

# GHID PENTRU CETĂȚENI

## Cum solicitați autorizația de regularizare

pentru lucrări executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea autorizației

### IMPORTANT

Acesta este un ghid general de informare. Situația fiecărei construcții trebuie verificată individual. Pentru întocmirea documentației tehnice, solicitantul va apela la proiectanți cu drept de semnătură, experți tehnici atestați și, după caz, alți specialiști autorizați.

### CERTIFICATUL DE URBANISM: PRIMUL PAS

Începeți prin solicitarea certificatului de urbanism pentru construire/desființare, indicând lucrările și situația existentă ce urmează a fi analizată în vederea regularizării. Pentru acest demers, pe pagina de urbanism a Primăriei Orașului Hârlău este publicat formularul F\_CU\_04. După clarificarea cerințelor și întocmirea documentației, solicitați autorizația de regularizare prin cererea F\_AR\_01. Art. 249 alin. (1) din Cod stabilește regula începerii procesului de autorizare cu solicitarea certificatului de urbanism; art. 301 și F\_AR\_01 nu îl enumeră distinct între anexele cererii speciale. Autoritatea competentă stabilește actele necesare pentru situația concretă.

#### Baza legală principală

Legea nr. 169/2026 (CATUC), art. 249 alin. (1) și art. 301

#### Formular oficial

F\_AR\_01 - Cerere pentru emiterea autorizației de regularizare

#### Norme de formular

Ordinul MDLPA nr. 975/2026, M.Of. nr. 711 și 711 bis/26.08.2026

Ediție pregătită pentru semnare | 27 septembrie 2026

## 1. Ce este autorizația de regularizare?

Autorizația de regularizare este actul administrativ solicitat atunci când au fost executate lucrări fără autorizație de construire sau cu nerespectarea autorizației emise. Cererea se depune la autoritatea care ar fi competentă să emită și autorizația de construire pentru imobilul respectiv.

### Pe scurt

Nu este suficient să existe construcția, să fie declarată fiscal sau să fie măsurată cadastral. Regularizarea presupune verificarea urbanismului, a cerințelor tehnice de calitate, a condițiilor de mediu și a documentelor prevăzute de lege.

## 2. Cine poate cere regularizarea?

Cererea este formulată de titularul lucrării sau de reprezentantul/împuternicitul acestuia, la autoritatea publică competentă. În formularul oficial solicitantul indică imobilul, situația lucrărilor și categoria legală în care solicită regularizarea.

## 3. Pentru ce construcții se poate solicita?

CATUC distinge două situații principale:

| REGIM PERMANENT - art. 301 alin. (2)                                                                                                                                                                                                                                                                                   | FEREASTRĂ TEMPORARĂ - art. 301 alin. (7)                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• locuințe unifamiliale P sau P+1, SCD max. 150 mp, în condițiile prevăzute de Cod;</li> <li>• anexe ale locuințelor, anexe gospodărești sau anexe ale exploatațiilor agricole, SCD max. 150 mp;</li> <li>• închideri de balcoane fără extindere pe domeniul public.</li> </ul> | <p>Pentru maximum 1 an de la intrarea în vigoare a CATUC pot fi solicitate autorizații de regularizare și pentru alte categorii de construcții, dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile de urbanism, calitate, fiscalitate și cele privind măsurile contravenționale.</p> |

### Atenție la termen

Pentru categoria temporară prevăzută la art. 301 alin. (7), fereastra legală este de maximum un an de la 25.08.2026. Încadrarea exactă trebuie verificată înainte de depunere.

## 4. Schema simplă a procedurii

Acesta este traseul general pe care îl poate urmări un solicitant:



## 5. Primul pas practic: solicitați certificatul de urbanism

Solicitați mai întâi certificatul de urbanism pentru construire/desființare, cu descrierea situației existente și a regularizării urmărite. Verificați la autoritatea competentă tipul certificatului și condițiile pentru amplasament. În paralel, apelați la un proiectant cu drept de semnătură: solicitantul nu trebuie să întocmească singur documentația tehnică. PAC și expertizele se pregătesc de profesioniști cu drepturile de semnătură și atestările cerute de lege. Proiectantul verifică situația reală, documentele imobilului și reglementările urbanistice și coordonează documentația necesară.

### De reținut

Un simplu releveu, o măsurătoare cadastrală sau o singură expertiză de structură NU reprezintă, prin ele însele, dosarul complet de regularizare.

