



JUDEȚUL BOTOȘANI  
PRIMĂRIA ORAȘULUI BUCECEA  
Str. Calea Națională nr. 70  
Tel. / Fax 0231550112;0231550123  
E-mail: [primaria.bucecea@yahoo.com](mailto:primaria.bucecea@yahoo.com)  
Primar: Ec. GHEORGHIU Angel



## ANUNȚ PUBLIC DE INFORMARE

**Legea nr. 169/2026 - Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (CATUC) - Publicata în Monitorul Oficial nr. 661 din 10 august 2026 a intrat în vigoare la 25 august 2026**

### Ce se schimbă pentru cetățenii Orașului Bucecea?

**Primăria Orașului Bucecea, aduce la cunoștința publicului:**

Noua legislație reprezintă o reformă structurală majoră care abroga vechile reglementări (precum Legea nr. 50/1991, Legea nr. 350/2001, parte a Legii 10/1995, Ordin 839/2009; Ordin 233/2016) și **aduce într-un singur cadru normativ unitar:** o digitalizare extinsă, **reguli stricte de conformare**, proceduri simplificate pentru anumite categorii de lucrări, **un regim sancționator extrem de sever pentru construcțiile ilegale**, dar și **o oportunitate unică, limitată în timp, pentru intrarea în legalitate a construcțiilor existente realizate fara autorizatie de construire sau fara a respecta autorizatia emisa.**

### 1. Noutăți Legislative: Regimul de autorizare și emitere a actelor

Procedurile de obținere a documentelor au fost digitalizate și simplificate, însă regulile de urbanism au devenit mult mai stricte:

- 1. Certificatul de Urbanism (CU):** Actul cu caracter informativ care stabilește constrângerile urbanistice, regimul juridic, economic și tehnic al terenului, precum și avizele necesare. Se diferențiază pe categorii:
  - ✓ *certificat de urbanism pentru informare;*
  - ✓ *certificat pentru operațiuni cadastrale (Validarea urbanistică a dezmembrărilor, alipirilor și rectificărilor de limite. Pentru configurare cadastrală -intocmire PUD);*
  - ✓ *certificat pentru construire sau desființare de clădiri și amenajări (Actul premergător autorizării, cu lista avizelor și studiilor necesare);*

- ✓ *certificat pentru lucrări ingineresti (Rețele, drumuri, poduri, lucrări hidrotehnice, sistematizări pe orizontală);*
  - ✓ *certificat pentru construcții cu caracter special (Obiective de infrastructură critică și din sistemul național de apărare).*
1. **Avizul de Amplasare - după caz (Art. 300):** Verificarea compatibilității unei investiții cu situația din teren înaintea procedurii de autorizare.
  2. **Obținerea Avizelor/Acordurilor:** Documentele cerute prin CU (utilități, mediu, incendiu etc.).
  3. **Aviz unic integrat** este reglementat prin articolul 90. Prevederi:
    - **Emitere centrală și locală:** Articolul 90 reglementează avizul unic integrat emis de ministerul de resort la nivel central, în timp ce articolele 91-93 stabilesc comisiile locale.
    - **Comisii de avizare:** Se înființează comisii unice de avizare integrată care comasează toate avizele sectoriale de la diferite instituții.
    - **Termene clare:** Membrii comisiei analizează documentația în cel mult 60 de zile calendaristice, iar avizul unic se emite în maximum 15 zile lucrătoare de la finalizarea analizei sau conform regulilor locale aplicabile.
    - **Avizarea tacită:** Legea nr. 169/2026 introduce principiul conform căruia lipsa unui răspuns în termenul legal poate atrage aprobarea tacită a avizului, cu anumite excepții prevăzute strict de Cod.
    - **Comisia de acord unic** – o singură depunere pentru avizele cerute prin certificatul de urbanism, comisie pe care județele, municipiile și sectoarele municipiului București au obligația să o organizeze; folosirea ei rămâne la alegerea solicitantului (art. 305).
  4. **Autorizația de Construire (AC):** Actul final de autoritate administrativă care dă efectiv dreptul de a începe lucrările. Este obligatorie pentru toate lucrările de construire, extindere, supraetajări, modificare structurală sau schimbare de destinație a clădirilor.
  5. **Zero derogări:** Noua lege interzice modificarea haotică a regulilor orașului prin planuri urbanistice (PUZ/PUD) create special pentru a mări ilegal regimul de înălțime sau densitatea clădirilor sau legalizarea unei construcții ilegale deja executate. Încălcarea acestei interdicții atrage **răspundere penală**.
  6. **Notificarea începerii execuției:** Înștiințarea obligatorie depusă la Primărie și Inspectoratul de Stat în Construcții (ISC).
  7. **Cartea tehnică a construcției** trece în format electronic, **încărcată în Registrul Național al Construcțiilor** (art. 529-530)

## ✳ 2. Clasificarea lucrărilor: cu *autorizație* versus *fără autorizație*

Noul Cod stabilește trei niveluri distincte de formalitate:

### A. Lucrări care necesită obligatoriu *Autorizație de Construire (AC)*

Se aplică pentru toate intervențiile majore cu caracter permanent:

- Construcții noi de orice tip, extinderi, supraetajări sau modificări structurale.

