

ROMÂNIA
JUDEȚUL IASI | PRIMĂRIA COMUNEI ȘCHEIA
Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Disciplină în Construcții

NOTIFICARE PUBLICĂ PRIVIND REGIMUL JURIDIC AL REGULARIZĂRII
CONSTRUCȚIILOR

Procedură aplicabilă în temeiul Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului,
urbanismului și construcțiilor (CATUC)

În temeiul dispozițiilor imperative ale art. 301 și următoarele din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (CATUC), publicată în Monitorul Oficial nr. 661/10.08.2026 și intrată în vigoare la data de 25 august 2026, Primăria comunei Șcheia aduce la cunoștința persoanelor fizice și juridice cadrul normativ, condițiile tehnico-juridice și termenele de decădere aplicabile procedurii de intrare în legalitate a lucrărilor de construire executate neautorizat.

I. CADRUL LEGAL ȘI DELIMITAREA REGIMURILOR DE REGULARIZARE

Regim Juridic & Temei Legal	Sfera de Aplicare (Categorii de Imobile)	Termen Preclusiv / Efecte
REGIM PERMANENT (art. 301 alin. (1)-(6) din Legea nr. 169/2026)	- Locuințe unifamiliale (regim de înălțime P sau P+1E) cu S.d. ≤ 150 mp; - Anexe gospodărești cu S.d. ≤ 150 mp; - Închideri de balcoane / logii la clădiri colective (fără extinderea pe domeniul public). Excepție (art. 301 alin. (6)): Nu se aplică imobilelor având regim de monument istoric sau amplasate în zone construite protejate.	Fără termen limită (Procedură ordinară permanentă)
REGIM TRANZITORIU ("Amnistia Urbanistică") (art. 301 alin. (7) din Legea nr. 169/2026)	Toate celelalte categorii de construcții executate neautorizat: - Clădiri de locuit colective (blocuri); - Spații comerciale, hale industriale, spații de depozitare; - Imobile de orice destinație cu S.d. > 150	TERMEN PREXCLUSIV DE 1 AN Data limită: 25 AUGUST 2027

mp.

(art. 301 alin. (7))

SANCTIUNEA DECĂDERII DIN DREPT (art. 301 alin. (7)-(8)): Împlinirea termenului preclusiv de 1 an la data de 25 august 2027 atrage decăderea absolută din dreptul de a solicita Autorizația de Regularizare pentru construcțiile încadrate în regimul tranzitoriu. După expirarea acestui termen, intrarea în legalitate devine imposibilă din punct de vedere legal, autoritățile având obligația de a declanșa procedurile de desființare.

II. CONDIȚII CUMULATIVE DE ADMISIBILITATE A SOLICITĂRII

Cerință Juridică	Temei Legal	Exigențe Tehnice și Administrative
Conformitate Urbanistică	<i>art. 301 alin. (2) lit. a)</i>	Construcția trebuie să respecte întru totul prevederile documentațiilor de urbanism aprobate (P.U.G. / P.U.Z.) aflate în vigoare la data depunerii cererii.
Expertiză Tehnică de Calitate	<i>art. 301 alin. (2) lit. b)</i>	Depunerea rapoartelor de expertiză tehnică elaborate de experți tehnici atestați, care să certifice îndeplinirea cerințelor fundamentale de siguranță structurală, rezistență, igienă și securitate la incendiu.
Majorarea Costurilor Administrative (10x)	<i>art. 301 alin. (3)</i>	Achitarea taxelor locale și a cotelor administrative aferente certificatului de urbanism, autorizației și controlului I.S.C. în cuantum majorat de 10 ORI (1000%) față de tarifele standard.
Conformitate Fiscală Locală	<i>art. 301 alin. (4)</i>	Lichidarea integrală a tuturor obligațiilor fiscale datorate bugetului local al comunei Șcheia (impozite și taxe locale achitate la zi).

III. MASURI COERCITIVE ȘI CONSECINȚE ADMINISTRATIVE DE DREPT

Măsură Coercitivă	Temei Legal	Efecte Juridice și Procedurale
-------------------	-------------	--------------------------------

Majorarea Impozitului Local (+100%) art. 301 alin. (11)

Majorarea cu 100% a impozitului pe clădiri de la data constatării faptei neautorizate până la data obținerii autorizației de regularizare sau desființării.
Nota bene: Achitarea impozitului majorat nu constituie titlu de autorizare și nu conferă intrare în legalitate.

Procedura de Desființare (Demolare) art. 301 alin. (8)-(10)

În caz de neautorizare în termenul legal, autoritățile administrației publice locale vor demara procedurile de desființare a construcțiilor pe cale administrativă sau judiciară, **toate cheltuielile fiind suportate exclusiv de către proprietar.**

PROCEDURA ADMINISTRATIVE DE ÎNȚIERE:

Proprietarii imobilelor aflate în situație de neconformitate sunt invitați să se adreseze Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Disciplină în Construcții din cadrul Primăriei comunei Șcheia pentru înregistrarea solicitării de eliberare a Certificatului de Urbanism în vederea regularizării.

**PRIMAR,
ABABEI DĂNUȚ**