ANUNȚ IMPORTANT !!!

în atenția cetățenilor comunei Sânpaul care dețin construcții realizate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia

Stimați cetățeni,

Primăria Comunei Sânpaul vă aduce la cunoștință faptul că, începând cu data de 25 august 2026, a intrat în vigoare Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, care reglementează, prin art. 301, procedura de emitere a autorizației de regularizare pentru construcțiile realizate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor autorizației emise.

Prin această reglementare legislativă se oferă proprietarilor posibilitatea de a solicita intrarea în legalitate a anumitor categorii de construcții, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

1. PENTRU CE CATEGORII DE CONSTRUCȚII SE POATE EMITE AUTORIZAȚIA DE REGULARIZARE?

Potrivit art. 301 alin. (2) din Legea nr. 169/2026, autorizația de regularizare se poate emite pentru următoarele categorii:

- **Locuințe unifamiliale**, cu regim de înălțime parter sau parter și etaj, cu o suprafață construită desfășurată de maximum 150 mp, cu condiția să nu fie monumente istorice și să fie situate în afara zonelor de protecție ale monumentelor istorice sau a zonelor construite protejate.
- **Anexe ale locuințelor**, indiferent de destinația specifică a acestora, în limita unei suprafețe construite desfășurate de maximum 150 mp.
- **Anexe gospodărești**, în limita unei suprafețe construite desfășurate de maximum 150 mp.
- **Anexe ale exploatațiilor agricole**, în limita unei suprafețe construite desfășurate de maximum 150 mp.
- **Lucrări de închidere a balcoanelor**, cu condiția să nu existe extindere pe domeniul public.

2. ATENȚIE! EXISTĂ ȘI O PROCEDURĂ TEMPORARĂ PENTRU ALTE CATEGORII DE CONSTRUCȚII

Un aspect deosebit de important este prevederea art. **301 alin. (7) din Legea nr. 169/2026.**

Prin excepție de la categoriile enumerate mai sus, pentru o perioadă de maximum un an de la intrarea în vigoare a legii, respectiv până la data de **25 AUGUST 2027**, se poate solicita autorizație de regularizare și pentru alte categorii de construcții realizate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia.

Această posibilitate este condiționată de îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerințe:

- Încadrarea construcției și a lucrărilor executate în prevederile reglementărilor de urbanism aprobate la data emiterii autorizației de regularizare;
- Respectarea cerințelor fundamentale privind calitatea în construcții;
- Îndeplinirea obligațiilor fiscale;
- Aplicarea măsurilor contravenționale prevăzute de lege.

Prin urmare, în această perioadă temporară pot fi analizate și alte categorii de construcții, inclusiv cele care nu se încadrează în limitele de suprafață sau în categoriile prevăzute la alin. (2), dacă sunt îndeplinite toate condițiile legale.

3. CARE SUNT CONDIȚIILE OBLIGATORII PENTRU EMITEREA AUTORIZAȚIEI DE REGULARIZARE?

Conform art. 301 alin. (3) și (4), emiterea autorizației de regularizare este condiționată de îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerințe:

A. Respectarea reglementărilor urbanistice

Construcția trebuie să respecte reglementările urbanistice aplicabile, inclusiv prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, regimul de înălțime, funcțiunea, amplasamentul și ceilalți indicatori urbanistici aplicabili.

B. Respectarea cerințelor fundamentale privind calitatea în construcții

Trebuie verificată respectarea cerințelor privind:

- Rezistența mecanică și stabilitatea;
- Securitatea la incendiu;

- Igiena, sănătatea și protecția mediului înconjurător;
- Siguranța și accesibilitatea în exploatare;
- Protecția împotriva zgomotului;
- Economia de energie și izolarea termică.

Verificarea se realizează pe baza expertizelor tehnice întocmite de experți tehnici atestați pentru fiecare domeniu și specialitate, potrivit art. 301 alin. (9).

C. Respectarea legislației privind protecția mediului

Conform art. 301 alin. (4), trebuie îndeplinite următoarele condiții:

- Lucrările executate să respecte actul administrativ emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului;
- Autoritatea competentă să fi emis clasarea notificării privind evaluarea impactului asupra mediului, iar lucrările realizate să nu conducă la modificarea acestei clasări;
- Lucrările să nu intre sub incidența Legii nr. 292/2018, a art. 28 din OUG nr. 57/2007 și a art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996, în condițiile prevăzute de lege.

