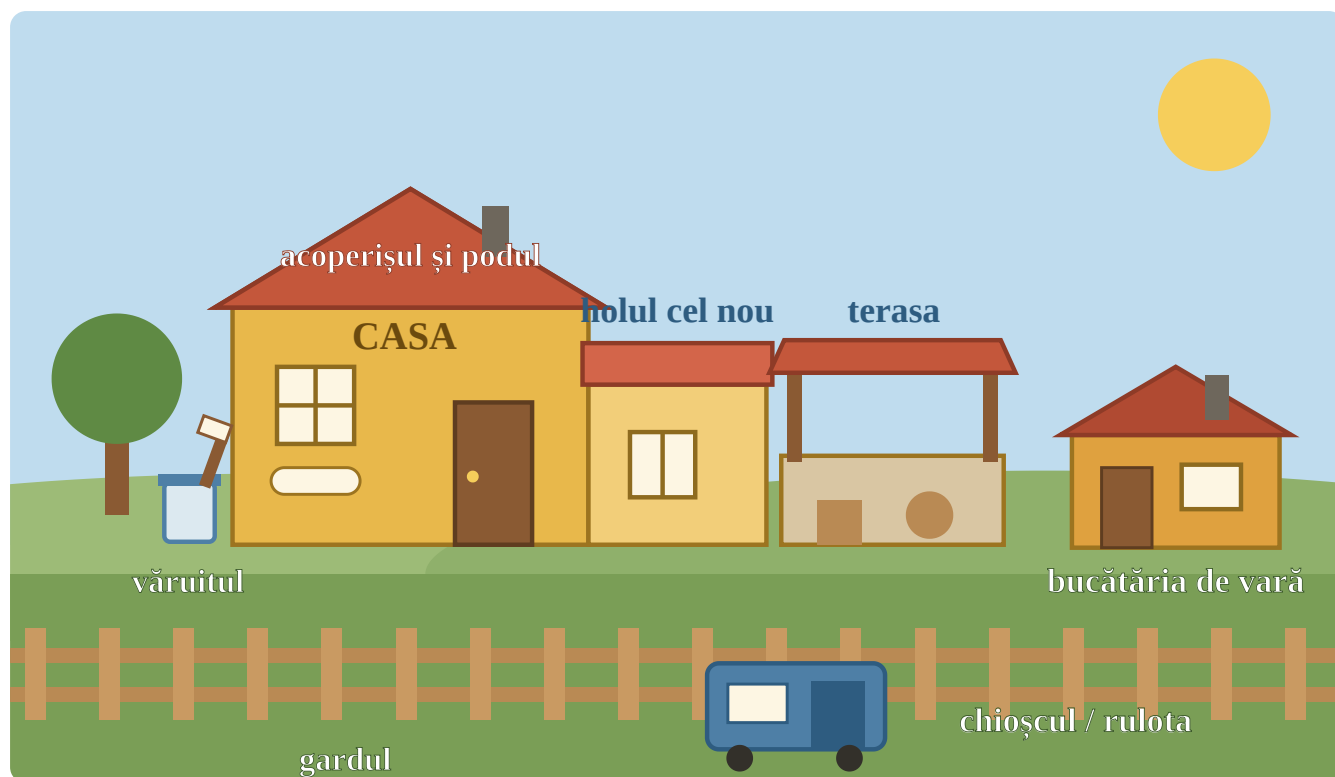


Casa cu acte

Ați construit ceva pe lângă casă fără autorizație — un hol, o terasă, o bucătărie de vară? Mai jos vă spunem, pe înțelesul tuturor, ce aveți de făcut pentru fiecare.



Casa

Casa bătrână, în care locuiți. Dacă e ridicată **înainte de 1 august 2001**, legea o iartă: nu-i trebuie autorizație și nu există amendă. Mergeți la primărie după o adeverință că e trecută la impozite, chemați un topograf să o măsoare și o treceți în cartea funciară. Gata.

Dacă are acte, dar i-ați adăugat ceva după 2001 — apăsați pe „holul cel nou”.

