

GHID – NOILE REGULI PENTRU CONSTRUCȚII

Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (M. Of. nr. 661/10.08.2026)

De la **25 august 2026** se aplică noul Cod, care înlocuiește Legea nr. 50/1991 și Legea nr. 350/2001 (art. 575, art. 576 alin. (3)). Mai jos găsiți schimbările care vă privesc direct, ca proprietari din comuna Parava (satele Parava, Drăgușani, Rădoia și Teiuș). Lucrările de la pct. 1 și 2 sunt permise doar în afara zonelor protejate și a zonelor de protecție a monumentelor istorice și cu respectarea Planului Urbanistic General.

1. Lucrări care se fac doar pe bază de notificare, fără autorizație (art. 294–298)

Ce lucrări se pot face prin notificare

- **Anexe ale locuinței, permanente:** garaje, terase acoperite, pergole, bucătării de vară, chioșcuri, piscine, grupuri sanitare, care nu depășesc cumulativ 50 mp, în intravilan.
- **O singură locuință parter de maximum 150 mp**, fără subsol, în intravilan, numai pe proiect-tip pus la dispoziție de autorități sau pe proiect întocmit de un colectiv de arhitect și ingineri, avizat de arhitectul-șef al județului; studiul geotehnic și cel topografic sunt obligatorii.
- **Intervenții la construcții existente:** gard nou în locul celui vechi; înlocuirea acoperișului, inclusiv cu înălțare de maximum 0,50 m; mansardarea podului fără consolidări; izolarea termică a locuințelor de maximum 3 niveluri; compartimentări și remodelări de pereți nestructurali; extinderi pentru baie sau cameră tehnică de maximum 25 mp.
- **Amenajări:** teren de sport fără public, rampe de acces pentru persoane cu dizabilități, grădini de fațadă, spații publice.

Cum procedați

- Depuneți la primărie, **înainte de începerea lucrărilor**, formularul de notificare, proiectul tehnic simplificat (arhitect cu drept de semnătură și ingineri), planul de gestionare a deșeurilor și dovada plății taxei, care este **jumătate din taxa de autorizare** (art. 313 alin. (4)).
- Primăria răspunde în **15 zile lucrătoare**: aprobare tacită, cerere de clarificări, informare că lucrarea are nevoie de autorizație sau respingere.
- Lucrările pot începe **după încă 15 zile calendaristice** de la aprobarea tacită sau de la îndeplinirea condițiilor cerute. Notificarea este valabilă 3 ani.
- Pe șantier se afișează panoul de identificare. La final, recepția se face cu un reprezentant al primăriei; intabularea se face pe baza notificării.

Atenție: notificarea are valoare de declarație pe propria răspundere. Pentru respectarea regulilor de urbanism și de calitate răspund beneficiarul, proiectanții și constructorul (art. 297).

2. Lucrări care se fac fără nicio formalitate (art. 299)

- Reparații la garduri, acoperișuri, învelitori și terase, fără schimbarea formei și a materialelor;
- Reparații și înlocuiri de tâmplărie (inclusiv cu alt material, dacă se păstrează forma și golurile), tencuieli, zugrăveli, pardoseli, sobe și coșuri de fum;
- Reparații la instalațiile interioare; bransamente și racorduri în limitele proprietății; centrale termice, boilere, aparate de aer condiționat, contoare;
- Ziduri de sprijin, scări de acces la parter, terase demontabile și pergole în curte;
- **Anexe provizorii** (bucătărie de vară, magazie, terasă acoperită etc.) de maximum 20 mp cumulativ, înălțime de maximum 2,5 m, fără fundație, demontabile, din lemn sau metal.
- **Panouri fotovoltaice și solare** pentru consum propriu, pe clădiri, anexe sau pe sol, **cu înștiințarea prealabilă a primăriei**.

Atenție: și aceste lucrări trebuie să respecte PUG, regulamentul local și distanțele față de vecini din Codul civil. Recepția la terminarea lucrărilor este obligatorie (alin. (5)). **Anexele provizorii se declară la compartimentul Taxe și Impozite**, pe bază de declarație pe propria răspundere, și se impozitează (alin. (12)).