D. Respectarea cerințelor speciale, dacă este cazul

Trebuie respectate și cerințele specifice imobilelor cu caracter special aparținând instituțiilor din sistemul național de apărare, ordine publică și securitate națională (SNAOPSN), acolo unde acestea sunt aplicabile.

4. CUM SE VERIFICĂ RESPECTAREA CONDIȚIILOR?

Potrivit art. 301 alin. (9):

- Respectarea cerințelor fundamentale privind calitatea în construcții se verifică prin expertize tehnice întocmite de experți tehnici atestați;
- Respectarea reglementărilor urbanistice se verifică de structura de specialitate din cadrul autorității administrației publice locale sau de specialiști cu drept de semnătură în domeniul urbanismului, angajați de solicitant.

De asemenea, potrivit alin. (10), autoritatea publică locală poate solicita executarea unor lucrări pentru aducerea construcției la conformitate cu reglementările urbanistice și/sau cu reglementările tehnice privind calitatea în construcții.

În cazul în care există soluții tehnice pentru îndeplinirea condițiilor legale, autoritatea locală poate impune obținerea unei autorizații de construire sau desființarea parțială a lucrărilor, după caz.

5. CARE SUNT COSTURILE ȘI CONSECINȚELE NEREGULARIZĂRII?

Pentru construcțiile care beneficiază de procedura temporară prevăzută la art. 301 alin. (7), alin. (8) stabilește că:

- 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;
- Taxa pentru certificatul de urbanism și taxa pentru autorizarea construirii sunt de zece ori valoarea taxelor stabilite prin Codul fiscal.

Totodată, potrivit art. 301 alin. (11), pentru clădirile care nu au fost regularizate, impozitul pe clădiri se majorează cu 100%, de la data constatării situației de construire neautorizată de către autoritatea locală competentă și până la obținerea autorizației de regularizare sau desființarea lucrărilor.

După expirarea perioadei prevăzute la alin. (7), respectiv 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 competente desființarea construcțiilor care nu au obținut autorizația de regularizare !

6. CE TREBUIE SĂ FACĂ CETĂȚENII CARE SE AFLĂ ÎN ACEASTĂ SITUAȚIE?

Toți proprietarii de pe raza comunei Sânpaul care au realizat:

- Locuințe fără autorizație de construire;
- Extinderi ale locuințelor fără autorizație;
- Anexe gospodărești sau anexe ale locuințelor fără autorizație;
- Garaje, magazii, șoproane sau alte construcții-anexă fără autorizație;
- Anexe ale exploatațiilor agricole fără autorizație;
- Închideri de balcoane fără respectarea procedurilor legale;
- Lucrări executate cu nerespectarea autorizației de construire emise;
- Alte categorii de construcții realizate fără autorizație, care ar putea beneficia de procedura temporară prevăzută la art. 301 alin. (7),

sunt rugați să se prezinte la sediul Primăriei Comunei Sânpaul, pentru verificarea situației fiecărei construcții și pentru a primi îndrumările necesare începerii procedurii de regularizare.

Documentația necesară va fi stabilită în funcție de natura construcției, situația juridică a imobilului și condițiile tehnice și urbanistice aplicabile.

7. RECOMANDAREA PRIMĂRIEI COMUNEI SÂNPAUL

NU AMÂNAȚI INTRAREA ÎN LEGALITATE A CONSTRUCȚIILOR!

Având în vedere termenul limitat prevăzut de art. 301 alin. (7) din Legea nr. 169/2026, recomandăm tuturor cetățenilor care se regăsesc în situațiile prezentate să înceapă din timp demersurile necesare pentru clarificarea situației construcțiilor deținute.

Este important ca fiecare proprietar să verifice dacă imobilul său poate beneficia de această procedură și să solicite din timp informațiile necesare de la primăria comunei Sânpaul.

Scopul acestui demers este de a sprijini cetățenii în clarificarea situației construcțiilor, în vederea respectării legislației și a disciplinei în domeniul urbanismului și construcțiilor.

PRIMĂRIA COMUNEI SÂNPAUL

PRIMAR