea proiectului ethnic în baza căruia a fost obținută autorizația de construire (AC), AU OBLIGAȚIA de a intra în legalitate.**

DOSARUL OBLIGATORIU cuprinde:

FAZA I: Pentru emiterea Certificatului de Urbanism (CU) în scop de regularizare (se face în baza documentației tehnice întocmită de un proiectant/architect autorizat)

1. **Formularul F_CU_04 (Cerere tip):** Completat cu datele de identificare ale proprietarului și ale terenului. La rubrica scopului, trebuie să menționeze clar: „Intrare în legalitate / regularizare conform art. 301 alin. (2) pentru locuință unifamilială”.
2. **Actul de proprietate:** Copie legalizată sau conformă cu originalul (contract de vânzare-cumpărare, donație, certificat de moștenitor etc.).
3. **Extras de Carte Funciară pentru informare:** Actualizat (nu mai vechi de 30 de zile), însoțit de extrasul de plan cadastral.
4. **Planuri cadastrale de situație:** Scara 1:500 și 1:2000, cu ridicare topografică vizată de OCPI, pe care să fie trasate clar coordonatele și **amprenta la sol a clădirii existente.**
5. **Dovada achitării taxei de CU.**

FAZA II: Pentru emiterea Autorizației de Regularizare (AR)

1. **Formularul F_AR_01 (Cerere de autorizație de regularizare**
2. **Certificatul de Urbanism (CU):** În copie.
3. **Rapoarte de Expertiză Tehnică:** Întocmite de un expert tehnic atestat MDLPA. Acestea trebuie să analizeze și să certifice structura pe cerințele fundamentale (rezistență mecanică, stabilitate, siguranță în exploatare etc.).
4. **Documentația tehnică vizuală (releveul):** Planuri cu fațadele, secțiunile și compartimentarea interioară a casei, așa cum a fost ea construită efectiv.
5. **Avizele și acordurile cerute prin CU** obținute retrospectiv.
6. **Dovada achitării taxei de autorizare:** Calculată la valoarea declarată a construcției.

Pentru clădirile edificate fără autorizație de construire, valoarea impozitului pe clădiri se majorează cu 100% de la data constatării situației de construire neautorizată, până la obținerea Autorizației de Regularizare sau desființarea lucrărilor neautorizate.

Plata impozitului nu scutește titularul de regularizarea construcției și nici de plata sancțiunii contravenționale pentru construire neautorizată.

- ❖ **Pentru construcțiile care depășesc suprafața construită de 150 mp, termenul de regularizare este până la data de 25 august 2027, iar taxele pentru obținerea Certificatului de Urbanism și a Autorizației de Regularizare, cât și taxele datorate Inspectoratului de Stat în Construcții, vor fi majorate de 10 ori.**
- ❖ **Înscrierea dreptului de proprietate asupra construcțiilor vechi fără acte, realizate înainte de 1 august 2001, se face în baza certificatului de atestare fiscal, care trebuie să cuprindă suprafața reală a construcției și a terenului aferent (informații cuprinse în documentația cadastrală actualizată).**