Acoperișul și podul

Reparați acoperișul — schimbați țigle, tablă, jgheaburi — și rămâne la fel ca formă și aspect? **Fără nicio hârtie.**

Îl refaceți pe altă formă sau îl ridicați cu cel mult jumătate de metru, ori amenajați podul ca mansardă fără să schimbați forma acoperișului?

Trebuie o **înștiințare la primărie, ÎNAINTE** de a începe, însoțită obligatoriu de un **proiect tehnic simplificat**, semnat de un arhitect sau de un inginer. Dacă în 15 zile lucrătoare primăria nu vă cere nimic, înștiințarea e aprobată și puteți începe la 15 zile după.

Ridicați acoperișul mai mult, faceți un etaj nou sau o mansardă cu volum nou? Asta e construcție în toată regula: **autorizație de construire**.

Și, cinstit: la Ciacova, până se aprobă noul plan urbanistic al orașului, mansardele noi nu au încă în ce regulă să se încadreze — veniți să discutăm înainte să comandați proiectul.

Holul cel nou

Camera sau holul pe care l-ați lipit de casă, după 2001, fără autorizație.

Vestea bună: dacă toată casa, cu tot cu hol, are **cel mult 150 de metri pătrați construiți** și nu e monument istoric, puteți cere **oricând** „autorizația de regularizare” — autorizația dată după ce ați construit. Fără termen, fără grabă, dar cu folos: abia atunci holul există cu adevărat în acte.

Cum faceți: arhitect → expert → acte → primărie. Pașii sunt mai jos. Și nu uitați: holul se declară și la impozite!

Terasa

Aici contează un singur lucru: are acoperiș sau nu?

O terasă **simplă, neacoperită** — o platformă la nivelul curții — n-a avut nevoie de autorizație. Treceți pe la primărie să vă confirme în scris și puneți la punct actele. Atât.

O terasă **acoperită sau închisă** e construcție în toată regula: intră la regularizare ca orice anexă a casei — **oricând**, dacă are cel mult 150 de metri pătrați. Nu o lăsați totuși pe la anul: fără acte nu o puteți vinde și impozitul se dublează dacă vă găsește primăria.

Bucătăria de vară

Căsuța din curte unde fierbe toamna magiunul. Dacă e zidită după 2001 fără autorizație, se poate pune în regulă prin **autorizația de regularizare** — și, vestea bună, **oricând, fără termen**, atâta vreme cât anexa are cel mult 150 de metri pătrați construiți (la fel garajul, magazia, terasa acoperită). Aveți nevoie de arhitect, de expertul care spune că e solidă și de actele casei — pașii sunt mai jos.

Declarați-o și la impozite, dacă nu e deja. Iar dacă anexa e mai mare de 150 mp sau casa e lângă un monument — atunci aveți termen: 25 august 2027.

Chioșcul / rulota

Toneta, rulota sau chioșcul de cel mult **12 metri pătrați**, așezat direct pe pământ, fără fundație și fără apă sau canal (curent electric e voie) — nu are nevoie de autorizație de construire. Îi trebuie doar un **aviz de amplasare** de la primar, pe care îl cereți la primărie. Dacă e mai mare sau trageți apă la el, se schimbă povestea: veniți să discutăm înainte.

Gardul

Reparați gardul — aceeași formă, aceleași materiale? **Fără nicio hârtie.**

Dărâmați gardul vechi și puneți altul nou în locul lui? O **înștiințare la primărie, înainte**, cu **proiect tehnic simplificat** de la un specialist (da, și pentru gard) — și cu grijă la aliniament, ca gardul nou să stea unde a stat cel vechi.

Gard nou acolo unde nu a fost niciodată (împrejmuți un teren gol)? În oraș, asta cere **autorizație de construire**.

Văruitul și zugrăvitul

Văruți, tencuiți, zugrăviți sau reparați fațada **în aceeași culoare** și fără să schimbați ferestrele, brâiele sau ornamentele? **Fără nicio hârtie** — la fel și pentru finisajele dinăuntru, pardoseli, sobe, centrală, aer condiționat, uși și ferestre noi pe aceleași goluri.

