INFORMAŢII DE INTERES PUBLIC PRIVIND NOILE PREVEDERI ALE CODULUI AMENAJĂRII TERITORIULUI, URBANISMULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR, REGLEMENTAT PRIN LEGEA NR. 169/2026 – LUCRĂRI DE CONSTRUIRE PE BAZA NOTIFICĂRII -

Articolul 294 din Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor reglementează - **Notificarea autorităţilor administraţiei publice locale în cazul lucrărilor de construire care se pot realiza pe baza procedurii simplificate de notificare.**

(1) În vederea accelerării procedurilor de implementare a investiţiilor pot fi realizate lucrări de construire pe baza unui proiect realizat de colective de arhitecţi, ingineri constructori şi ingineri proiectanţi de instalaţii, precum şi de alte tipuri de ingineri în raport cu specificul proiectelor, fiecare specialist elaborând proiectul doar potrivit competenţelor dobândite în condiţiile legii pe domeniile de studii, cu respectarea legislaţiei privind calitatea în construcţii şi a studiilor absolvite, regulamentelor locale de urbanism, în baza procedurii simplificate de notificare.

(2) Lucrările de construire care pot fi executate în baza notificării transmise autorităţilor administraţiei publice locale competente să emită autorizaţii de construire clădiri, cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare, sunt următoarele:

a) realizarea de construcţii noi în afara zonelor protejate şi a zonelor de protecţie a monumentelor istorice, doar în mediul rural, în intravilan şi cu respectarea documentaţiilor de urbanism aprobate, după cum urmează:

(i) clădiri/construcţii noi exterioare locuinţelor unifamiliale, astfel cum sunt garaje, terase acoperite, pergole, bucătării de vară, chioşcuri, piscine, grupuri sanitare şi altele asemenea, care nu depăşesc cumulat 50 mp, inclusiv cele sub 20 mp construite cu fundaţie, cu caracter permanent, nedemontabile, situate în mediul rural, cu excepţia localităţilor rurale aflate în zonele metropolitane;

(ii) o singură locuinţă unifamilială cu acces şi lot propriu, parter sau demisol şi parter, fără subsol, cu o suprafaţă desfăşurată maximă de 150 mp, în intravilanul din mediul rural, cu respectarea regulamentului de urbanism aplicabil, exclusiv pentru locuinţele realizate în baza unor proiecte-tip puse la dispoziţie de autorităţile publice centrale sau locale, rezultate în urma unor concursuri de soluţii organizate conform metodologiei elaborate de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Administraţiei în parteneriat cu Ordinul Arhitecţilor din România sau pe baza unor proiecte individuale întocmite de către colective tehnice de specialitate, formate din arhitecţi cu drept de semnătură şi ingineri proiectanţi de structuri şi proiectanţi de instalaţii, cu respectarea Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, elaborat de Ordinul Arhitecţilor din România, avizate de arhitectul-şef de judeţ;

b) realizarea de intervenţii asupra construcţiilor existente în afara zonelor construite protejate şi a zonelor de protecţie a monumentelor istorice, după cum urmează:

(i) construirea de împrejmuiri noi prin desfiinţarea celor existente numai în conformitate cu reglementările urbanistice aplicabile;

(ii) înlocuirea acoperişului existent în aceeaşi formă sau prin reconfigurare şi înălţare cu maxim 0,50 m şi numai dacă înălţimea la streaşină şi coamă se încadrează în înălţimea maximum admisă prin regulamentul de urbanism aplicabil;

(iii) lucrări de amenajare mansardă în poduri existente, inclusiv asigurarea circulaţiilor verticale în locuinţe unifamiliale, fără modificări aduse asupra volumetriei de ansamblu a clădirii, numai dacă nu sunt necesare măsuri de consolidare a clădirii;

(iv) renovarea şi extinderea bucătăriei, renovarea şi extinderea băii, închiderea în mod unitar a logiilor şi balcoanelor în apartamente locuinţe colective;

(v) modificări de compartimentare/remodelări ale pereţilor interiori nestructurali sau exteriori, dacă nu se modifică dimensiunea casei pentru locuinţe unifamiliale;

(vi) remodelări faţade, numai dacă acestea nu au rol structural portant;

(vii) lucrări de reabilitare energetică unitară a anvelopei şi/sau a acoperişului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/şarpantă - la clădiri de locuit individuale cu maxim 3 niveluri;

(viii) modificări de compartimentare interioară, nestructurală, demontabilă, realizată din materiale uşoare, numai dacă nu sunt/este afectate/afectată lungimea şi/sau gabaritul căilor de evacuare ori funcţionarea instalaţiilor cu rol în asigurarea securităţii la incendiu ori gradul de rezistenţă/nivelul de stabilitate la foc al construcţiei;

