

## Regulament de intretinere a fatadelor imobilelor în municipiul Oradea

### CAP.1. GENERALITATI

**ART.1. OBIECTIVUL PRINCIPAL AL PREZENTULUI REGULAMENT** îl constituie ASIGURAREA CALITATII MEDIULUI CONSTRUIT prin atingerea urmatoarelor tinte:

- asigurarea unui climat de siguranta pe domeniul public (trafic pietonal și rutier)
- ridicarea constiintei civice a cetatenilor privind apartenenta la oras
- cresterea atractivitatii turistice și investitionale
- gestionare eficienta a patrimoniului construit.

**ART.2. OBIECTUL REGULAMENTULUI** îl constituie elaborarea cadrului legal local de aplicare a obligatiilor și sanctiunilor referitoare la :

- intretinerea la standarde de calitate a imobilelor de catre proprietarii de imobile (cladiri și terenuri) în teritoriul administrativ a municipiului Oradea
- prevenirea accidentelor datorate neintretinerii fatadelor imobilelor

### ART.3. CADRUL LEGAL

- COD CIVIL

- *Legea 50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor și unele masuri pentru realizarea locuintelor – cu toate modificarile și completarile ulterioare*

- *Ordinul MLPTL 839 din 17 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile și completarile ulterioare*

- *Legea 10/1995 privind calitatea în constructii*

- *Legea 422/2001 republicata privind protejarea monumentelor istorice- cu toate modificarile și completarile ulterioare*

- *Legea 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului și urbanismul*

- *Legea 114/ 1996 republicata a locuintei cu modificarile și completarile ulterioare*

- *Legea 230/2007 privind organizarea și functionarea asociatiilor de proprietari cu modificarile și completarile ulterioare*

- *Ordin 536/ 1997, MS pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei*

- *Legea nr. 525/2004 modificarea si completarea Ordonantei Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor*

- *Legea nr. 571 actualizata din 22 decembrie 2003 privind Codul fiscal*

- *Legea 215 /2001 - Legea administratiei publice locale republicata, actualizata.*

- *HCL nr. 343/15.11.01 pentru aprobarea Regulamentului de salubritate în municipiul Oradea*

- *Ordin nr. 2314/2004. din 8 iulie 2004 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata, și a Listei monumentelor istorice disparute*

- *Ordin 2361 din 12 iulie 2010 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul 2314/2004*

- *HCL 954/2009 Regulamentul privind desfasurarea activitatii de publicitate stradala in Oradea*

### ART.4. ALTE STUDII și DOCUMENTATII, PREVEDERI LEGALE CARE AU STAT LA BAZA ELABORARII PREZENTULUI REGULAMENT

- *HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicat*

- *Planul Urbanistic General – reactualizat al municipiului Oradea și Regulamentul Local aprobat prin HCL nr. 6/2001*

- *Planul Urbanistic Zonal – Zona Centrala a municipiului Oradea aprobat prin HCL nr. 119/1999*

- *Zonarea functionala a municipiului Oradea*

### ART.5. DEFINITII - Termenii utilizati în cuprinsul prezentului regulament au urmatorul inteles:

- **ACCES AUTO** - accesul carosabil direct sau prin servitute din drumurile publice la parcela.