Vreți **altă culoare** sau schimbați cum arată fațada? Atunci e nevoie de o **înștiințare la primărie, înainte**, cu **proiect tehnic simplificat** de la un specialist. La fel și dacă izolați casa cu polistiren sau cu vată.

Casa e lângă Culă sau în zona veche, cu monumente? Acolo regulile sunt altele — întrebați la primărie înainte de orice lucrare la exterior.

Semaforul lucrărilor la casă

Legea nouă împarte lucrările în trei culori. Regula e valabilă pentru casele din afara zonei cu monumente — lângă Culă întrebați întâi la primărie.

Fără nicio hârtie și fără proiect

- reparații la gard, la fel ca înainte (formă și materiale)
- reparații la acoperiș, țigle, tablă, jgheaburi, burlane — fără să-i schimbați forma
- tencuit, văruit, zugrăvit, vopsit fațada — aceeași culoare, fără să schimbați ferestrele, brâiele sau ornamentele
- uși și ferestre noi (lemn, PVC, aluminiu) pe aceleași goluri
- reparații mărunte la bucătăria de vară, magazie, garaj — acoperiș, tencuială, uși, tot ca înainte
- înăuntru: tencuieli, zugrăveli, gresie, parchet, pardoseli, băi, bucătării
- sobe și coșuri de fum reparate sau înlocuite
- instalații de apă, curent, canal reparate; branșamente în curtea dumneavoastră
- centrală, boiler, aer condiționat, contoare
- panouri solare pe casă sau pe anexe — cu o simplă înștiințare la primărie
- trotuar în curte, scări la intrare, zid de sprijin, pergolă, terasă demontabilă, grădina de la fațadă

Proiect? NU. Nici hârtie, nici proiect, nicio taxă. Singura excepție: panourile solare, pentru care depuneți o înștiințare scrisă — dar și aceea fără proiect.

 **Acte:** Niciun act. Nu depuneți nimic la primărie.

 **Unde:** Nicăieri — lucrați liniștiți. Dacă aveți o nedumerire, întrebați la Compartimentul Urbanism.

 **Termen:** Fără termen. Doar în zona cu monumente (lângă Culă, zona veche) întrebați întâi.

Cu o înștiințare la primărie, înainte

- gard nou în locul celui vechi
- acoperiș refăcut pe altă formă sau ridicat cu cel mult 50 cm
- mansardă amenajată în podul existent
- fațadă în altă culoare sau cu alt aspect
- izolarea termică a casei cu polistiren sau vată (casă de locuit cu cel mult 3 niveluri)
- pereți mutați înăuntru, fără să crească casa
- extinderea băii sau a bucătăriei în interiorul casei

Proiect? DA, obligatoriu. La formularul de înștiințare se anexează un **proiect tehnic simplificat**, întocmit și semnat de un arhitect cu drept de semnătură sau de un inginer, după felul lucrării. Costă mai puțin decât un proiect de autorizație, dar fără el înștiințarea nu e completă. Nu vă mai trebuie verificator de proiect.

 **Acte:** Formularul de notificare F_NOT_01 (pregătit pentru Ciacova) · extrasul de carte funciară (actul de proprietate) · proiectul tehnic simplificat de la arhitect sau inginer — **OBLIGATORIU**, fără el înștiințarea nu e completă · dovada plății taxei (jumătate din taxa de autorizare).

 **Unde:** Registratura Primăriei Ciacova, Piața Cetății nr. 8, sau pe e-mail la primariaciacova@primariaciacova.ro — dosarul merge la Compartimentul Urbanism (arhitectul-șef); taxa se plătește la casierie / Impozite și Taxe.

 **Termen:** 15 zile lucrătoare. Dacă primăria nu vă cere nimic în acest timp, notificarea e aprobată și puteți începe la 15 zile după. Depuneți **ÎNAINTE** de a începe.

