

PRIMĂRIA COMUNEI SCOARȚA
JUDEȚUL GORJ

ANUNȚ IMPORTANT PENTRU CETĂȚENI

Privind obligațiile legale aduse de noul Cod al Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor (CATUC)

Stimați locuitori ai comunei Scoarța,

Vă aducem la cunoștință că din 25.08.2026, a intrat oficial în vigoare Legea nr. 169/2026 privind Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor (CATUC). Acest act normativ reprezintă o reformă legislativă majoră care se aplică în mod obligatoriu la nivel național, modificând integral regulile privind procesul de construire și impunând măsuri stricte pe care toți proprietarii de terenuri și imobile din România au obligația legală să le respecte.

Pentru o informare corectă și ordonată, vă prezentăm mai jos etapele obligatorii și noile reguli naționale, structurate de la faza de notificare până la recepție și sancțiuni:

1. LUCRĂRI CARE SE POT REALIZA COMPLET FĂRĂ AUTORIZAȚIE ȘI FĂRĂ NOTIFICARE

Noul cod stabilește o listă foarte clară de lucrări mărunte, de importanță minimă sau reparații curente, care **nu necesită niciun fel de formalitate administrativă prealabilă** din partea cetățeanului (sunt scutite atât de autorizație, cât și de dosarul de notificare):

- **Lucrări de întreținere și reparații curente:** Zugrăveli exterioare/interioare, înlocuirea tâmplăriei (uși și ferestre) fără modificarea formei sau a dimensiunilor golurilor, repararea acoperișurilor sau înlocuirea învelitorilor (țiglă, tablă) dacă nu se modifică forma acestora.
- **Amenajări exterioare simple:** Trotuare de protecție în jurul caselor, alei pietonale terasate sau pavate direct pe sol, înlocuirea finisajelor la gardurile existente.
- **Compartimentări interioare ușoare:** Lucrări care se execută exclusiv în interiorul locuinței (cum ar fi pereți despărțitori simpli din gips-carton) care **nu afectează sub nicio formă structura de rezistență** a clădirii și nu modifică funcțiunea spațiilor.

2. CONSTRUCȚII CARE SE SUPUN PROCEDURII DE NOTIFICARE

Pentru anumite categorii de lucrări considerate cu impact redus, **vechea autorizație clasică a fost înlocuită cu procedura obligatorie de notificare prealabilă a Primăriei**. Nicio lucrare din lista de mai jos nu poate începe fără depunerea acestei notificări și obținerea acordului scris:

- **Locuințe unifamiliale noi, doar pe PARTER, cu o suprafață de maximum 150 mp:**
Ridicarea unei case se poate face prin notificare, însă exclusiv dacă regimul de înălțime este doar parter (fără etaj, mansardă sau subsol) și suprafața desfășurată nu depășește 150 mp.

- **Anexe gospodărești simple:** garaje, magazine, chioșcuri, șoproane sau pergole realizate direct la sol.
- **Împrejmuiri și garduri:** lucrări care nu necesită fundații foarte adânce sau structuri complexe din beton.
- **Modificări interioare nestructurale:** compartimentări simple din gips-carton care nu afectează rezistența clădirii ori fațada.

▲ **REȚINEȚI:** Procedura de notificare **NU** înseamnă libertatea de a construi fără acte. Atât pentru locuințele parter de sub 150 mp, cât și pentru anexe, **este absolut obligatoriu să dețineți un proiect tehnic simplificat**, realizat de specialiști autorizați (arhitect și ingineri).