- ACCES PIETONAL - se intelege caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi" trotuare, strazi pietonale, pietonale precum și orice cale de acces public pe terenul proprietate publica sa, dupa caz pe terenul proprietate privata gevata de servitutea de trecere public, potrivit legii.
- ACOPERIS –componenta structurala aflata la partea superioara a unei constructii care o acopera și o protejeaza de intemperii
- ALINIAMENT - este limita dintre domeniul public și domeniul privat . O cladire este construita la aliniament daca este amplasata la limita dintre domeniul public și cel privat
- BURLAN- element de constructie vertical destinat colectarii apelor pluviale din jgeaburi
- DOMENIU PUBLIC- conform Anexei Legii 213/1998 - Lege privind proprietatea publica și regimul juridic al acesteia.
- ELEMENTE DECORATIVE ALE FATADEI – fragmente al unei constructii cu tratare bi- sau tridimensionala, legate în principal de finisaj, care se compun într-un ansamblu al elementelor formale și creeaza în mare masura ambianta vizuala, și caracterul unui edificiu
- FATADA - este suprafata exterioare ale fiecaruia din peretii sau ansamburile constructiilor care delimiteaza un edificiu în raport cu mediul inconjurator.
- GARGUIE - element de constructie destinat evacuarii directe, prin cadere libera, a apelor pluviale colectate de pe acoperisuri, terase, balcoane.
- IMAGINEA FONDULUI CONSTRUIT și NECONSTRUIT - este data de compozitia urbana, acordul dintre functiune, mod de construire, economie și expresie plastica, a raportului dintre plin și gol, dintre construit și neconstruit, realizata prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului.
- IMPREJMUIRE - în sensul prezentului regulament reprezinta constructia sau amenajarile (plantatiile sau gardurile vii) cu caracter definitiv sau temporar, amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.
- INTRETINERE CURENTA – set de lucrari în vederea pastrarii în bune conditii, pentru a face sa dureze aspectul și stabilitatea unei constructii, fara afectarea integritatii acesteia
- JGHEAB- element de constructie orizontal destinat colectarii apelor pluviale de pe acoperisuri sau terase.
- REPARATII CAPITALE – inlocuirea sau refacerea partiala sau completa a unor elemente principale ale constructiei
- REPARATII CURENTE – ansamblu de operatii efectuate asupra unei constructii în vederea mentinerii sau readucerii în stare de normala de functionare , fara afectarea stabilitatii și integritatii acesteia
- REABILITARE- orice fel de lucrari de interventii necesare pentru imbunatatirea performantelor de siguranta si exploatare a constructiilor existente inclusive a instalatiilor aferente, in scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerintelor esentiale de calitate prevazute de lege
- RESTAURARE-lucrari de interventie pe o cladire aflata într-un grad oarecare de degradare cu scopul de a o aduce într-o stare cit mai apropiata de cea originara, fara a aduce modificari in caracterul, configuratia, caracteristicile si detaliile speciale care au condus la decizia de protejare a imobilului, termenul de restaurare este aplicat in special in cazul interventiilor asupra cladirilor protejate si nu la cladiri ordinare
- RETRAGEREA DE LA ALINIAMENT - în sensul prezentului regulament, se intelege distanta dintre limita dintre domeniul public și privat (definita ca aliniament) și constructie/imprejmuire.
- SISTEM STRUCTURAL- este ansamblul de elemente, obiecte, materiale, instalatii și utilaje de constructii și relatiile dintre ele.
- SUPORT DE FINISAJ- elementul de legatura dintre elementele constructive constitutive ale sistemului structural și stratul de uzura reprezentat de finisaj.
- ZONA CARE DESERVESTE IMOBILUL- este zona din domeniul public perimetrata aliniamentului (trotuare, spatii verzi, parcuri, trasee carosabile) precum și zona din domeniul privat, acolo unde este cazul, cuprinsa între aliniament și imobil și care are implicatii directe asupra imaginii publice.

## **CAP.2 DOMENIU TERITORIAL DE APLICABILITATE**

**ART. 6.** în sensul prezentului regulament (conform anexei 1), **ZONA CENTRALA A ORASULUI** este definita de urmatoarele strazi - A. Treboniu Laurian, Academiei, Ady Endre, Aleea E. Gojdu, Andrei Saguna, Anton Pann, Arany Janos, Aurel Lazar, B.P. Hasdeu, Baraganului, Berzei, Bicalului, Brasovului, Bucegi, B-dul Decebal, Calarasilor, calea Republicii, Cele Trei Crisuri, Cometei, Constructorilor, G. Cosbuc, Crisului, Deltei, Duiliu Zamfirescu, Dunarea, E. Schubert, Ep. Mihail Pavel, Ep. Mircea Chitul, Ep. Roman Ciorogariu, Ep. Sulyok Istvan, Gen. D. Praporgescu, Gen. Magheru, G. Baritiu, G. Enescu, Gh. Dima, Gh. Doja, Gh. Lazar, I.L. Caragiale, Independentei, Ingusta, Iosif Vulcan, Iuliu Maniu, Jean Calvin, Lamaitei, Leaganului, Libertatii, Louis Pasteur,

Madach Imre, Malului, Maresal I. Antonescu, Menumorut, Mestecanisului, M. Eminescu, Mioritei, Moscovei, Muzeului, N. Grigorescu, N. Iorga, N. Jiga, N. Titulescu, Noua, Orsovei, Paraului, Parcul Petofi Sandor, Parcul Traian, Patriotilor, Pescarusului, Piata 1 Decembrie, Piata Bucuresti, Piata Cazarmii, Piata Decebal, Piata Ferdinand, Piata Independentei, Piata Ion Creanga, Piata Rahovei, Piata Unirii, Pitagora, Plevnei, Postavarului, Principatelor Unite, Progresului, Remenvik Sandor, Retezatului, Rosiorilor, Rovine, Satelitului, Savinestilor, Simion Barnuti, Sirul Canonicilor, Snagovului, Spiru Haret, Stanisoarei, Stefan Simion, Szigligeti Ede, Tarcaului, Teatrului, Traian Mosoiu, Tribunalului, Tuberozelor, Tudor Vladimirescu, Vago Iosif, Vasile Alecsandri, Victor Babes.

