

Construcții realizate fără autorizație: cum puteți intra în legalitate?

Începând cu 25 august 2026, noul Cod al amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor instituie obligația titularului lucrării de a solicita o autorizație de regularizare atunci când a executat lucrări de construire fără autorizație sau cu nerespectarea autorizației emise. Cererea se adresează autorității administrației publice competente să emită și autorizația de construire.

Obligația de a solicita regularizarea privește toate situațiile de acest fel. Categoriile pentru care autorizația poate fi efectiv emisă sunt însă limitate.

Autorizația nu se acordă automat. Autoritatea verifică îndeplinirea cumulativă a mai multor condiții.

Ce construcții pot fi regularizate

În regim permanent, autorizația de regularizare se poate emite numai pentru:

- locuințe unifamiliale cu regim de înălțime parter sau parter și etaj, cu o suprafață construită desfășurată de cel mult 150 mp, care nu sunt monumente istorice și sunt situate în afara zonelor de protecție a monumentelor istorice și a zonelor construite protejate;
- anexe ale locuințelor, anexe gospodărești și anexe ale exploatațiilor agricole, cu o suprafață construită desfășurată de cel mult 150 mp;
- lucrări de închidere a balcoanelor, fără extindere pe domeniul public.

Termenul special de un an: până la 25 august 2027

Prin excepție, timp de un an de la intrarea în vigoare a codului, respectiv **până la 25 august 2027**, autorizația de regularizare se poate solicita și pentru alte categorii de construcții.

Condițiile sunt: încadrarea lucrărilor în reglementările de urbanism aprobate la data emiterii autorizației, respectarea cerințelor fundamentale privind calitatea în construcții, îndeplinirea obligațiilor fiscale și aplicarea măsurilor contravenționale. Cu alte cuvinte, solicitantul va fi sancționat contravențional și își va achita obligațiile fiscale, acestea fiind condiții ale regularizării, nu consecințe ulterioare.

În această situație, **cotele aferente controlului de stat în amenajarea teritoriului, urbanism și construcții sunt de zece ori valoarea celor care ar fi fost datorate dacă lucrările ar fi fost executate legal**, iar taxele pentru certificatul de urbanism și pentru autorizarea construirii sunt, de asemenea, de zece ori valoarea celor stabilite prin Codul fiscal.

Ce condiții trebuie îndeplinite

Autorizația se emite numai dacă sunt îndeplinite, în mod cumulativ:

- condițiile impuse de legislația privind protecția mediului, verificate de autoritățile competente pentru protecția mediului;
- cerințele fundamentale aplicabile construcțiilor;
- reglementările urbanistice aplicabile.

Dacă aceste condiții nu sunt îndeplinite cumulativ, autoritatea aplică prevederile legale privind desființarea lucrărilor. Dacă există însă soluții tehnice, autoritatea poate impune obținerea unei autorizații de construire sau de desființare parțială ori efectuarea unor lucrări de aducere la conformitate cu reglementările urbanistice și tehnice.

Ce documente sunt necesare?

Respectarea cerințelor fundamentale de calitate se verifică pe baza unor expertize tehnice întocmite de experți atestați, **pentru fiecare domeniu în parte**: rezistență mecanică și stabilitate, securitate la incendiu, igienă, sănătate și mediu înconjurător, siguranță și accesibilitate în exploatare, protecție împotriva zgomotului, economie de energie și izolare termică.

Respectarea reglementărilor urbanistice se verifică de structura de specialitate din cadrul primăriei sau, în lipsa personalului calificat, de specialiști cu drept de semnătură în domeniul urbanismului, angajați de solicitant.

Impozitul majorat nu înseamnă regularizare

Pentru clădirile executate fără autorizație sau cu nerespectarea acesteia, care nu fuseseră regularizate până la intrarea în vigoare a codului, impozitul pe clădiri se majorează cu 100%, de la data la care autoritatea publică locală constată situația și până la obținerea autorizației de regularizare sau până la desființarea lucrărilor.

Codul prevede expres că plata acestui impozit 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. Achitarea impozitului majorat nu legalizează, așadar, construcția.

Ce se întâmplă după expirarea termenului

După 25 august 2027, autoritățile administrației publice locale pot proceda la desființarea lucrărilor neautorizate, cu recuperarea cheltuielilor, sau, după caz, **au obligația** de a solicita instanței desființarea construcțiilor care nu au obținut autorizația de regularizare. Cererea se formulează de primar, în numele unității administrativ-teritoriale, în termen de 30 de zile de la expirarea termenului.

Instanța soluționează cauza cu citarea proprietarului și a autorității locale și poate dispune desființarea totală sau parțială a construcției ori măsuri de aducere la starea anterioară. Hotărârea judecătorească de desființare constituie titlu executoriu, iar desființarea se realizează pe cheltuiala contravenientului, într-o procedură simplificată.

Ce puteți face

Dacă dețineți o construcție realizată fără autorizație sau cu nerespectarea autorizației emise, adresați-vă cât mai curând compartimentului de urbanism al autorității competente să emită autorizația de construire pentru imobilul dumneavoastră. În municipiul București, competența este împărțită între primăriile de sector și Primăria Municipiului București, în funcție de tipul lucrărilor și de amplasament.

Acolo puteți afla dacă situația construcției permite regularizarea și ce documente trebuie depuse. Având în vedere termenul de un an și durata necesară întocmirii expertizelor tehnice, demersul nu ar trebui amânat.

Temeiul legal: art. 301 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661 din 10 august 2026, în vigoare de la 25 august 2026.