Cu autorizație de construire

- orice cameră sau hol lipit de casă

- bucătărie de vară, garaj, magazie zidită
- terasă acoperită și închisă
- etaj sau mansardă nouă, acoperiș ridicat peste 50 cm
- gard nou acolo unde nu a fost gard
- orice casă nouă

Proiect? DA — proiectul complet pentru autorizație, de la un arhitect cu drept de semnătură, împreună cu inginerii de structură și de instalații. Dacă lucrarea e deja făcută, se adaugă și raportul de expertiză tehnică.

 **Acte:** Mai întâi certificatul de urbanism (cerere + extras CF + plan de situație), apoi autorizația de construire: cerere · extras CF și plan cadastral sub 30 de zile · proiectul pentru autorizare de la arhitect · avizele cerute prin certificat · dovada taxei. Pentru ce e deja construit: cererea de regularizare F_AR_01 + proiect + expertiză.

 **Unde:** Registratura Primăriei Ciacova, Piața Cetății — Compartimentul Urbanism (arhitectul-șef). Taxa: casierie / Impozite și Taxe.

 **Termen:** Certificatul de urbanism: 15 zile lucrătoare. Autorizația: 30 de zile calendaristice de la dosarul complet.

Deci: îmi trebuie proiect sau nu?

E întrebarea pe care ne-o pune toată lumea. Răspundem scurt.

NU trebuie proiect

Reparațiile și lucrările mărunte de la culoarea verde se fac fără nicio hârtie și fără niciun proiect. Numai pentru panourile solare depuneți o înștiințare scrisă — o cerere obișnuită, fără proiect.

 **Acte:** Niciun act. Nu depuneți nimic la primărie.

 **Unde:** Nicăieri — lucrați liniștiți. Dacă aveți o nedumerire, întrebați la Compartimentul Urbanism.

 **Termen:** Fără termen. Doar în zona cu monumente (lângă Culă, zona veche) întrebați întâi.

DA, proiect simplificat

Pentru toate lucrările cu înștiințare — gard nou, acoperiș, mansardă în pod, izolație cu polistiren, fațadă în altă culoare — legea cere un **proiect tehnic de execuție cu**

conținut simplificat, semnat de un arhitect cu drept de semnătură sau de un inginer. Se depune odată cu formularul.

 **Acte:** Formularul de notificare F_NOT_01 (pregătit pentru Ciacova) · extrasul de carte funciară (actul de proprietate) · proiectul tehnic simplificat de la arhitect sau inginer — OBLIGATORIU, fără el înștiințarea nu e completă · dovada plății taxei (jumătate din taxa de autorizare).

 **Unde:** Registratura Primăriei Ciacova, Piața Cetății nr. 8, sau pe e-mail la primariaciacova@primariaciacova.ro — dosarul merge la Compartimentul Urbanism (arhitectul-șef); taxa se plătește la casierie / Impozite și Taxe.

 **Termen:** 15 zile lucrătoare. Dacă primăria nu vă cere nimic în acest timp, notificarea e aprobată și puteți începe la 15 zile după. Depuneți ÎNAINTE de a începe.

DA, proiect complet

Pentru autorizația de construire și pentru cea de regularizare vă trebuie proiectul complet de la arhitect. Dacă lucrarea e deja ridicată, se adaugă **expertiza tehnică**: un expert atestat confirmă în scris că este solidă și sigură.

 **Acte:** Mai întâi certificatul de urbanism (cerere + extras CF + plan de situație), apoi autorizația de construire: cerere · extras CF și plan cadastral sub 30 de zile · proiectul pentru autorizare de la arhitect · avizele cerute prin certificat · dovada taxei. Pentru ce e deja construit: cererea de regularizare F_AR_01 + proiect + expertiză.

 **Unde:** Registratura Primăriei Ciacova, Piața Cetății — Compartimentul Urbanism (arhitectul-șef). Taxa: casierie / Impozite și Taxe.

 **Termen:** Certificatul de urbanism: 15 zile lucrătoare. Autorizația: 30 de zile calendaristice de la dosarul complet.

Pe scurt, după situația dumneavoastră

Construit înainte de 1 august 2001: Aveți drumul cel mai ușor: **nu vă trebuie autorizație și nu riscați amendă**. Cereți la primărie adeverința că e la impozite, chemați topograful și treceți construcția în cartea funciară.

