AUTORIZATIA DE REGULARIZARE

Obținere autorizație de regularizare
Se solicită pentru lucrări deja executate fără autorizație sau cu nerespectarea ei.

Se poate emite doar pentru:
a) locuințe unifamiliale, parter sau parter și etaj, cu suprafață construită desfășurată de maximum 150 mp, care nu sunt monumente istorice și nu se află în zone protejate;
b) anexe ale locuințelor, anexe gospodărești sau anexe agricole de maximum 150 mp;
c) închideri de balcoane, fără extindere pe domeniul public.

Până la 25 august 2027, regularizarea se poate cere și pentru alte categorii de construcții, dacă lucrările se încadrează în reglementările urbanistice, respectă cerințele de calitate, iar obligațiile fiscale și contravenționale sunt îndeplinite. În acest caz, taxele și cotele datorate sunt de zece ori valoarea obișnuită.

Documentele necesare:
1. cererea-tip pentru emiterea autorizației de regularizare;
2. extras de carte funciară actualizat;
3. plan de încadrare în zonă în sistem Stereo 70;
4. rapoartele de expertiză tehnică pentru cerințele fundamentale aplicabile(rezistență mecanică și stabilitate; securitate la incendiu; igienă, sănătate și mediu; siguranță și accesibilitate în exploatare; protecție împotriva zgomotului; economie de energie și izolare termică);
5. avize/acorduri, după caz;
6. raportul privind respectarea reglementărilor urbanistice, după caz;
7. documentația P.A.C.;
8. dovada achitării taxelor;
9. împuternicirea, dacă este cazul.

Extras din Legea 169/2026 privind CATUC

Articolul 301 - Autorizația de regularizare

(1) În situația în care au fost realizate lucrări cu nerespectarea autorizației de construire sau în absența acesteia, titularul lucrării are obligația de a solicita emiterea unei autorizații de regularizare autorității administrației publice competente să emită și autorizația de construire.
(2) Autorizația de regularizare se poate emite doar pentru clădirile cu funcțiunea de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime parter/parter și etaj cu o suprafață construită desfășurată de maximum 150 mp, care nu sunt monumente istorice și sunt situate în afara zonelor de protecție ale monumentelor istorice sau a zonelor construite protejate, pentru anexe ale locuințelor, anexe gospodărești sau anexe ale exploatațiilor

agricole în suprafață construită desfășurată de maximum 150 mp, și pentru lucrări de închidere a balcoanelor fără extinderea pe domeniul public.

(3) Autorizația de regularizare se emite de către autoritatea publică prevăzută la alin. (1), numai dacă sunt îndeplinite în mod cumulativ condițiile impuse de legislația specială privind protecția mediului, cerințele fundamentale aplicabile construcțiilor prevăzute la art. 386, cerințele specifice imobilelor cu caracter special aparținând instituțiilor din SNAOPSN și au fost respectate reglementările urbanistice aplicabile.

(4) Condițiile privind impactul asupra mediului se verifică de către autoritățile competente cu protecția mediului și se referă la îndeplinirea următoarelor cerințe:

a) lucrările realizate respectă actul administrativ emis de către autoritatea publică competentă pentru protecția mediului;

b) autoritatea publică competentă pentru protecția mediului a emis clasarea notificării privind evaluarea impactului asupra mediului, iar lucrările realizate nu conduc la modificarea clasării;

c) lucrările realizate nu intră sub incidența Legii nr. 292/2018, cu modificările ulterioare, a art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, și a art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

(5) În situația în care condițiile prevăzute la alin. (3) și (4) nu sunt îndeplinite în mod cumulativ, autoritatea publică locală aplică prevederile legale privind desființarea lucrărilor realizate.

(6) În situația în care există soluții tehnice pentru îndeplinirea cumulativă a alin. (3) și (4), autoritatea publică locală poate impune obținerea unei autorizații de construire sau desființare parțială, după caz.

(7) Prin excepție de la alin. (2), pentru o perioadă de maximum 1 an de la intrarea în vigoare a prezentei legi, autorizația de regularizare se poate solicita și pentru alte categorii de construcții decât cele menționate la alin. (2), realizate cu nerespectarea autorizației de construire sau în lipsa acesteia, cu condiția încadrării lucrărilor în prevederile reglementărilor de urbanism aprobate la data emiterii autorizației de regularizare a cerințelor fundamentale privind calitatea în construcții și a îndeplinirii obligațiilor fiscale și a aplicării măsurilor contravenționale.

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

(9) Verificarea respectării cerințelor fundamentale de calitate în construcții se face pe bază de expertize tehnice întocmite de experți tehnici în construcții atestați pentru fiecare domenii și specialități, respectiv: rezistență mecanică și stabilitate, securitate la incendiu, igienă, sănătate și mediu înconjurător, siguranță și accesibilitate în exploatare, protecție împotriva zgomotului și economie de energie și izolare termică, iar verificarea respectării reglementărilor urbanistice se face de către structura de specialitate de la nivelul autorităților administrației publice locale sau, în lipsa personalului calificat, de către specialiști cu drept de semnătură în domeniul urbanismului angajați de solicitant.