(ix) schimbarea de destinaţie, numai în situaţia în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/desfiinţare pentru care legea prevede emiterea autorizaţiei de construire/desfiinţare şi numai cu încadrarea în prevederile documentaţiilor de urbanism aprobate pentru funcţiuni comerciale sau de birouri, cu acces public;

(x) extinderi sau schimbări de destinaţie ale unor încăperi aparţinând clădirilor existente în vederea amenajării de grupuri sanitare sau camere tehnice cu suprafeţe de maximum 25 mp;

(xi) lucrări de întreţinere periodică şi reparaţii curente la infrastructura de reţele edilitare şi la instalaţiile aferente.

Articolul 295 din Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor reglementează - **Procedura de transmitere a notificării.**

(1) Notificarea executării lucrărilor de construire se realizează în toate cazurile prealabil începerii executării lucrărilor.

(2) Notificarea se completează şi transmite de către titularul unui drept real principal asupra imobilului sau un al unui drept de creanţă, după caz.

(3) Notificarea se transmite în toate cazurile autorităţilor administraţiei publice locale, potrivit competenţelor acestora stabilite prin prezentul cod.

(4) Notificarea se realizează prin completarea unui formular de notificare şi anexarea unui proiect tehnic de execuţie cu conţinut simplificat realizat de către colective tehnice de specialitate conform particularităţilor proiectului, respectiv arhitecţi cu drept de semnătură, ingineri constructori, precum şi de alte tipuri de ingineri implicaţi în activitatea de construire, însoţite de plata taxelor prevăzute de lege în vederea emiterii autorizaţiilor.

(5) Transmiterea formularului de notificare şi a proiectului aferent către autoritatea administraţiei publice locale se realizează în format scris sau digital.

(6) Autoritatea administraţiei publice locale confirmă automat recepţionarea notificării transmise în format digital sau la data depunerii în cazul în care aceasta se depune în format scris la sediul autorităţii.

(7) În cazurile prevăzute de lege, formularul de notificare este însoţit de documentaţii suplimentare celor prevăzute la alin. (4).

CONŢINUTUL-CADRU SIMPLIFICAT

al proiectului pentru autorizarea construirii unei locuinţe unifamiliale în mediul rural
(regim de înălţime de maxim P + M şi o suprafaţă construită desfăşurată de maximum 150 mp)

1. **Proiectul pentru autorizarea construirii** cuprinde:
   a) planul de încadrare în zonă;
   b) planul de situaţie prezentând situaţia actuală;
   c) planul de situaţie prezentând situaţia propusă;
   d) plan de situaţie prezentând marcarea lucrărilor de branşamente şi racorduri;
   e) proiectul de arhitectură;
   f) proiectul de împrejmuire.

2. **Planul de situaţie prezentând situaţia actuală** se realizează în format electronic cu acurateţea corespunzătoare scării 1:1.000 sau 1:500, întocmit în sistemul de coordonate Stereo '70 vizat de oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară teritorial. Planul se realizează pe o suprafaţă care nu va fi mai mică decât zona definită de o distanţă de minimum 25 m de la toate limitele cadastrale ale imobilului supus autorizării. Planul indică, pe suprafaţa menţionată, limitele cadastrale ale imobilelor, curbele de nivel, construcţiile existente, cu indicarea cotelor la coamă şi/sau cornişă, amenajările şi plantaţiile existente, echipamentele publice, precum stâlpi, capace tehnice, ş.a., care deservesc terenul, accesurile şi împrejmuirile.

3. **Planul de situaţie prezentând situaţia propusă** se realizează în format electronic cu acurateţea corespunzătoare scării 1:1.000 sau 1:500, în sistemul de coordonate Stereo '70, având ca bază planul de situaţie prezentând situaţia actuală. Pe acesta se indică construcţiile noi propuse, construcţiile menţinute şi cele ce urmează a fi desfiinţate, dacă este cazul, cotate pe cele trei dimensiuni, inclusiv specificarea regimului de înălţime existent şi propus, a înălţimii maxime la coamă şi cornişă, cota ± 0,00 şi cotele terenului natural/amenajat exprimate în cote absolute, amenajările exterioare, vegetaţia păstrată şi propusă, accesurile, conturul împrejmuirii.