Cameră sau hol lipit de casă: Dacă toată casa, cu tot cu ce ați adăugat, are **cel mult 150 mp construiți** (adunând toate nivelurile) și nu e lângă un monument, cereți autorizația de regularizare **oricând** — urmați pașii de mai jos. Dacă e mai mare de 150 mp, are mai mult de un etaj sau e lângă un monument, aveți termen: **25 august 2027**.

Bucătărie de vară, terasă acoperită, garaj: Anexele casei — bucătărie de vară, garaj, magazie, terasă acoperită — de cel mult **150 mp** se pun în regulă prin autorizația de regularizare **oricând**, fără termen. Urmăți pașii de mai jos. Dacă anexa e mai mare de 150 mp sau imobilul e lângă un monument, aveți termen: **25 august 2027**.

Terasă simplă, neacoperită: Stați liniștiți: o terasă simplă, neacoperită, nu avea nevoie de autorizație. Treceți doar pe la primărie pentru o confirmare scrisă și puneți actele la punct.

Cum se socotesc cei 150 de metri pătrați

Legea vorbește de **suprafața construită desfășurată** — nu de cea locuibilă din interior. Pe românește: luați casa cu ruleta **pe dinafară**, la marginea zidurilor, pentru **fiecare nivel**, și adunați.

Exemplu: parter de 10 m × 12 m = 120 mp. Cu etaj la fel de mare: 120 + 120 = 240 mp. Holul sau camera lipită de casă se adună la casă. Mansarda se adună doar acolo unde tavanul trece de 1,80 m.

Nu se adună: podul neamenajat, terasele neacoperite, balcoanele deschise, scările de afară, trotuarul, pergola, gardul. **Anexele** — bucătăria de vară, garajul — se socotesc **separat**, fiecare cu limita ei de 150 mp; nu se adună la casă.

Reper: suprafața construită e cu 20–30% mai mare decât cea locuibilă. O casă cu 120 mp locuibili are, de regulă, în jur de 150 mp construiți — chiar la limită. Măsurați, nu ghiciți, sau întrebați arhitectul.

Pașii, ca pe o ață

1



Arhitectul măsoară și face proiectul pentru ce e deja construit

 **Acte:** Actele casei (extras CF) și acces la construcție pentru măsurători.

 **Unde:** La un birou de arhitectură — orice arhitect cu drept de semnătură (îl găsiți în Tabloul Național al Arhitecților); vă putem indica la ghișeu birouri din zonă.

 **Termen:** După înțelegerea cu arhitectul, de regulă câteva săptămâni.

2



Expertul dă în scris că e construcția solidă

 **Acte:** Proiectul arhitectului; expertul vine la fața locului.

 **Unde:** Expert tehnic atestat — de regulă vi-l recomandă arhitectul; lucrează împreună.

 **Termen:** Odată cu proiectul.

3



Actele casei — extras de carte funciară proaspăt, sub 30 de zile

 **Acte:** Cerere de extras de carte funciară și plan cadastral — cu buletinul.

 **Unde:** Biroul de Cadastru (BCPI) Deta, la notar sau online pe epay.ancpi.ro.

 **Termen:** Pe loc sau în câteva zile.
ATENȚIE: valabile 30 de zile — scoateți-le ultimele, chiar înainte de depunere.

4



Primăria — depuneți cererea; vă ajutăm noi la ghișeu

 **Acte:** Formularul de cerere (F_AR_01 la regularizare, F_NOT_01 la notificare) · actele de la pașii 1–3 · dovada taxei.

 **Unde:** Registratura Primăriei Ciacova, Piața Cetății → Compartimentul Urbanism (arhitectul-șef). Taxa: casierie / Compartimentul Impozite și Taxe.