(10) În vederea emiterii autorizației de regularizare, autoritatea publică locală poate solicita efectuarea unor lucrări de aducere la conformitate cu reglementările urbanistice și/sau a reglementărilor tehnice privind calitatea în construcții.

AUTORIZATIA DE REGULARIZARE

(11) Pentru clădirile executate cu nerespectarea autorizației de construire sau fără respectarea procedurilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construire, care nu au fost încă regularizate potrivit prevederilor prezentului articol până la data intrării în vigoare a prezentului cod, valoarea impozitului pe clădiri se majorează cu 100%, de la data constatării situației de construire neautorizată de către autoritatea publică locală competentă, până la obținerea autorizației de regularizare sau desființarea lucrărilor realizate fără autorizație, conform dispozițiilor legale. Plata impozitului nu produce efecte privind regularizarea construcției din punctul de vedere al obligațiilor impuse de legislația privind urbanismul și calitatea în construcții și nu înlătură aplicarea sancțiunilor privind disciplina în construcții.

(12) După împlinirea termenului prevăzut la alin. (7), autoritățile administrației publice locale pot proceda la desființarea lucrărilor neautorizate cu recuperarea cheltuielilor sau, după caz, au obligația de a solicita instanței competente desființarea construcțiilor realizate cu nerespectarea autorizației de construire sau fără respectarea procedurilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construire, care nu au obținut autorizația de regularizare.

(13) Cererea de chemare în judecată se formulează de către primar, în numele unității administrativ-teritoriale, în termen de 30 de zile de la data expirării termenului prevăzut la alin. (7), pe baza procesului-verbal de constatare întocmit de compartimentul de specialitate din cadrul primăriei sau de Inspectoratul de Stat în Construcții.

(14) Instanța de judecată soluționează cauza cu citarea proprietarului și a autorității administrației publice locale, dispunând, după caz, desființarea totală sau parțială a construcției neautorizate ori măsuri de aducere la starea anterioară.

(15) Hotărârea judecătorească de desființare constituie titlu executoriu și se comunică de îndată organelor de executare ale autorității administrației publice locale, care vor proceda la desființarea construcției pe cheltuiala contravenientului, în baza unei proceduri simplificate.

Concluzii:

Se solicită obligatoriu de către titularul lucrării dacă s-a construit fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia art. 301 alin. (1).

A. Regimul permanent (cazurile în care se poate emite):

Se poate emite doar pentru:

Locuințe unifamiliale cu regim de înălțime Parter sau Parter + 1 Etaj, cu suprafață construită desfășurată de maximum 150 mp (care nu sunt monumente și nu sunt în zone protejate);

Anexe ale locuințelor, anexe gospodărești sau ale exploatațiilor agricole de maximum 150 mp desfășurați;

Închideri de balcoane (fără extindere pe domeniul public) art. 301 alin. (2).

AUTORIZATIA DE REGULARIZARE

B. Regimul tranzitoriu (derogare temporară de 1 an):

Pentru o perioadă de maximum 1 an de la intrarea în vigoare a Codului, autorizația de regularizare se poate cere și pentru alte categorii de construcții art. 301 alin. (7).

Costuri penalizatoare: În această situație tranzitorie, cotele către ISC sunt de 10 ori mai mari, iar taxele de certificat de urbanism și autorizare sunt tot de 10 ori valoarea normală art. 301 alin. (8).

C. Condiții de emitere și procedură:

Trebuie îndeplinite cumulativ cerințele de mediu, reglementările urbanistice și cerințele fundamentale de calitate în construcții art. 301 alin. (3), (4).

Respectarea cerințelor de calitate se probează prin expertize tehnice pe toate domeniile/specialitățile art. 301 alin. (9).

Autoritatea locală poate impune efectuarea unor lucrări de aducere la conformitate art. 301 alin. (10) sau autorizarea unor desființări parțiale art. 301 alin. (6).

D. Consecințele neregularizării:

Impozit majorat: Pentru clădirile neautorizate neregularizate, impozitul pe clădiri se majorează cu 100% de la data constatării până la regularizare sau demolare art. 301 alin. (11).

Demolarea: Dacă nu sunt îndeplinite condițiile sau după expirarea termenului de grație de 1 an, primarul este obligat să ceară instanței desființarea construcțiilor în termen de 30 de zile art. 301 alin. (5), (12), (13). Hotărârea judecătorească este titlu executoriu și se execută pe cheltuiala contravenientului art. 301 alin. (15). Acțiunea în instanță pentru demolare/regularizare se prescrie în termen de 10 ani de la terminarea în fapt a lucrărilor art. 357 alin. (11).

Sancțiuni: Executarea lucrărilor fără autorizație de regularizare sau cu nerespectarea acesteia constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 50.000 lei la 1.000.000 lei art. 357 alin. (1) lit. b), alin. (4) lit. b).