3. Obligațiile celor care construiesc cu autorizație (art. 278–280, 309–310)

- **Înainte:** lucrările încep doar după emiterea autorizației și numai pe baza proiectului tehnic de execuție verificat. În regie proprie (fără firmă) se pot construi **doar locuințe parter în mediul rural, garaje, terase și anexe gospodărești parter**; o casă cu etaj se construiește numai cu antreprenor (art. 279).
- **La început:** anunțați data începerii lucrărilor la primărie și la ISC și afișați panoul de identificare la loc vizibil.
- **Durata:** autorizația este valabilă 3 ani. Dacă nu terminați la timp, cereți prelungirea duratei de execuție cu cel puțin 15 zile lucrătoare înainte de expirare: se acordă o singură dată, pentru maximum 12 luni, cu o taxă de 30% din taxa inițială. Lucrările oprite peste 24 de luni duc la pierderea valabilității autorizației.
- **La final:** anunțați primăria că ați terminat, regularizați taxa în funcție de valoarea finală a lucrărilor și faceți recepția la terminarea lucrărilor cu reprezentantul primăriei. **Fără recepție, construcția nu se consideră terminată** și nu poate fi folosită legal (art. 280 alin. (8)).

4. Construcții pe terenul comunei (art. 359)

Construcțiile fără autorizație și construcțiile provizorii amplasate pe terenuri din domeniul public sau privat al comunei (drumuri, șanțuri, izlazuri, terenuri ale comunei) **pot fi desființate de primărie pe cale administrativă, fără autorizație de desființare și fără proces în instanță, pe cheltuiala celui care le-a construit.**

5. Termene și drepturi la primărie (art. 257 alin. (4), art. 273, art. 582 alin. (4), art. 261)

- Certificatul de urbanism pentru construire se emite în **cel mult 15 zile lucrătoare.**
- Autorizația de construire se emite în **cel mult 30 de zile calendaristice** de la depunerea dosarului complet; la cerere, în regim de urgență, în 7 zile lucrătoare, cu taxă specială.
- Certificatele de urbanism emise înainte de 25.08.2026 **își păstrează valabilitatea.**
- **Acordul vecinilor** se cere numai când expertiza tehnică arată că lucrarea impune măsuri de punere în siguranță a clădirilor vecine și se dă **în formă autentică, la notar.** Vecinii sunt obligați să permită accesul expertului tehnic.

6. Deșeuri din construcții și tăierea arborilor (art. 393–394)

- Cine construiește pe bază de autorizație sau de notificare trebuie să aibă un **plan de gestionare a deșeurilor.** Hârtia, metalul, plasticul și sticla se colectează separat; costurile sunt ale celui care produce deșeurile. Molozul nu se aruncă pe câmp, pe marginea drumului sau în albie.
- Arborii se taie numai pe baza unui **studiu dendrologic.** Plantațiile care țin terenul (de exemplu pe pante) nu pot fi eliminate.

7. Construcții fără autorizație – regularizare (art. 301)

Construcțiile făcute fără autorizație sau cu nerespectarea ei pot fi legalizate prin autorizația de regularizare, cu expertize tehnice și verificare urbanistică. **Termen: 25 august 2027.** Până la regularizare, impozitul pe clădire se majorează cu 100%. După termen urmează desființarea, inclusiv prin instanță.

8. Amenzi (art. 357)

Fapta	Amenda	Temei
Construire fără autorizație sau cu nerespectarea ei	50.000 – 1.000.000 lei	art. 357 alin. (1) lit. b)
Suplimentar, pentru fiecare nivel construit peste regimul de înălțime autorizat	50.000 – 500.000 lei / nivel	art. 357 alin. (5)
Lucrări fără notificare prealabilă sau cu nerespectarea proiectului notificat	5.000 – 50.000 lei	art. 357 alin. (1) lit. a)
Neînștiințarea prealabilă a primăriei pentru lucrările fără autorizație la care legea cere înștiințare	50.000 – 100.000 lei	art. 357 alin. (1) lit. d)
Începerea lucrărilor fără proiect tehnic de execuție verificat	5.000 – 30.000 lei	art. 357 alin. (1) lit. r)
Neanunțarea începerii lucrărilor autorizate la primărie și ISC	2.000 lei	art. 357 alin. (1) lit. j)
Neafișarea panoului de identificare a investiției	2.000 lei	art. 357 alin. (1) lit. h)
Neaducerea terenului la starea inițială / neeliberarea amplasamentului după lucrări	50.000 – 100.000 lei	art. 357 alin. (1) lit. f)
Împiedicarea controlului sau neprezentarea documentelor	5.000 – 10.000 lei	art. 357 alin. (1) lit. i)

9. Unde vă adresați

Primăria Comunei Parava – Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului. Tel. 0234 252 156, fax 0234 252 175, e-mail secretariat@primariaparava.ro. Formularele (notificare, înștiințări de începere și de terminare a lucrărilor, cereri) se pot obține de la compartiment.

Informare cu caracter general, întocmită pe baza Legii nr. 169/2026 (M. Of. nr. 661/10.08.2026). Nu ține loc de consultanță juridică sau tehnică de specialitate; pentru situația concretă a fiecărui imobil vă rugăm să vă adresați compartimentului de urbanism.