## 6. Ce conține dosarul de regularizare?

Lista de mai jos prezintă, în limbaj simplificat, anexele cererii speciale F\_AR\_01. Certificatul de urbanism este primul pas al traseului descris în acest ghid, dar nu este enumerat distinct în F\_AR\_01 ca anexă a cererii de regularizare. În funcție de construcție, amplasament și condițiile certificatului, pot fi necesare și alte acte prevăzute de legislația aplicabilă.

| Document                                                                   | Ce este                                                                                                        | Cine îl pregătește / obține                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cererea F_AR_01</b>                                                     | Cererea oficială pentru emiterea autorizației de regularizare.                                                 | Solicitantul, de regulă cu sprijinul proiectantului.                                                                                            |
| <b>Rapoarte de expertiză tehnică</b>                                       | Expertize pentru cerințele fundamentale de calitate aplicabile construcției.                                   | Experți tehnici atestați.                                                                                                                       |
| <b>Documente emise de avizatori / acorduri</b>                             | Actele necesare în funcție de amplasament și specificul construcției.                                          | Solicitantul / proiectantul, după caz.                                                                                                          |
| <b>Raport de respectare a reglementărilor urbanistice, dacă este cazul</b> | Verifică încadrarea construcției în reglementările urbanistice aplicabile.                                     | Structura de specialitate a autorității; dacă nu există personal calificat, specialist cu drept de semnătură în urbanism angajat de solicitant. |
| <b>Extras de carte funciară actualizat</b>                                 | Identifică situația tabulară actuală a imobilului.                                                             | Solicitantul / persoană împuternicită.                                                                                                          |
| <b>Documentația P.A.C.</b>                                                 | Proiectul pentru autorizarea construirii care descrie și reprezintă situația ce se solicită a fi regularizată. | Proiectanți cu drept de semnătură, pe specialități.                                                                                             |
| <b>Dovada achitării taxelor</b>                                            | Dovada plății taxelor/cotelor aplicabile procedurii.                                                           | Solicitantul.                                                                                                                                   |
| <b>Împuternicire, dacă este cazul</b>                                      | Dovedește dreptul reprezentantului de a depune/gestiona cererea.                                               | Solicitantul / reprezentantul.                                                                                                                  |

Formularul F\_AR\_01 include, la identificarea imobilului, și posibilitatea anexării planului de încadrare în zonă în sistem Stereo 70.

Proiectantul și specialistul topo/cadastru vor stabili documentele grafice necesare pentru reprezentarea corectă a amplasamentului.

## 7. Ce pregătește, de regulă, proiectantul înainte de depunere?

Următoarele documente sunt, de regulă, necesare pentru ca PAC și expertizele să poată fi întocmite corect. Ele nu sunt toate enumerate ca anexe autonome obligatorii în fiecare caz în lista F\_AR\_01:

- releveul exact al construcției existente: planuri, secțiuni, fațade, suprafețe și regim de înălțime;
- ridicare topografică / plan de situație și corelarea cu limitele cadastrale ale terenului;
- fotografii ale construcției și ale amplasamentului;
- identificarea structurii, materialelor, instalațiilor și a eventualelor intervenții executate;
- autorizația de construire existentă și proiectul autorizat, dacă au existat, pentru compararea cu situația realizată;
- datele necesare pentru verificarea indicatorilor urbanistici, retragerilor, funcțiunii, acceselor și condițiilor speciale ale zonei.

## 8. Expertizele tehnice - ce trebuie verificat?

CATUC cere verificarea respectării cerințelor fundamentale de calitate prin rapoarte de expertiză întocmite de experți tehnici atestați. Formularul oficial are rubrici distincte pentru următoarele domenii:

|                                                                                                            |                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Rezistență mecanică și stabilitate</b><br>Structura, fundațiile, stabilitatea și siguranța mecanică. | <b>2. Securitate la incendiu</b><br>Condițiile de securitate la incendiu aplicabile construcției.                    |
| <b>3. Igienă, sănătate și mediu</b><br>Condițiile privind sănătatea, igiena și mediul înconjurător.        | <b>4. Siguranță și accesibilitate în exploatare</b><br>Utilizarea sigură și condițiile de accesibilitate aplicabile. |

|                                                                                          |                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5. Protecție împotriva zgomotului</b><br>Condițiile de protecție acustică aplicabile. | <b>6. Economie de energie și izolare termică</b><br>Performanța energetică și cerințele de izolare termică aplicabile. |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Nu presupuneți că este suficientă doar expertiza de structură

Dosarul de regularizare trebuie să acopere cerințele fundamentale prevăzute de art. 301 alin. (9), prin experți atestați pentru domeniile și specialitățile necesare.

## 9. Verificarea urbanistică

Construcția trebuie verificată față de reglementările urbanistice aplicabile la data emiterii autorizației de regularizare. Verificarea este realizată de structura de specialitate a autorității locale. Dacă autoritatea nu dispune de personal calificat, Codul permite ca verificarea să fie realizată de un specialist cu drept de semnătură în urbanism, angajat de solicitant.