4. **Planul de situaţie prezentând marcarea lucrărilor de branşamente şi racorduri la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă executate pe domeniul public**, având ca bază planul de situaţie prezentând situaţia actuală

Pe el se marchează traseele, dimensiunile, cotele de nivel privind poziţionarea căminelor - radier şi capac, firidelor. Se realizează în format electronic cu acurateţea corespunzătoare scării 1:1.000 sau 1:500, în sistemul de coordonate Stereo '70.

5. **Proiectul de arhitectură** defineşte prin intermediul pieselor desenate şi memoriului-sinteză caracteristicile principale ale propunerii, respectiv compoziţia şi organizarea spaţiilor, volumetria propusă şi aspectul clădirilor, cu indicarea materialelor şi culorilor propuse, modul de branşare şi racordare la infrastructura tehnico-edilitară. În cazul intervenţiilor la construcţiile existente se vor prezenta şi tipurile de intervenţii luate în considerare pentru spaţiile şi elementele constructive existente. Prin documente grafice şi fotografice se explicitează felul în care propunerea se inserează în contextul rural, impactul vizual al clădirilor propuse, felul în care sunt tratate accesurile şi relaţia cu vecinătăţile.

6. **Proiectul de arhitectură** cuprinde:
   a) memoriu-sinteză;
   b) piese desenate.

7. **Memoriul-sinteză** cuprinde:
   a) datele caracteristice:
   1) funcţiunea dominantă pe fiecare construcţie;

2) suprafaţa terenului conform extrasului de carte funciară;
3) suprafeţele construite ale fiecărei construcţii şi totalul acestora;
4) suprafeţele construite desfăşurate ale fiecărei construcţii şi totalul acestora;
5) procentul de ocupare a terenului (existent/propus);
6) coeficientul de utilizare a terenului (existent/propus);
b) caracteristicile constructive:
1) soluţiile tehnice aplicabile, materiale de construcţie şi finisaje, elemente de peisaj şi vegetaţie, mobilier urban, împrejmuiri;
2) condiţiile geotehnice de fundare conform studiului geotehnic;
3) felul în care proiectul va răspunde exigenţelor de calitate aplicabile, urmând ca acestea să fie detaliate în cadrul proiectului tehnic de execuţie;
4) sistemul constructiv conform proiectului de rezistenţă;
c) utilităţi:
1) soluţiile de echipare a terenului cu utilităţi;
2) soluţia de asigurare a echipamentelor destinate colectării selective a deşeurilor.

8. Piesele desenate cuprind:

a) planurile indicative ale tuturor nivelurilor, cu indicarea funcţiunilor pentru fiecare spaţiu, planuri acoperiş şi faţade, cu indicarea exactă a materialelor şi cromaticii, şi secţiuni principale indicând profilul terenului - în cazul modificării profilului existent se vor indica situaţia prezentă şi cea propusă, elaborate la o scară adecvată 1:50;

b) documentaţii grafice şi fotografice arătând încadrarea proiectului în raport cu vecinătăţile şi cu peisajul, precum şi impactul vizual asupra acestora;

c) planurile împrejmuirii, cu indicarea materialelor şi cromaticii, respectiv prevederea firidelor pentru echipamentele tehnice şi altor spaţii destinate echipamentelor tehnice specifice.

9. În cazul proiectului de intervenţie asupra clădirilor existente, piesele desenate vor fi completate de:

a) releveul detaliat al situaţiei existente - planuri pentru toate nivelurile cotate, secţiuni şi faţade;

b) evaluarea/expertizarea tehnică privind exigenţa de rezistenţă şi stabilitate pentru construcţia propusă - aşa cum rezultă ea în urma propunerii de intervenţie, cu stabilirea posibilităţii de a se realiza intervenţiile propuse şi cu recomandarea privind realizarea intervenţiilor la nivel structural, pentru realizarea intervenţiilor funcţionale propuse şi/sau pentru aducerea structurii la nivelul de performanţă vizat (actual).

Informaţii suplimentare privind noile reglementări legislative prevăzute de Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor se pot obţine de la sediul Primăriei comunei Pestişu Mic, la nr. telefon 0254/735735 sau la adresa de e-mail pestisumic@yahoo.com (persoană de contact Bera Angela).

PRIMĂRIA COMUNEI PESTIȘU MIC

LUCRĂRI DE CONSTRUIRE: CE PROCEDURĂ SE APLICĂ?

PREVEDERI DIN CODUL AMENAJĂRII TERITORIULUI, URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR
LEGEA NR. 169/2026

1. LUCRĂRI PE BAZA NOTIFICĂRII

Exemple: în mediul rural, anumite anexe exterioare locuințelor unifamiliale de până la 50 mp; o locuință unifamilială de maximum 150 mp în condițiile legii; împrejmuiri noi; anumite modificări ale acoperișului; amenajări de mansardă; renovări/extinderi de bucătării și băi; anumite compartimentări, remodelări de fațade, reabilitare energetică și schimbări de destinație. În zone protejate se aplică reguli suplimentare.

