PRIMĂRIA COMUNEI HĂRMAN

ANUNȚ

pentru proprietarii construcțiilor realizate fără autorizație de construire

Din 25 august 2026 a intrat în vigoare NOUL COD AL URBANISMULUI
(Legea nr. 169/2026), care aduce modificări importante pentru proprietari
și abrogă Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Aveți o clădire făcută **fără autorizație** sau **diferit de ce scria în autorizație?**
O puteți legaliza prin **AUTORIZAȚIE DE REGULARIZARE**.

TERMEN LIMITĂ
25 AUGUST 2027

Pentru **locuințe mai mari de 150 mp, extinderi, spații comerciale, hale, depozite și orice alte construcții** decât locuințele individuale până în 150 mp, anexele și balcoanele, cererea de regularizare se poate depune **numai până la 25 august 2027**.

Pentru locuințele individuale mici, anexe și închideri de balcoane, regularizarea rămâne posibilă și după această dată.

Ce se poate legaliza?

Oricând (regula generală):

- locuințele individuale parter sau parter + etaj de maximum 150 mp suprafață construită desfășurată, care nu sunt monumente istorice și nu se află în zone protejate;
- anexele (garaje, magazii, grajduri etc.) de maximum 150 mp;
- închiderile de balcoane care nu ies pe domeniul public.

Doar până la 25 august 2027: **orice alte construcții** – locuințe mai mari de 150 mp, extinderi, spații comerciale, hale, depozite etc.

Cât costă?

×10

Pentru construcțiile care nu sunt locuințe individuale mici, anexe sau balcoane, **taxa pentru certificatul de urbanism și taxa pentru autorizație sunt de 10 ori mai mari**, la fel și cotele pentru controlul statului în construcții (plătite către ISC).

Se adaugă costul proiectului, al expertizelor tehnice și al avizelor.

Condiții obligatorii

Construcția se legalizează numai dacă, în același timp:

- ✔ **respectă regulile de urbanism** ale comunei (PUG/PUZ) în vigoare la data emiterii autorizației: funcțiunea, distanțele față de vecini și drum, înălțimea etc.;
- ✔ **respectă cerințele de calitate** (rezistență, securitate la incendiu, sănătate, siguranță în exploatare etc.), dovedite prin expertize tehnice;
- ✔ **respectă regulile de mediu** și pe cele privind apele;
- ✔ **sunt plătite taxele și impozitele** și se aplică amenda pentru construirea fără autorizație.

Altfel, se aplică procedura de desființare (demolare). Dacă problema se poate rezolva tehnic, primăria poate cere lucrări de aducere în conformitate, o autorizație de construire sau desființarea unei părți din construcție.

Ce se întâmplă dacă nu legalizați?

- ! **Impozitul pe clădire se dublează** (crește cu 100%) de la data la care primăria constată că este neautorizată și până la legalizare sau demolare. Plata impozitului nu face construcția legală.
- ! **După 25 august 2027**, pentru construcțiile care nu au obținut autorizația de regularizare, primăria poate trece la demolare, cu recuperarea cheltuielilor de la proprietar, sau cere instanței demolarea. Primarul se adresează instanței în cel mult 30 de zile după termen.
- ! **Hotărârea de demolare** se execută pe cheltuiala proprietarului.

CE SPUNE LEGEA · Legea nr. 169/2026 (M. Of. nr. 661/10.08.2026), art. 301 alin. (1), (2), (7), (8) și (12):

„(1) În situaţia în care au fost realizate lucrări cu nerespectarea autorizaţiei de construire sau în absenţa acesteia, titularul lucrării are obligaţia de a solicita emiterea unei autorizaţii de regularizare autorităţii administraţiei publice competente să emită şi autorizaţia de construire.

(2) Autorizaţia de regularizare se poate emite doar pentru clădirile cu funcţiunea de locuinţe unifamiliale cu regim de înălţime parter/parter şi etaj cu o suprafaţă construită desfăşurată de maximum 150 mp, care nu sunt monumente istorice şi sunt situate în afara zonelor de protecţie ale monumentelor istorice sau a zonelor construite protejate, pentru anexe ale locuinţelor, anexe gospodăreşti sau anexe ale exploataţiilor agricole în suprafaţă construită desfăşurată de maximum 150 mp, şi pentru lucrări de închidere a balcoanelor fără extinderea pe domeniul public.

(7) Prin excepţie de la alin. (2), pentru o perioadă de maximum 1 an de la intrarea în vigoare a prezentei legi, autorizaţia de regularizare se poate solicita şi pentru alte categorii de construcţii decât cele menţionate la alin. (2), realizate cu nerespectarea autorizaţiei de construire sau în lipsa acesteia, cu condiţia încadrării lucrărilor în prevederile reglementărilor de urbanism aprobate la data emiterii autorizaţiei de regularizare a cerinţelor fundamentale privind calitatea în construcţii şi a îndeplinirii obligaţiilor fiscale şi a aplicării măsurilor contravenţionale.

(8) În situaţia prevăzută la alin. (7), valoarea cotelor aferente controlului de stat în amenajarea teritoriului urbanism şi construcţii este de zece ori valoarea cotelor care ar fi fost datorate dacă lucrările ar fi fost legal executate, iar taxa de certificat de urbanism şi de autorizare a construirii datorată este de zece ori valoarea taxei stabilite prin Legea nr. 227/2015, cu modificările şi completările ulterioare.

(12) După împlinirea termenului prevăzut la alin. (7), autorităţile administraţiei publice locale pot proceda la desfiinţarea lucrărilor neautorizate cu recuperarea cheltuielilor sau, după caz, au obligaţia de a solicita instanţei competente desfiinţarea construcţiilor realizate cu nerespectarea autorizaţiei de construire sau fără respectarea procedurilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construire, care nu au obţinut autorizaţia de regularizare."

Informații: Compartimentul Urbanism – Primăria Comunei Hărman
Program cu publicul: Luni, Marți, Joi, Vineri: 08:00 – 14:00 · Miercuri: 08:00 – 18:00