- Schimbări de destinație ale clădirilor existente și desființări (demolări).
- Orice modificare a elementelor de rezistență (necesită expertiză tehnică și proiect autorizat).

- **⚠ Avertisment:** Facilitățile vehiculate în spațiul public privind ridicarea de case (până la 150 mp) ori anexe (până la 50 mp) doar pe bază de notificare **se aplică exclusiv în mediul rural (comune)**. Orașul Bucecea (inclusiv localitățile componente/apartinătoare) este clasificat ca **mediu urban**. Prin urmare, în orașul nostru **orice casă, anexă, extindere sau împrejmuire nouă necesită obligatoriu obținerea unei Autorizații de Construire**.

### B. Lucrări permise pe bază de *Notificare Prealabilă* (Art. 294-298)

Autorizația este înlocuită de o **notificare** scrisă transmisă primăriei pentru lucrări cu impact redus:

- **În ce constau lucrările:** Recompartimentări interioare nestructurale și demontabile (ex: pereți din gips-carton) care nu afectează structura de rezistență a clădirii ori a blocului, montarea de panouri solare/fotovoltaice.
- **Procedura:** Primăria verifică dosarul în **15 zile lucrătoare**. Dacă nu se primește un răspuns în **15 zile calendaristice** de la înregistrarea dosarului complet, se consideră **aprobare tacită** și lucrările pot începe.
- **Valabilitate:** Notificarea este valabilă **3 ani** de la data la care produce efecte

### C. Lucrări complet libere (Fără nicio formalitate - Art. 299)

Nu necesită autorizație și nici notificare, lucrările de întreținere și reparații curente care nu afectează structura de rezistență sau aspectul exterior în zonele protejate:

- **În ce constau lucrările:** Zugrăveli, vopsitorii (interioare/exterioare), înlocuirea pardoselilor și reparații la instalațiile interioare.
- Înlocuirea tâmplăriei exterioare ori interioare (păstrând forma și materialele inițiale).
- Reparații curente la acoperișuri și la împrejurimi existente (fără modificarea formei acestora).

## 3. *Autorizația de regularizare* (intrarea în legalitate) *Oportunitate cu termen limită*

**Autorizația de regularizare** (Art. 301) reprezintă un instrument secundar de conformare dedicat exclusiv clădirilor deja edificate ilegal, oferind o oportunitate unică, dar condiționată.

-  **Perioada de timp și termenul limită:** Cererile pot fi depuse pe o **perioadă strictă de un an**, termenul limită fiind **24 august 2027**. După această dată, solicitările pentru clădiri mari sau comerciale **vor fi respinse definitiv, aplicându-se regimul permanent restrictiv (risc amenzi și demolări)**.

- **Regimul permanent (După 24 august 2027):** Se vor mai putea regulariza **strict** locuințele unifamiliale cu regim de înălțime de maximum parter și etaj (P sau P+1) de cel mult 150 mp, anexele gospodărești de sub 150 mp și închiderile de balcoane ori loggii.
- **✗ Excludere totală:** Nu se acordă niciodată regularizarea pentru clădiri amplasate în zone protejate, situri arheologice sau pe monumente istorice.
- **Condiții obligatorii pentru emiterea regularizării:**
- ✓ **Conformitate urbanistică:** Imobilul trebuie să respecte regulamentele urbanistice ale Orașului Bucecea (POT, CUT, înălțime, retrageri față de vecini) valabile la data depunerii cererii.
- ✓ **Expertiză tehnică:** Realizată de **experti tehnici atestați**, care să certifice îndeplinirea tuturor cerințelor fundamentale de calitate (rezistența mecanică și stabilitate, securitate la incendiu, igiena/ sănătate și mediu, siguranța și accesibilitate în exploatare, protecție împotriva zgomotului, economie de energie și izolare termică, utilizare sustenabilă a resurselor).
- ✓ **Atenție:** Construcțiile ridicate în zone unde construcția era complet interzisă prin lege nu vor putea fi regularizate și vor fi **demolate**
- ✓ **Costuri de zece ori mai mari:** Taxele de urbanism, taxele de autorizare și cotele datorate Inspectoratului de Stat în Construcții (ISC) **sunt majorate de 10 ori** în cadrul procedurii de regularizare față de cele normale.
- **Consecința neconformării:** Până la obținerea regularizării:
  - ✓ **Impozit majorat cu 100%:** Pe toată perioada în care clădirea rămâne neautorizată, **impozitul pe clădire se dublează**, aplicându-se și diferențe retroactive de impozit
  - ✓ **După expirarea termenului de un an,** primarul sau Inspectoratul de Stat în Construcții (ISC) **pot cere în instanță desființarea construcției.**