Se pot verifica, după caz: funcțiunea, regimul de înălțime, amplasarea pe parcelă, retragerile, POT/CUT, accesele, parcajele, zonele de protecție și alte condiții ale documentațiilor de urbanism aplicabile.

## 10. Verificarea de mediu

Regularizarea poate fi emisă numai dacă sunt îndeplinite condițiile legale de mediu aplicabile. În funcție de caz, autoritatea de mediu poate verifica existența și respectarea unui act administrativ de mediu, încadrarea/notificarea ori faptul că lucrările nu intră sub incidența procedurilor speciale prevăzute de legislația de mediu și ape.

### Important

Lista avizelor și actelor de mediu NU este identică pentru toate construcțiile. Ea depinde de funcțiune, amplasament și caracteristicile lucrării.

## 11. Ce verifică primăria după depunerea dosarului?

- dacă autoritatea sesizată este competentă să emită autorizația de regularizare;
- dacă lucrările sunt corect identificate ca fiind executate fără autorizație sau cu nerespectarea autorizației;
- categoria de regularizare invocată în formularul F\_AR\_01;
- încadrarea în reglementările urbanistice aplicabile;
- rapoartele de expertiză pentru cerințele fundamentale de calitate;
- condițiile de mediu și actele emise de autoritățile competente, după caz;
- documentele/avizele/acordurile necesare situației concrete;
- extrasul de carte funciară, PAC, taxele și celelalte documente ale dosarului;
- pentru cererile din fereastra art. 301 alin. (7), îndeplinirea condițiilor fiscale și a măsurilor contravenționale prevăzute de lege.

## 12. Dacă sunt necesare lucrări de aducere la conformitate?

Autoritatea publică locală poate solicita efectuarea unor lucrări pentru aducerea construcției la conformitate cu reglementările urbanistice și/sau cu reglementările tehnice privind calitatea în construcții. Dacă există soluții tehnice pentru conformare, poate fi necesară, după caz, o autorizație de construire sau o autorizație de desființare parțială.

| TOTUL ESTE CONFORM                                                               | EXISTĂ DEFICIENȚE REMEDIABILE                                       | CONDIȚIILE NU POT FI ÎNDEPLINITE                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Autoritatea poate continua procedura de emiterie a autorizației de regularizare. | Se pot impune lucrări de conformare și acte suplimentare, după caz. | Regularizarea nu poate fi emisă pe această cale; autoritatea aplică măsurile prevăzute de lege. |

## 13. Taxe și costuri

Solicitantul achită taxele și cotele aplicabile și anexează dovada plății. Pentru cererile formulate în fereastra temporară prevăzută de art. 301 alin. (7), Codul prevede valori majorate: cotele aferente controlului de stat și taxele de certificat de urbanism/autorizare sunt calculate la de zece ori nivelul care s-ar fi datorat în condițiile prevăzute de art. 301 alin. (8). Sumele concrete se stabilesc potrivit situației și reglementărilor fiscale aplicabile.

### **Plata impozitului NU înseamnă regularizare**

Declararea fiscală sau plata impozitului pentru clădire nu înlocuiește autorizația de regularizare și nu înlătură obligațiile privind urbanismul și disciplina în construcții.

## 14. Checklist pentru solicitant

Folosiți această pagină ca listă de control înainte de depunere:

- ☐ Am solicitat certificatul de urbanism pentru situația ce urmează a fi regularizată.
- ☐ Am contactat un proiectant cu drept de semnătură.
- ☐ Am verificat dacă lucrarea intră în categoria permanentă art. 301 alin. (2) sau în fereastra art. 301 alin. (7).
- ☐ Construcția a fost măsurată și reprezentată corect pentru întocmirea PAC.
- ☐ Am extras de carte funciară actualizat.
- ☐ Am documentația PAC completă și semnată de proiectanții competenți.
- ☐ Am rapoartele de expertiză pentru cerințele fundamentale aplicabile, conform formularului F\_AR\_01.
- ☐ Am documentele emise de avizatori / acordurile necesare situației mele.
- ☐ Am raportul privind respectarea reglementărilor urbanistice, dacă este cazul.
- ☐ Am dovada achitării taxelor/cotelor aplicabile.
- ☐ Am împuternicirea, dacă depune altă persoană pentru mine.
- ☐ Am completat și semnat formularul oficial F\_AR\_01.

