



ROMÂNIA  
Municipiul București  
Primăria Sector 2



www.ps2.ro - Strada Chiristigilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.60.81

**DIRECȚIA URBANISM, CADASTRU ȘI GESTIONARE TERITORIU**  
**Serviciul Autorizare și Documentații Urbanism**  
Nr. 80887 și 80901 / 03.08.2018

**INFOCONS – Asociația Națională pentru Protecția Consumatorilor și Promovarea  
Programelor și Strategiilor din România**  
Bd. Mărășești nr. 127-129, sector 4, București

**Spre știință: Serviciul Registratură și Relații cu Publicul**

Urmare cererii dvs. înregistrată la Primăria Sectorului 2 sub nr. 80887/25.07.2018, direcționată de către Serviciul Registratură și Relații cu Publicul Direcției Urbanism, Cadastru și Gestionare Teritoriu sub nr. 80901/25.07.2018, prin care solicitați în baza Legii nr. 544/2001 categoriile de lucrări de construcții pentru imobilele existente care se pot executa fără autorizație de construire, precum și pașii necesari a fi urmați pentru asigurarea că intervențiile nu necesită obținerea autorizației de construire, vă comunicăm următoarele:

**„Art. 11: (1) Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor:**

a) reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

b) reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;

c) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

d) zugrăveli și vopsitorii interioare;

e) zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;

f) reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități;

g) reparații și înlocuiri la pardoseli;

h) lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcțiile prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b), astfel:

1. finisaje interioare și exterioare - tencuieli, placaje, altele asemenea;

2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;

3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

i) lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;

j) lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor prevăzute la art. 3 lit. b), cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;

k) lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru construcții de importanță normală sau redusă, situate în afara zonelor de protecție instituite pentru zăcăminte acvifere;

l) lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului;

m) modificări de compartimentare nestructurală realizate din materiale demontabile;

n) schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construcție pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire;

o) introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice subterane existente, construite cu această destinație, precum și introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice interioare existente.

(3) Dacă lucrările prevăzute la alin. (1), cu excepția celor prevăzute la lit. e), j) și n), se execută la construcțiile prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b), este obligatorie emiterea autorizației de construire.”

**Totodată, în conformitate cu art. 3, lit. b) din Legea 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se prevede: „(1) Construcțiile civile, industriale, agricole, cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, pentru infrastructură de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, precum și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor, pentru:**

.....  
b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate.”

**De asemenea, se remarcă următoarele prevederi legale din Ordinul 839/2009 - Norme Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:**

„**Art. 18:** Lucrări care se exceptează de la autorizare:

(1) Se exceptează de la autorizare categoriile de lucrări de construcții cu grad ridicat de repetabilitate, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor sau aspectul arhitectural al acestora, specificate la art. 11 alin. (1) din Lege.

(2) Potrivit prevederilor art. 11 alin. (3) din Lege, este obligatorie emiterea autorizației de construire pentru lucrările prevăzute la alin. (1), dacă acestea se execută la construcții monumente istorice, la construcții din zonele de protecție ale monumentelor și din zonele construite protejate sau la construcțiile care au valoare arhitecturală ori istorică deosebită, stabilită ca atare prin documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism aprobate, cărora le sunt aplicabile prevederile art. 3 alin. (1) lit. b) și art. 10 lit. a) și b) din Lege.

(3) În înțelesul prevederilor art. 3 alin. (1) lit. a) din Lege, dacă în vederea schimbării destinației unor spații interioare existente astfel cum este definită în anexa nr. 2 la Lege, nu se realizează lucrări de construcții pentru care legea prevede emiterea unei autorizații de construire, nu este necesară emiterea acestui act.

(4) În aplicarea prevederilor art. 11 alin. (1) lit. h) din Lege, se exceptează de la autorizare - dacă nu se execută la construcțiile prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b) din Lege - lucrările de reparații, înlocuiri ori reabilitări privind:

a) finisaje interioare și exterioare - tencuieli, placaje, altele asemenea;

b) trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;

c) lucrări de reabilitare energetică la clădiri de locuit individuale cu cel mult trei niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv sunt situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii.

(5) Lucrările prevăzute la alin. (4) lit. c) au ca obiect reabilitarea energetică a:

a) anvelopei - partea opacă și/sau partea vitrată - dacă acestea nu conduc la modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă;

b) acoperișului clădirii - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă.

c) instalațiilor interioare de încălzire și de preparare a apei calde de consum.”

Atragem atenția că, în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, art. 59 ”Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se **consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane**, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, **măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.**” Pentru a stabili dacă o clădire se află în raza de protecție a unui monument istoric, trebuie verificată lista Monumentelor Istorice 2015 - Municipiul București, redactată de Institutul Național al Monumentelor Istorice al Ministerului Culturii și Cultelor, deoarece nu există nici o hartă unde acestea să fie marcate.

Chiar dacă pentru tipurile de lucrări sus-menționate nu este necesară obținerea unei autorizații de construire, investitorul are obligația de a lua toate măsurile ca executarea lucrărilor de construcții și cele conexe acestora să se facă respectând toate prevederile Codului Civil și ale legislației privind protecția muncii, securitatea la incendiu, protecția mediului și calității în construcții. Nu se va interveni asupra fațadelor clădirii.

Prezentul punct de vedere este valabil doar însoțit de un raport de expertiză întocmit de expert tehnic atestat care să confirme încadrarea lucrărilor solicitate, precum și faptul că acestea nu afectează rezistența și stabilitatea clădirii.

**În ceea ce privește existența unor reglementări locale care să completeze legislația națională în domeniu, vă comunică faptul că o Hotărâre de Consiliu nu poate modifica o lege organică, deci, în ceea ce privește intervenții la construcții existente nu există hotărâri ale Consiliului Local Sector 2 care să se refere la aceste aspecte.**

Cu deosebită considerație,

ARHITECT ȘEF,  
arh. urb. Alina Alisa Bratu



DIRECTOR EXECUTIV,  
ing. Irina Elena Sevejuc