 **Termen:** Regularizare / autorizație: 30 de zile calendaristice de la dosarul complet. Notificare: 15 zile lucrătoare.

5



Cartea funciară — construcția există de-acum cu acte

 **Acte:** Autorizația de regularizare · procesul-verbal de recepție · certificatul de atestare a edificării (de la primărie) · documentația de la topograf.

 **Unde:** Topograful autorizat depune la Biroul de Cadastru (BCPI) Deta; certificatul de atestare îl luați de la Compartimentul Urbanism.

 **Termen:** Cadastrul: câteva săptămâni, după tarifele ANCPI.

6



Impozitul — declarați construcția la impozite și taxe, în aceeași zi

 **Acte:** Declarația de impunere pentru clădire (formular tip, la ghișeu) · autorizația sau procesul-verbal de recepție · buletinul.

 **Unde:** Compartimentul Impozite și Taxe Locale, Primăria Ciacova.

 **Termen:** În 30 de zile de la terminarea lucrării. Dacă a trecut termenul, tot veniți — vezi „Și impozitul?”.

Ce acte vă trebuie, pentru fiecare situație

Construcție de dinainte de 2001

- cerere simplă la primărie pentru adeverința că e la impozite
- actul de proprietate și buletinul
- documentația de la topograful autorizat, pentru cartea funciară

 **Acte:** Niciun act. Nu depuneți nimic la primărie.

 **Unde:** Nicăieri — lucrați liniștiți. Dacă aveți o nedumerire, întrebați la Compartimentul Urbanism.

 **Termen:** Fără termen. Doar în zona cu monumente (lângă Culă, zona veche) întrebați întâi.

Lucrare cu înștiințare (galben)

- formularul de notificare (îl aveți mai jos, gata pregătit pentru Ciacova)
- actul de proprietate (extras de carte funciară)
- proiectul tehnic simplificat, de la arhitect sau inginer — **obligatoriu**
- dovada plății taxei (jumătate din taxa de autorizare)

 **Acte:** Formularul de notificare F_NOT_01 (pregătit pentru Ciacova) · extrasul de carte funciară (actul de proprietate) · proiectul tehnic simplificat de la arhitect sau inginer — OBLIGATORIU, fără el înștiințarea nu e completă · dovada plății taxei (jumătate din taxa de autorizare).

 **Unde:** Registratura Primăriei Ciacova, Piața Cetății nr. 8, sau pe e-mail la primariaciacova@primariaciacova.ro — dosarul merge la Compartimentul Urbanism (arhitectul-șef); taxa se plătește la casierie / Impozite și Taxe.

 **Termen:** 15 zile lucrătoare. Dacă primăria nu vă cere nimic în acest timp, notificarea e aprobată și puteți începe la 15 zile după. Depuneți ÎNAINTE de a începe.

Regularizare (construit deja, fără autorizație)

- cererea de autorizație de regularizare (formularul de mai jos)
- actul de proprietate; extras de carte funciară și plan cadastral, sub 30 de zile
- proiectul pentru construcția existentă, de la arhitect
- raportul expertului tehnic că e solidă
- dovada plății taxei; împuternicire, dacă depune altcineva

 **Acte:** Mai întâi certificatul de urbanism (cerere + extras CF + plan de situație), apoi autorizația de construire: cerere · extras CF și plan cadastral sub 30 de zile · proiectul pentru autorizare de la arhitect · avizele cerute prin certificat · dovada taxei. Pentru ce e deja construit: cererea de regularizare F_AR_01 + proiect + expertiză.

 **Unde:** Registratura Primăriei Ciacova, Piața Cetății — Compartimentul Urbanism (arhitectul-șef). Taxa: casierie / Impozite și Taxe.

 **Termen:** Certificatul de urbanism: 15 zile lucrătoare. Autorizația: 30 de zile calendaristice de la dosarul complet.

Declarația la impozite (pentru orice construcție)

- declarația de impunere pentru clădiri — formular tip, la ghișeu
- buletinul și actul de proprietate
- autorizația sau procesul-verbal de recepție; dacă nu le aveți, schița cu dimensiunile
- se depune la **Compartimentul Impozite și Taxe Locale**, în 30 de zile de la terminare

Unde se depun și cât durează

Unde: la registratura Primăriei Orașului Ciacova, Piața Cetății nr. 8, în programul cu publicul — sau pe e-mail, la primariaciacova@primariaciacova.ro, dacă aveți actele scanate. La ghișeu vă ajutăm să completați formularul.