3. CONSTRUCȚII PENTRU CARE SE SOLICITĂ ÎN CONTINUARE AUTORIZAȚIE

Orice lucrare care depășește criteriile de mai sus rămâne supusă obligației stricte de obținere a Autorizației de Construire clasice. **Este obligatoriu să parcurgeți procesul de autorizare pentru:**

- Orice locuință care are etaj, mansardă sau subsol (indiferent de suprafață).
 - Orice locuință de tip parter care depășește suprafața desfășurată de 150 mp.
 - Orice lucrări de extindere, consolidare sau modificare structurală a clădirilor existente.
 - Orice construcție cu destinație comercială, industrială sau de prestări servicii.
-

4. EXECUȚIA LUCRĂRILOR: CU FIRMĂ SAU ÎN REGIE PROPRIE?

Conform legii, modalitatea de execuție pe șantier este strict reglementată în funcție de complexitatea clădirii:

- **În regie proprie (fără firmă constructor):** Se pot executa **EXCLUSIV** locuințele cu regim de înălțime parter din mediul rural (cum este cazul comunei noastre), garajele, terasele și anexele gospodărești parter.
 - **Obligatoriu cu firmă autorizată (Antreprenor):** Pentru orice alt tip de clădire care depășește acest regim (case cu etaj/mansardă, clădiri în mediul urban, spații comerciale etc.), realizarea în regie proprie este strict interzisă. Lucrările trebuie executate obligatoriu prin intermediul unui constructor autorizat, pe bază de contract.
-

5. OBLIGAȚIA DE RECEPȚIE A LUCRĂRILOR

Noul cod prevede că absolut toate construcțiile (absolut toate tipurile de lucrări — fie că sunt realizate fără autorizație/notificare (reparații simple), pe bază de notificare, sau pe bază de autorizație) **se supun obligatoriu procedurii de recepție la terminarea lucrărilor:**

- Nicio clădire sau anexă nu este considerată finalizată legal și **nu poate fi intabulată în Cartea Funciară fără semnarea Procesului-Verbal de recepție.**

- Pentru lucrările de reparații și amenajări simple (scutite de birocrația inițială), recepția se efectuează în mod obligatoriu **în baza proiectului tehnic** pe care proprietarul trebuie să îl dețină pentru a demonstra conformitatea cu normele de siguranță.
- La recepție participă obligatoriu proprietarul, reprezentantul Primăriei și dirigintele de șantier autorizat (pe care sunteți obligat prin lege să îl angajați pentru a vă supraveghea șantierul).
- Este strict interzisă darea în folosință sau mutarea în imobil înainte de semnarea recepției finale.

6. SANCTIUNI ȘI AMENZI DRASTICE PENTRU CONSTRUCȚII ILEGALE

Noul cod elimină orice posibilitate de toleranță. Executarea lucrărilor fără depunerea notificării, fără proiect tehnic, fără autorizație de construire (acolo unde legea o cere) sau utilizarea clădirii fără recepție atrage măsuri punitive severe:

- **Majorarea masivă a amenzilor:** Sancțiunile financiare au fost crescute substanțial, fiind acum cuprinse între 50.000 lei și 1.000.000 lei. Limita minimă a crescut de 50 de ori față de vechea legislație.
- **Impozit majorat cu 100%:** Pentru clădirile edificate ilegal, impozitul anual pe clădiri se dublează automat de la data constatării și până la intrarea deplină în legalitate sau demolare.
- **Desființarea construcțiilor:** Dacă imobilul încalcă normele urbanistice ori nu deține proiect/autorizație, autoritățile vor solicita în instanță demolarea completă a construcției.

▲ **NOTĂ IMPORTANTĂ:** Modificările prezentate reprezintă doar repere de interes public și nu acoperă toate detaliile actului normativ. Recomandăm tuturor cetățenilor să consulte în întregime textul legii publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661, disponibil gratuit pe site-ul [Portalului Legislativ](#).

Înainte de începerea oricăror săpături, împrejurări sau lucrări de șantier, vă rugăm să vă adresați obligatoriu Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Scoarța (Str. Principală, nr. 83), pentru a primi informațiile corecte privind tipul de dosar necesar (Notificare sau Autorizație), elaborarea proiectului tehnic și condițiile legale de execuție și recepție.

Primar,
Comuna Scoarța, Județul Gorj