2. CUM SE TRANSMITE NOTIFICAREA?

Notificarea se depune înainte de începerea lucrărilor. Se completează formularul și se anexează un proiect tehnic de execuție cu conținut simplificat, realizat de specialiști, împreună cu documentele suplimentare cerute de lege și plata taxelor aplicabile. Transmiterea poate fi în format scris sau digital.

3. TERMENE ESENȚIALE

Autoritatea poate aproba tacit notificarea la împlinirea unui termen de 15 zile lucrătoare de la primire sau poate solicita clarificări/documente, indica necesitatea unei autorizații ori respinge motivat notificarea. Începerea lucrărilor notificate se realizează la 15 zile calendaristice după împlinirea termenului relevant ori după îndeplinirea condițiilor solicitate. Termenul de realizare a lucrărilor notificate este de 3 ani.

4. LUCRĂRI FĂRĂ AUTORIZAȚIE ȘI FĂRĂ NOTIFICARE

Sunt enumerate, între altele, anumite reparații la împrejmuiri, acoperișuri, tâmplărie, finisaje și instalații; unele amenajări în interiorul proprietății; precum și anexe provizorii, demontabile, fără fundație, de maximum 20 mp și 2,5 m înălțime, în mediul rural, cu respectarea condițiilor legale. Reglementările urbanistice, tehnice, de mediu și de patrimoniu rămân obligatorii.

IMPORTANT: „FĂRĂ AUTORIZAȚIE" NU ÎNSEAMNĂ „FĂRĂ REGULI".

5. RESPONSABILITATE, EXECUȚIE ȘI RECEPȚIE

Beneficiarul, proiectanții și executanții răspund pentru respectarea cerințelor aplicabile. Lucrările pe bază de notificare se execută pe baza proiectului tehnic simplificat. La începerea lucrărilor se amplasează panoul de identificare a investiției. Recepția la terminarea lucrărilor este obligatorie potrivit prevederilor aplicabile.

PENTRU INFORMAȚII SUPLIMENTARE

PRIMĂRIA COMUNEI PESTIȘU MIC
Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Persoană de contact: Bera Angela
pestisumic@yahoo.com • 0254 735 735

Afiș informativ. Încadrarea exactă a unei lucrări depinde de amplasament, caracteristicile proiectului, reglementările urbanistice și condițiile speciale aplicabile. Consultați textul integral al Legii nr. 169/2026 și Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului înainte de începerea lucrărilor.

Județul
HUNEDOARA

Autoritatea administrației publice
U.A.T. COMUNA PESTIȘU MIC

Cod de identificare fiscală (CIF)	Adresa oficială
4374148	Pestișu Mic, nr.64 Tel / Fax : 0254 / 735735 E-mail: pestisumic@yahoo.com

Număr de înregistrare | Data

NOTIFICARE

1. CĂTRE

Instituția
PRIMARUL COMUNEI PESTIȘU MIC

Cererea va fi transmisă către președintele consiliului județean, primarul general, primarul de sector sau primarul municipiului / orașului / comunei, după caz.

2. SOLICITANTUL

Nume și prenume | CNP

Act de identitate

Seria	Numărul	Eliberat de	La data

Domiciliul

Județul	Municipiul / orașul / comuna	Satul / sectorul

Strada	Nr.	Sc.	Et.	Ap.	Cod poștal	Țara

Date de contact

Telefon / fax	E-mail

☐ titular al dreptului de proprietate ☐ împuternicit al titularului

3. IMOBILUL

Localizare / adresă	Nr. cadastral	Carte funciară	Suprafață (mp)

☐ intravilan ☐ extravilan ☐ mediu rural ☐ mediu urban
☐ localitate rurală în zonă metropolitană: DA ☐ NU ☐ neaplicabil

Documentația de urbanism / UTR / reglementarea aplicabilă

☐ în afara zonelor construite protejate și a zonelor de protecție a monumentelor
☐ zonă construită protejată / zonă de protecție a monumentului
☐ monument istoric / în curs de clasare / valoare arhitecturală ori istorică
☐ alt regim special

în temeiul art. 294–298 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor,

notific

4. EXECUTAREA URMĂTOARELOR LUCRĂRI

A · Lucrări noi în mediul rural, în intravilan, din categoria celor prevăzute la art. 294 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 169/2026

