

Ce înseamnă lucrările de intervenție asupra clădirilor existente conform Legii nr. 169/2026? Ce lucrări sunt incluse și când este necesară autorizația de construire?

Noua legislație în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor reglementează distinct lucrările de intervenție asupra clădirilor existente.

În practică, această categorie ridică numeroase întrebări privind lucrările de reparare, consolidare, modernizare, reabilitare sau modificare a clădirilor existente și regimul juridic aplicabil acestora.

☐ 1. Ce prevede art. 259 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 169/2026?

Potrivit art. 259 alin. (2), autorizația de construire se emite pentru trei categorii de lucrări:

- ☐ a) Lucrări de realizare a clădirilor noi;
- ☐ b) Lucrări de intervenție asupra clădirilor existente;
- ☐ c) Lucrări de amenajări.

Potrivit art. 259 alin. (3), prin lucrări de intervenție asupra clădirilor existente se înțeleg lucrările de consolidare, reparare, protejare, restaurare, conservare, modernizare, reabilitare, reabilitare termică, creștere a performanței energetice, modificare, extindere, schimbare de destinație, desființare parțială și reconstruire a construcțiilor de orice fel, precum și intervențiile asupra instalațiilor aferente acestora.

☐ 2. Ce tipuri de lucrări de intervenție sunt prevăzute de lege?

Art. 372 alin. (2) din Legea nr. 169/2026 clasifică lucrările de intervenție asupra clădirilor existente în mai multe categorii, în funcție de scopul și natura acestora.

Printre acestea se regăsesc:

- ☐ lucrări de întreținere și reparații curente;
- ☐ lucrări de reparații capitale;
- ☐ lucrări de extindere;
- ☐ lucrări de supraetajare;
- ☐ lucrări de refuncționalizare sau schimbare de destinație;
- ☐ lucrări de consolidare;
- ☐ lucrări de modernizare și reabilitare;
- ☐ lucrări de strămutare;
- ☐ lucrări de reconstruire;
- ☐ lucrări de conservare și restaurare;
- ☐ lucrări de remodelare exterioară și interioară;
- ☐ lucrări de desființare sau demontare parțială ori totală;
- ☐ lucrări de conservare în cazul întreruperii temporare a execuției.

Prin urmare, nu toate intervențiile au aceeași natură și același scop. Încadrarea corectă depinde de lucrările efectiv realizate și de definițiile prevăzute de lege.

☐ 3. Este necesară autorizația de construire pentru orice lucrare de intervenție?

Potrivit art. 259 alin. (6), autorizația de construire se emite obligatoriu pentru categoriile de lucrări prevăzute la alin. (2), cu excepția celor pentru care legea permite procedura simplificată a notificării sau executarea fără formalități.

Astfel, trebuie făcută diferența între:

- ☐ lucrările pentru care este necesară autorizația de construire;
- ☐ lucrările pentru care legea permite procedura notificării;
- ☐ lucrările exceptate de la formalități.

Art. 294 și art. 299 reglementează situații în care anumite lucrări pot fi realizate prin procedura notificării sau fără formalități, în condițiile expres prevăzute de lege.

De exemplu, anumite reparații pot fi exceptate de la autorizare dacă sunt îndeplinite condițiile legale, în timp ce lucrările de consolidare ori modificările constructive pot necesita autorizare și documentație tehnică.

Prin urmare, faptul că o lucrare se execută asupra unei clădiri existente nu înseamnă automat nici că este necesară autorizarea, nici că lucrarea este exceptată de la aceasta.

☐ **4. Ce documentație este necesară pentru autorizarea lucrărilor de intervenție?**

Art. 282 din Legea nr. 169/2026 reglementează proiectul pentru autorizarea lucrărilor de intervenție.

Documentația cuprinde piesele scrise și desenate aferente proiectului pentru autorizarea construirii, la care se adaugă, după caz, releveul detaliat al clădirii existente.

În funcție de natura intervenției și de procedura aplicabilă, pot fi necesare:

- ☐ documentele privind dreptul de realizare a lucrărilor;
- ☐ documentația tehnică pentru autorizare;
- ☐ releveul clădirii existente, după caz;
- ☐ avizele și acordurile solicitate prin procedura aplicabilă;
- ☐ expertiza tehnică, atunci când este necesară;
- ☐ proiectul tehnic de execuție și verificarea acestuia în condițiile legii.

Documentația concretă se stabilește în funcție de tipul intervenției și de cerințele legale aplicabile.

☐ **5. Cum se execută lucrările de intervenție asupra clădirilor existente?**

Art. 285 alin. (1) din Legea nr. 169/2026 prevede că lucrările de intervenție se realizează de către antreprenori sau în regie proprie, pe baza unui proiect tehnic verificat în condițiile legii pentru cerințele fundamentale de calitate.

Totodată, legea stabilește că numai lucrările de întreținere și reparații curente pot fi realizate în regie proprie, fiind interzisă executarea în regie proprie a celorlalte tipuri de intervenții asupra clădirilor existente.

Potrivit art. 285 alin. (2), lucrările de intervenție se realizează în baza unor expertize tehnice întocmite de experți tehnici atestați pentru cerințele fundamentale de calitate relevante și, după caz, în baza unui audit energetic întocmit de un auditor energetic pentru clădiri atestat. De asemenea, art. 285 alin. (3)–(5) reglementează obligațiile privind încheierea asigurărilor și excepțiile aplicabile anumitor beneficiari.

☐ **6. Ce trebuie să verifice proprietarul înainte de începerea lucrărilor?**

Înainte de a începe o intervenție asupra unei clădiri existente, trebuie clarificate următoarele aspecte:

- ☐ În ce categorie prevăzută de art. 372 alin. (2) se încadrează lucrarea?
- ☐ Este necesară autorizarea de construire sau se aplică o procedură simplificată ori o excepție legală?
- ☐ Este necesară întocmirea unei expertize tehnice?
- ☐ Sunt necesare proiectul tehnic și verificarea acestuia?
- ☐ Cine poate executa lucrarea și în ce condiții?
- ☐ Sunt aplicabile cerințe suplimentare determinate de caracteristicile construcției sau de amplasamentul acesteia?

Concluzie

Lucrările de intervenție asupra clădirilor existente reprezintă o categorie distinctă de lucrări, care include intervenții cu scopuri și grade de complexitate diferite.

Art. 259 alin. (2) lit. b) și alin. (3) stabilește categoria și conținutul acesteia, art. 372 alin. (2) detaliază clasificarea intervențiilor, iar art. 281–285 reglementează aspecte privind autorizarea, documentația și executarea lucrărilor.

Regimul juridic trebuie stabilit în funcție de natura intervenției și de condițiile expres prevăzute de lege.

□ **Temei legal:** Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor – art. 259 alin. (2) lit. b), alin. (3) și alin. (6), art. 281–285, art. 294, art. 299 și art. 372 alin. (2).

i *Informare cu caracter general. Încadrarea juridică și documentația necesară se stabilesc în funcție de particularitățile fiecărei intervenții și de prevederile legale aplicabile.*