„Termen de soluționare” înseamnă timpul în care primăria e obligată prin lege să vă răspundă, socotit de când dosarul e complet:

- **Înștiințarea (notificarea):** 15 zile lucrătoare. Dacă în acest timp primăria nu vă cere nimic, notificarea se consideră aprobată și puteți începe la 15 zile după.
- **Certificatul de urbanism:** 10 zile lucrătoare (pentru dezlipiri) sau 15 zile lucrătoare (pentru construire).
- **Autorizația de construire sau de regularizare:** 30 de zile calendaristice de la dosarul complet. Dacă lipsește ceva, vă anunțăm și termenul curge din nou de la completare.
- **Adeverința pentru construcțiile de dinainte de 2001:** se eliberează pe loc sau în câteva zile.

Formularele, gata pregătite pentru Ciacova

Formularele oficiale — **cererea pentru autorizația de regularizare (F_AR_01)** și **notificarea de lucrări (F_NOT_01)** — completate cu datele Primăriei Ciacova, le primiți tipărite la ghișeul de urbanism, Piața Cetății nr. 8, sau le găsiți pe site-ul primăriei, www.primariaciacova.ro.

Și impozitul?

Tot ce ați construit se **declară la Compartimentul Impozite și Taxe Locale al Primăriei Ciacova, în 30 de zile** de la terminarea lucrării — chiar

dacă nu are încă acte. Impozitul se plătește oricum. Formularul de declarație îl primiți la ghișeul de impozite; veniți cu buletinul și cu autorizația sau, dacă nu o aveți încă, cu o schiță și dimensiunile construcției.

Dacă nu declarați și primăria descoperă singură construcția, impozitul pe ea se **dublează** și rămâne dublat până o puneți în regulă. Iar plata impozitului **nu ține loc de autorizație** — sunt două obligații diferite. Veniți la primărie și le rezolvați pe amândouă: întâi declarația la impozite, apoi dosarul de intrare în legalitate.

Ați construit acum câțiva ani — în 2024, în 2020 sau și mai demult — și nu ați declarat construcția la primărie în termenul de 30 de zile? Nu e nicio nenorocire, dacă veniți dumneavoastră. O declarați acum și plătiți impozitul pentru anii în care ar fi trebuit plătit, socotit de la 1 ianuarie a anului următor celui în care ați terminat-o; primăria nu poate merge înapoi mai mult de cinci ani. Se adaugă o majorare de întârziere și o amendă, conform Codului fiscal, pentru că nu ați declarat la timp. Impozitul nu se dublează: dublarea e numai pentru cei care nu vin și pe care îi descoperă primăria. Sfatul nostru: depuneți declarația la impozite în aceeași zi în care depuneți și dosarul de intrare în legalitate.

Pentru casele mai mari de 150 mp sau cu peste un etaj, pentru clădirile cu alt rost decât locuința

și pentru imobilele de lângă monumente, **termenul este 25 august 2027.**

După acest termen, legea obligă primăria să ceară demolarea. Nu amânați!

Unde întrebați: Primăria Orașului Ciacova, Piața Cetății nr. 8 — compartimentul urbanism, în programul cu publicul. Telefon 0256.399.600 · e-mail primariaciacova@primariaciacova.ro. Veniți cu actele pe care le aveți; vă spunem pe loc în ce situație sunteți.

Bun de știut: plata impozitului sau trecerea construcției prin măsurătorile gratuite (cadastrul „sistematic”) NU o fac legală — doar autorizația de regularizare o face. Pentru cine dorește să verifice: Legea nr. 169/2026 (art. 301), Legea nr. 7/1996 (art. 37), Legea nr. 227/2015 (art. 461, 493), Ordinul MDLPA nr. 975/2026.