☐ A.1 construcții noi exterioare locuinței unifamiliale (garaje, terase, pergole, piscine…)
☐ A.2 o singură locuință unifamilială (P sau D+P, max. 150 mp) : ☐ pe bază de proiect / ☐ pe bază de proiect-tip

B · Intervenții la construcții existente — din categoria celor prevăzute la art. 294 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 169/2026

☐ B.1 împrejmuiri noi
☐ B.2 înlocuire / reconfigurare acoperiș
☐ B.3 amenajare mansardă în pod existent
☐ B.4 renovare / extindere bucătărie sau baie; închidere unitară logii
☐ B.5 compartimentări nestructurale
☐ B.6 remodelări fațade fără rol structural

☐ B.7 reabilitare energetică unitară (clădiri de locuit, max. 3 niveluri)
☐ B.8 compartimentări demontabile / ușoare
☐ B.9 schimbare de destinație fără lucrări
☐ B.10 grupuri sanitare / camere tehnice (max. 25 mp)
☐ B.11 întreținere / reparații curente la rețele edilitare

C · În zone de protecție a monumentelor sau zone construite protejate — din categoria celor prevăzute la art. 294 alin. (3) din Legea nr. 169/2026

☐ C.1 reparații / întreținere la construcții existente
☐ C.2 reparații interioare și înlocuiri
☐ C.3 reparații împrejmuiri / acoperișuri / terase / ziduri de sprijin
☐ C.4 compartimentări nestructurale demontabile
☐ C.5 schimbare de destinație fără lucrări
☐ C.6 instalații pentru securitate la incendiu

D · Lucrări de amenajare — art. 294 alin. (4)

☐ D.1 campinguri / tabere din structuri ușoare
☐ D.2 modificări în camping / sat de vacanță existent
☐ D.3 teren de sport fără public / parc de distracții (max. 2 ha)
☐ D.4 spații publice / grădini de fațadă
☐ D.5 trotuare / ziduri de sprijin / scări de acces / terase exterioare
☐ D.6 perdele forestiere / împăduriri
☐ D.7 construcții funerare
☐ D.8 rampe de acces pentru persoanele cu dizabilități

5. PROIECTUL TEHNIC DE EXECUȚIE CU CONȚINUT SIMPLIFICAT

Denumire / cod proiect	**Nr. / data**
Arhitectură / coordonare — nume/prenume/, nr.TNA	**Semnătura**
Structură — nume/prenume	**Semnătura**
Instalații — nume/prenume, specialitate **Alte specialități (dacă este cazul) — nume/prenume, atestare**	**Semnătura**

6. SE ANEXEAZĂ

☐ dovada titlului asupra imobilului ☐ proiectul tehnic cu conținut simplificat ☐ studiul geotehnic (obligatoriu la locuințe unifamiliale)
☐ studiul topografic (obligatoriu la locuințe unifamiliale) ☐ acordul / avizul pentru patrimoniu, după caz
☐ avizul arhitectului-șef al județului (obligatoriu la locuințe unifamiliale) ☐ dovada plății taxelor

7. RĂSPUNDEREA

Declar că lucrările notificate se încadrează strict în art. 294 din Legea nr. 169/2026 și cunosc faptul că confirmarea înregistrării nu echivalează cu aprobarea notificării, iar răspunderea pentru corectitudinea proiectului revine proiectanților, pe specialități.

Autoritatea administrației publice locale nu este responsabilă pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești privind imobilul și nici pentru existența unor grevări ale imobilului cu sarcini de tipul interdicțiilor, responsabilitatea aparținând în toate cazurile beneficiarului.

7. OBLIGAȚII

Beneficiarul lucrărilor de construire notificate are obligația amplasării panoului de identificare a investiției la loc vizibil pe durata execuției – cf. art. 298 alin. (5) din Legea nr.169/2026

Beneficiarul lucrărilor de construire notificate are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor, între executant, beneficiar și un reprezentant al unității administrativ-teritoriale precum și înregistrarea procesului-verbal de recepe în Registrul Național al Construcțiilor. Până la operaționalizarea Registrului Național al Construcțiilor, o copie după procesul-verbal de recepție se transmite fizic sau prin poștă electronică I.S.C. - cf. art. 298 alin.(6) din Legea nr.196/2026

8. COMUNICAREA RĂSPUNSULUI

☐ în format scris, prin poștă ☐ în format digital, la adresa de e-mail indicată ☐ ridicare de la sediul autorității

9. DATA ȘI SEMNĂTURA

Data	**Beneficiarul / reprezentantul**	**Semnătura**