#### 4. **Calendarul pe scurt al termenelor**

- 📅 **10 august 2026:** Publicarea Legii nr. 169/2026 în Monitorul Oficial.
- 📅 **25 august 2026:** Intrarea în vigoare a noului Cod.
- 📅 ⏰ **24 august 2027: Termenul-limită** pentru depunerea cererilor de regularizare a oricărei construcții neautorizate.
- 📅 **15 zile lucrătoare:** termenul în care Primăria poate solicita clarificări la dosarul de notificare
- 📅 **15 zile lucrătoare:** termenul de răspuns la notificare. Depășirea lui = aprobare tacită.
- 📅 **45 zile de la publicare** - comisii locale de avizare integrată
- 📅 **3 ani:** Valabilitatea notificării pentru începerea lucrărilor
- 📅 **10 ani:** Termenul în care Primăria poate demara oricând acțiunea de demolare în instanță (termenul de prescripție -10 ani).
- 📅 **3 ani (pană în 2029):** Termenul în care UAT cu PUG mai vechi de 7 ani trebuie să îl actualizeze. Nerespectarea termenului – sistează accesul la finanțări.



- ✚ **5 ani - Digitalizare** etapizata in termen de 5 ani de la publicarea codului
- ✚ **60 de zile de la intrarea in vigoare-** Modificarea Codului fiscal: Ministerul Finanțelor trebuie să inițieze modificarea Legii nr. 227/2015, ca să reflecte taxele introduse de noul cod
- ✚ **5 ani** - Termenul de prescripție a aplicării sancțiunii contravenționale calculat de la data săvârșirii faptei
- ✚ **Lista completă a avizelor și acordurilor** pentru certificatul de urbanism este, la rândul ei, **stabilită tot prin ordin de ministru**, încă neemis la data publicării acestei pagini.

## 5. Ce trebuie să faceți concret, pas cu pas

1. **Verificați actele:** Comparați ce aveți autorizat (proiect, autorizatie, proces-verbal de recepție) cu realitatea din teren pentru a depista: extinderi, mansardări, garaje noi.
2. **Identificați vechimea clădirii:** Dacă modificările sau clădirile ilegale sunt ridicate **înainte de 1 august 2001**, sunteți exceptat de la regularizare; puteți face intabularea direct la cadastru în baza Legii nr. 7/1996
3. **Consultați specialiștii:** Prezentați-vă la Compartimentul Urbanism al Primăriei Orașului Bucecea pentru încadrarea corectă a situației și lista documentelor necesare.
4. **Solicitați certificatul de urbanism** cu scopul specific de „regularizare construcție”.
5. **Contractați specialiști:** Apelați la un **expert tehnic atestat și un proiectant cu drept de semnătură** pentru expertizele cerute.

**6. Nu amânați: Pregătirea documentațiilor durează. Depuneți dosarul complet înainte de 24 august 2027**

## 6. Interdicții Majore în Noul Cod

- **Interdicția de construire fără asigurarea utilităților:** Nu se mai pot autoriza ansambluri rezidențiale sau proiecte mari fără o corelare directă și prealabilă cu rețelele de utilități publice (apă, canalizare, drumuri modernizate).
  - **Interdicția modificărilor structurale arbitrare:** Este strict interzisă orice modificare a elementelor de rezistență fără expertiză tehnică și proiect autorizat.
- Blocarea urbanismului derogatoriu abuziv:** Codul limitează drastic modificările repetate prin PUZ/PUD care schimbă destinația spațiilor verzi sau densitatea aprobată inițial



## 7. Obligațiile Cetățenilor

- ✓ Să nu demareze nicio lucrare (inclusiv anexe sau împrejurimi) fără verificarea prealabilă, în scris, a regimului aplicabil.
- ✓ Să notifice autoritatea locală cu minimum 15 zile înainte de începerea lucrărilor scutite de autorizație.
- ✓ Să asigure respectarea tuturor cerințelor fundamentale de calitate și siguranță în construcții.

- ✓ Să declare orice nouă construcție sau modificare de suprafață la compartimentul fiscal în vederea stabilirii impozitului corect.

