



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI

Primăria Comunei Mihălășeni

Tel/fax. 0231566108, e-mail: mihalaseniprimaria@yahoo.com
Sediu: loc. Mihălășeni, com. Mihălășeni, str. Calea Națională, nr. 23, jud. Botoșani



ANUNȚ PUBLIC

PRIVIND NOUL COD AL AMENAJĂRII TERITORIULUI,
URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR (CATUC)

(Legea nr. 169/2026 – publicată în Monitorul Oficial nr. 661 din 10 august 2026
– intrat în vigoare la 25 august 2026)

Stimați cetățeni,

Primăria Comunei Mihălășeni vă aduce la cunoștință principalele modificări legislative referitoare la construcții:

 Cea mai importantă informație:

AUTORIZAȚIA DE REGULARIZARE (Art. 301)

- există o „fereastră” de 1 an, care se încheie la data de 24 august 2027 în care orice construcție executată fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia poate fi regularizată;
- după această dată, posibilitatea rămâne doar pentru un număr restrâns de situații: locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P, P+1, cu suprafața construită desfășurată (s.c.d.) de cel mult 150 mp., anexe gospodărești, agricole cu s.c.d. de cel mult 150 mp., etc.
- conformitate urbanistică: imobilul trebuie să respecte regulamentele urbanistice ale comunei Mihălășeni (POT, CUT, înălțime, retrageri față de vecini) valabile la data depunerii cererii.
- dosarul de regularizare presupune expertize tehnice realizate de experți tehnici atestați, care să certifica îndeplinirea tuturor cerințelor fundamentale de calitate (rezistența mecanică și stabilitate, securitate la incendiu, igienă/sănătate și mediu, siguranța și accesibilitatea în exploatare, protecție împotriva zgomotului, economie de energie și izolare termică, utilizare sustenabilă a resurselor) și după caz, avize – procedură ce necesită timp și costuri.
- 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.
 - Până la obținerea regularizării impozit majorat cu 100% pe toată perioada în care clădirea rămâne neautorizată, impozitul se dublează, aplicându-se și diferențe retroactive de impozit.
- Prescripția de 3 ani pentru intabulare a fost desființată, lucrările neautorizate nu pot fi recepționate, acțiunea autorității în desființare se prescrie în 10 ani (art.280, art. 357).
Recomandăm demararea demersurilor cât mai curând posibil.

 Lucrări ce necesită autorizație de construire/desființare:

- Construcții noi, extinderi, supraetajări, modificări structurale, schimbări de destinație, desființări.

 Lucrări de construire care se pot realiza în baza procedurii simplificate, a notificării autorităților administrației publice locale (Art. 294):

- Clădiri/construcții noi exterioare locuințelor unifamiliale – garaje, terase acoperite, pergole, bucătării de vară, chioșcuri, piscine, grupuri sanitare etc., care nu depășesc cumulativ 50 mp., inclusiv cele sub 20 mp. cu fundație.
- O singură locuință unifamiliară cu acces și lot propriu, parter sau demisol și parter, fără subsol, cu o suprafață desfășurată maximă de 150 mp. (în intravilanul mediului rural), cu respectarea Regulamentului de Urbanism aplicabil, exclusiv pentru locuințele realizate în baza unor proiecte – tip;
- Realizarea de intervenții asupra construcțiilor existente în afara zonelor construite protejate și a zonelor de protecție a monumentelor istorice;
- Construirea de împrejurimi noi prin desființarea celor existente numai în conformitate cu reglementările urbanistice aplicabile, etc.

Important:

- Notificarea se realizează prin completarea unui formular de notificare și anexarea unui proiect tehnic de execuție cu conținut simplificat realizat de specialiști atestați însoțite de studiul geotehnic (obligatoriu la locuințe unifamiliale), studiul topografic (obligatoriu la locuințe unifamiliale), avizul arhitectului-șef al județului (obligatoriu la locuințe unifamiliale), dovada plății taxelor, etc.
- În cazul în care proiectul atașat notificării nu corespunde cu prevederile documentațiilor de urbanism, acesta se respinge (Art. 296).

Excepție importantă – construcțiile mai vechi: pentru clădirile edificate înainte de 1 august 2001, rămâne aplicabilă ruta de înscriere în cartea funciară prevăzută de art.37 alin. (2) din Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare. Dacă aveți o casă bătrânească fără acte aceasta este calea de urmat – nu autorizația de reregularizare.

Sanțiuni:

Fapta	Amenda (lei)
Executarea de lucrări fără autorizație de construire/desființare sau cu nerespectarea acesteia	50.000-1.000.000 (anterior: 1.000-100.000 lei)
Pentru fiecare nivel executat în plus peste cel autorizat	+ 50.000-500.000
Executarea de lucrări fără notificarea prealabilă obligatorie	5.000-50.000
Neîndeplinirea de informare prealabilă a autorității înainte de începerea lucrărilor	50.000-100.000

Amenda nu înlocuiește obligația de regularizare.

Calendarul termenelor – pe scurt

Data/termenul	Ce se întâmplă
10 august 2026	Publicarea Legii nr.169/2026 în Monitorul Oficial nr.661
25 august 2026	Intrarea în vigoare a Codului. Se abrogă Legea nr. 50/1991, Legea nr. 350/2001 și majoritatea Legii nr.10/1996. Apare autorizația de regularizare
24 august 2027	Termen-limită. Ultima zi în care se poate solicita regularizarea oricărei construcții neautorizate (art.301 alin.7). După această data rămâne doar regimul permanent restrâns.
15 zile lucrătoare	Termenul în care primăria poate solicita completări la dosarul de notificare
15 zile calendaristice	Termenul de răspuns la notificare, depășirea lui = aprobare tacită
3 ani	Valabilitatea notificării pentru începerea lucrărilor
10 ani	Termenul de prescripție a acțiunii autorității pentru desființarea construcțiilor neautorizate în instanță
3 ani (2026-2029)	Termenul în care unitățile administrativ-teritoriale cu PUG mai vechi de 7 ani trebuie să îl actualizeze. Nerespectarea afectează accesul la finanțări

CONCLUZIA: Înainte de demararea oricăror lucrări de construire/desființare adresați-vă compartimentului urbanism din cadrul Primăriei Comunei Mihălășeni.

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.

P'Primar,
Viceprimar – Edu Liviu



Secretar general,
Gheorghe Gabriela

Responsabil urbanism,
Consilier – Vieru Maria-Aurelia