## 15. Ce NU trebuie să presupuneți

- că formularul F\_AR\_01 înlocuiește primul pas al solicitării certificatului de urbanism; F\_AR\_01 este cererea ulterioară, specifică autorizației de regularizare;
- că o simplă măsurătoare cadastrală este suficientă pentru regularizare;
- că o singură expertiză de structură acoperă întregul dosar;
- că plata impozitului sau declararea fiscală legalizează construcția;
- că orice construcție poate fi regularizată doar pentru că există de mult timp;
- că funcțiunea construcției poate fi declarată formal fără să corespundă situației reale și reglementărilor urbanistice.

## 16. După emiterea autorizației de regularizare

Solicitantul trebuie să respecte condițiile autorizației și, dacă au fost impuse lucrări de conformare, să le execute în condițiile actelor emise. Recepția, actualizarea documentației cadastrale și înscrierea în cartea funciară sunt operațiuni distincte, care se parcurg ulterior, în funcție de situația concretă și de documentele rezultate din procedura de regularizare.

### Pentru cetățean

Dacă nu știți ce tip de proiectant sau expert vă este necesar, solicitați proiectantului coordonator să vă indice specialitățile și atestările necesare cazului dumneavoastră.

## 17. Întrebări frecvente

### Trebuie să cer mai întâi certificat de urbanism?

Da. Începeți cu solicitarea certificatului de urbanism pentru situația ce urmează a fi regularizată; pe pagina de urbanism a primăriei găsiți formularul F\_CU\_04 pentru construire/desființare. Ulterior, pentru autorizația de regularizare se folosește F\_AR\_01. Certificatul nu este enumerat distinct între anexele cererii F\_AR\_01; consultați primăria și proiectantul pentru actele cazului concret.

### Pot depune doar releveul și expertiza de structură?

Nu. Dosarul oficial include PAC, expertizele tehnice pentru cerințele fundamentale, extrasul CF, documentele de avizare relevante, raportul urbanistic dacă este cazul, taxele și celelalte acte prevăzute de formular.

### Pot face singur PAC-ul?

Nu pentru partea care necesită drept de semnătură. Documentația tehnică trebuie întocmită și asumată de proiectanți competenți potrivit legii.

### Dacă sunt proprietar și plătesc impozit, construcția este regularizată?

Nu. Plata impozitului nu înlocuiește autorizația de regularizare.

### Dacă imobilul nu respectă urbanismul, primăria trebuie să îl regularizeze?

Nu rezultă o asemenea obligație. Respectarea reglementărilor urbanistice este una dintre condițiile procedurii; unde există soluții tehnice, autoritatea poate solicita aducerea la conformitate.

### Lista de avize este aceeași pentru toată lumea?

Nu. Avizele și actele speciale depind de amplasament, funcțiune, protecții, utilități, mediu, incendiu și alte caracteristici ale construcției.

## 18. Anunț pentru pagina de urbanism a primăriei

### INFORMARE PRIVIND AUTORIZAȚIA DE REGULARIZARE

Persoanele care dețin construcții sau lucrări executate fără autorizație de construire ori cu nerespectarea autorizației pot verifica posibilitatea solicitării unei autorizații de regularizare, în condițiile art. 301 din Legea nr. 169/2026. Primul pas este solicitarea certificatului de urbanism pentru situația ce urmează a fi regularizată. Ulterior, cererea de regularizare se depune prin formularul oficial F\_AR\_01, cu documentația și actele necesare. Apelați la proiectanți cu drept de semnătură și experți tehnici atestați. Pentru categoria temporară prevăzută de art. 301 alin. (7), demarați verificările în intervalul legal. Formularele F\_CU\_04 și F\_AR\_01 sunt publicate la <https://primaria-hirlau.ro/urbanism.html>. Informații: Primăria Orașului Hârlău, str. Mușatini nr. 1, Hârlău, județul Iași, cod poștal 705100; telefon 0232-720-412; e-mail [primariahirlau@yahoo.com](mailto:primariahirlau@yahoo.com).

## 19. Baza legală și formularele utilizate

- Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor: art. 249 alin. (1) și art. 301, în special alin. (1)-(10);
- Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 975/25.08.2026 privind aprobarea modelelor formularelor referitoare la autorizarea construirii;
- Anexele Ordinului nr. 975/2026: formularul F\_CU\_04 (cerere de certificat de urbanism pentru construire/desființare), F\_AR\_01 (cerere de autorizație de regularizare) și F\_AR\_02 (autorizație de regularizare). Formularele sunt publicate la <https://primaria-hirlau.ro/urbanism.html>.

**Document cu caracter general. Nu înlocuiește analiza tehnică și juridică a situației individuale.**

**Primăria Orașului Hârlău**

**PRIMAR**

Semnătura: \_\_\_\_\_

Data semnării: \_\_\_\_\_