## 8. Consecințele grave ale construirii fără autorizație

Dacă executați lucrări fără autorizație sau nerespectând proiectul aprobat, riscați măsuri administrative și fiscale severe:

- ✓ **Oprirea imediată a lucrărilor** și obligarea la readucerea imobilului la starea inițială.
- ✓ **Sanțiuni penale:** Lucrările neautorizate la clădiri monument istoric sau în zonele de protecție istorică ale orașului constituie **infrațiune** și se pedepsesc cu închisoare de la 3 luni la un an sau amendă penală.
- ✓ **Interdicția la utilități:** Companiile de electricitate, gaze și apă nu mai au voie să racordeze definitiv clădirile care nu dețin certificat de darea în exploatare.
- ✓ **Impozit dublu:** Pentru clădirile menținute în stare de ilegalitate, **impozitul anual pe proprietate se majorează automat cu 100%.**

## 9. Consecințele încălcării legii și masuri aplicate de Primaria Bucecea la depistarea construcțiilor ilegale:

În cazul depistării unor clădiri ridicate fără acte sau cu nerespectarea autorizației, **Primăria are dreptul și obligația legală** de a dispune următoarele măsuri:

- ✓ **Sistarea imediată:** Oprirea instantanee a lucrărilor în momentul constatării abaterii.
- ✓ **Refuzul recepției:** Clădirile neautorizate nu pot obține procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.
- ✓ **Interdicția racordării:** Se interzice companiilor furnizoare realizarea de racorduri definitive la rețelele de utilități (apă, canalizare, curent, gaze) pentru imobilele fără recepție.
- ✓ **Acțiunea în desființare (Demolarea):** Primarul poate promova acțiuni în instanță pentru demolarea construcțiilor ilegale, cheltuielile fiind suportate integral de proprietarul de drept. Termenul în care autoritatea poate cere desființarea a fost extins la **10 ani** de la editare.

## 10. Contravenții, infrațiuni și pedepse

Noul Cod majorează amenzile contravenționale de până la 10 ori, iar achitarea lor nu anulează obligația de conformare ori desființare:

### ➤ Contravenții (Amenzi administrative majorate pana la 10 ori)

- ✓ **Executarea de lucrări fără autorizație ori cu nerespectarea acesteia:** 50.000 lei – 1.000.000 lei (*în vechea legislație amenda era de 1.000 - 100.000 lei*).
- ✓ **Depsirea regimului de inaltime.** Pentru fiecare nivel suplimentar executat peste cel autorizat: penalizare adăugată de + 50.000 lei – 500.000 lei.
- ✓ **Executarea de lucrări fără notificarea prealabilă obligatorie:** 5.000 lei – 50.000 lei.
- ✓ **Neîndeplinirea obligației de informare prealabilă a autorității înainte de începerea execuției:** 50.000 lei – 100.000 lei.
- ✓ **Abateri de la normele tehnice -sanctiune** 20.000 – 50.000 lei

### ➤ Infrațiuni (Pedepse cu închisoarea)

- ✓ Constituie **infrațiune** și se pedepsește cu **închisoare de la 3 luni la un an sau cu amendă penală:**

1. Continuarea lucrărilor după ce organele de control au dispus prin proces-verbal sistarea acestora.
2. Executarea de lucrări neautorizate la clădiri încadrate ca monument istoric sau aflate în zonele de protecție a monumentelor ori siturilor arheologice.

## 11. Regimul de impozitare: clădiri autorizate vs. neautorizate

Noul Cod trasează o demarcație clară între aspectele de autorizare (legalitatea urbanistică) și cele de impozitare (obligația fiscală).

### ➤ Diferența fundamentală dintre Impozitare și Autorizare

Faptul că o clădire este luată în evidența fiscală și se plătește impozit pentru ea **NU înseamnă că acea clădire este autorizată sau legală**. Impozitarea este o obligație financiară pe proprietate, în timp ce autorizația este certificarea legalității construcției. Plata impozitului nu curăță ilegalitatea urbanistică și nu oprește procedurile de demolare.

### ➤ Sistemul penalizator de impozitare

- **Pentru clădirile construite CU autorizație:** Impozitul se calculează normal, conform cotelor stabilite prin Codul Fiscal și hotărârile de consiliu local, pe baza destinației și suprafeței rezultate din recepție.
- **Pentru clădirile menținute FĂRĂ autorizație:** Pe toată perioada în care imobilul rămâne în stare de ilegalitate (până la obținerea regularizării), **impozitul pe clădire se majorează automat cu 100% (se dublează)**. La această sancțiune se adaugă calculul diferențelor fiscale și al accesoriilor (penalități de întârziere) pentru toată perioada anterioară în care clădirea a existat neautorizată.

*Materialul are caracter general și informativ. El nu reprezintă consultanță juridică pentru o anumită investiție. Aplicarea Legii nr. 169/2026 și a dispozițiilor tranzitorii trebuie analizată în funcție de situația juridică, urbanistică și tehnică a fiecărui proiect.*

**Construiți legal,  
protejați-vă investiția și respectați comunitatea în  
care trăiți!**

Primar,  
Ec. Angel GHEORGHIU



Arhitect Șef  
ing. Iuliana Gheorghe

