

Ce lucrări se pot realiza prin procedura de notificare, conform Legii nr. 169/2026?

Noua legislație în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor introduce modificări importante privind realizarea anumitor lucrări, inclusiv posibilitatea aplicării unei proceduri simplificate de notificare pentru categoriile de lucrări expres prevăzute de lege.

În continuare, prezentăm câteva dintre situațiile de interes pentru cetățeni.

📌 1. Construirea unei locuințe unifamiliale de maximum 150 mp
Conform art. 294 alin. (2) lit. a) pct. (ii) din Legea nr. 169/2026, procedura notificării poate fi aplicată construirii unei locuințe unifamiliale cu suprafața desfășurată de maximum 150 mp, în mediul rural, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege.

În acest caz, sunt importante atât caracteristicile construcției, cât și documentația tehnică utilizată.

Ce prevede legea în privința proiectului?

Sunt prevăzute două posibilități:

◆ Varianta 1 – Proiect-tip

Proiectul trebuie să fie pus la dispoziție de autoritățile publice centrale sau locale și să rezulte în urma unui concurs de soluții organizat conform metodologiei elaborate de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, în parteneriat cu Ordinul Arhitecților din România.

◆ Varianta 2 – Proiect individual

Se poate utiliza un proiect întocmit de un colectiv tehnic de specialitate format din arhitecți cu drept de semnătură, ingineri proiectanți de structuri și proiectanți de instalații.

Acest proiect trebuie:

să respecte Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, elaborat de Ordinul Arhitecților din România;

să fie avizat de arhitectul-șef de județ;

să respecte celelalte condiții prevăzute de lege pentru aplicarea procedurii de notificare.

⚠️ Important: limita de 150 mp nu înseamnă că orice locuință de această dimensiune poate fi construită automat pe baza unei notificări.

Dacă proiectele-tip nu sunt încă disponibile, legea prevede și posibilitatea utilizării unui proiect individual, cu respectarea condițiilor legale de elaborare și avizare.

📌2. Garaje și anexe gospodărești de maximum 50 mp cumulat Art. 294 alin. (2) lit. a) pct. (i) reglementează posibilitatea realizării prin notificare a unor construcții exterioare locuințelor unifamiliale, în condițiile prevăzute de lege.

Printre exemplele de interes pentru cetățeni se numără:

- ✅Garaje;
- ✅Terase acoperite;
- ✅Pergole;
- ✅Bucătării de vară;
- ✅Chioșcuri;
- ✅Piscine;
- ✅Grupuri sanitare;
- ✅Alte construcții similare.

Suprafața acestor construcții nu trebuie să depășească 50 mp cumulat, cu respectarea condițiilor legale privind amplasamentul și regimul de protecție.

Prevederea se aplică în mediul rural, în intravilan, în afara zonelor protejate și a zonelor de protecție a monumentelor istorice, cu respectarea excepțiilor prevăzute de lege, inclusiv cea referitoare la localitățile rurale din zonele metropolitane.

📌3. Alte lucrări care pot intra în procedura notificării

În condițiile expres prevăzute de art. 294, pot fi avute în vedere și anumite lucrări la construcțiile existente, precum:

- ◆Înlocuirea acoperișurilor și anumite reconfigurări ale acestora;
- ◆Amenajarea mansardelor în poduri existente;
- ◆Modificarea compartimentărilor interioare nestructurale;
- ◆Renovarea sau extinderea bucătăriilor și băilor;
- ◆Închiderea unitară a balcoanelor și logiilor la clădirile de locuințe colective;
- ◆Anumite lucrări de reabilitare energetică;
- ◆Unele lucrări de remodelare a fațadelor;
- ◆Alte intervenții enumerate de lege, în limitele și cu respectarea condițiilor aplicabile fiecărei categorii.

Nu toate lucrările de mai sus sunt permise în orice situație.

Amplasamentul, caracteristicile construcției și eventualele restricții urbanistice sau de protecție trebuie verificate individual.

📄4. Ce trebuie să știe cetățenii despre procedura notificării?

Procedura notificării nu trebuie confundată cu posibilitatea de a începe lucrările fără îndeplinirea formalităților legale.

În funcție de categoria lucrării, sunt necesare formularul de notificare, documentația tehnică prevăzută de lege și respectarea condițiilor procedurale aplicabile.

Înainte de începerea lucrărilor, recomandăm cetățenilor să se adreseze compartimentului de urbanism al primăriei pentru a verifica dacă investiția propusă se încadrează în procedura notificării sau dacă este necesară obținerea unei autorizații de construire.

🌐Scopul acestei informări este de a aduce la cunoștința publicului principalele noutăți legislative și de a încuraja aplicarea corectă a noilor prevederi.

📖Temei legal: Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, art. 294–296.

Informare cu caracter general. Procedura aplicabilă fiecărei lucrări se stabilește în funcție de prevederile legale și de situația concretă a imobilului