**ART.7.** în sensul prezentului regulament (conform anexei 1), **ARTERELE PRINCIPALE ALE ORASULUI** sunt definite de urmatoarele strazi: Aleea Strandului, Alexandru Cazaban, Aviatorilor, Berzei, Bulevardul Dacia, Bulevardul Decebal, Bulevardul Stefan Cel Mare, Calea Aradului, Calea Armatei Romane, Calea Borsului, Calea Clujului, Calea Maresal Alex. Averescu, Calea Matei Basarab, Calea Santandrei, Codrilor, Corneliu Coposu, Dimitrie Cantemir, Dragos Voda, Faciei, Gheorghe Costaforu, Gheorghe Doja, Gradinarilor, Horea, I.C.Bratianu, Lois Pasteur, Maresal Ion Antonescu, Matei Corvin, Mestesugarilor, Molidului, Muntele Gaina, Nicolae Bolcas, Nufarului, Ogorului, Olimpiadei, Onestilor, Ovid Densusianu, Piata 22 Decembrie, Piata Independentei, Piata Taranilor, Podului, Progresului, Razboieni, Salvarii, Seleusului, Sextil Puscariu, Splaiul Crisanei, Stefan Sweig, Sucevei, Transilvaniei, Tudor Vladimirescu, Vladeasa.

**ART.8.** în sensul prezentului regulament , **ALTE ZONE** sunt definite de toate strazile care nu sunt cuprinse în listele zonei centrale și a arterelor principale ale orasului.

### **CAP.3. PREVEDERI SPECIFICE**

**ART.9.** Se stabileste urmatoarea clasificare a imobilelor în functie de amplasarea fata de aliniament:

- a. imobile cu constructii si/sau imprejmuiiri la aliniament sau retrase fata de acesta constituite în fronturi stradale continue sau discontinue (cu functiunea de locuinta sau orice alta functiune)
- b. imobile colective de locuinte sau orice alte functiuni amplasate izolat sau în ansambluri de locuire colectiva (curti și imobile comune).

**ART.10.** Proprietarii imobilelor conf. art. 9a persoane fizice sau juridice, sunt obligati, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, sa:

- a). asigure starea corespunzatoare a fatadelor la /spre aliniament a constructiilor prin:
  - a.1. intretinerea curenta a tamplariilor vitrinelor, ferestrelor, usilor și a firmelor / reclamelor
  - a.2. intretinerea curenta a soclului, zugravelilor și vopsitoriilor
  - a.3. intretinerea suporturilor de finisaje și ale detaliilor de fatada (inclusiv la balcoane, console, ancadramente, decoratiuni), inlocuiri de tamplarie în cazul deteriorarii acestora.
  - a.4. intretinerea curenta a invelitorii prin inlocuirea elementelor degradate
  - a.5. intretinere, reparare și inlocuirea elementelor compromise ale structurii suport a invelitorii
  - a.6. intretinerea, consolidarea sistemului structural pentru evitarea pericolelor publice
  - a.7. executanții lucrărilor de reabilitare a fațadelor imobilelor unde sunt amplasate plăci comemorative au obligația ca după finalizarea acestor lucrări să remonteze aceste plăci comemorative.
- b). asigure starea corespunzatoare a sistemelor pentru scurgerea apelor pluviale prin:
  - b.1. intretinerea și curatarea curenta a garguielor, jgheaburi, doliilor, gurilor de scurgere, burlanelor de colectare și evacuare.
  - b.2. inlocuirea elementelor degradate ale sistemelor de colectare a apelor pluviale
- c). asigure pe și spre domeniul public, circulatia fluanta și în siguranta pietonala și auto:
  - c.1. în cazul obiectelor mobile sau fixe utilitare sau de ambientare (antene, ghivece, jardiniere etc. ), prin eliminarea factorilor de risc.
  - c.2. în cazul tamplariilor cu deschideri spre exterior, prin sisteme de manevrare și fixare sigure și stabile care, prin deschiderea lor, sa nu se suprapuna peste goluri existente, sa nu impiedice accesul și sa nu ia din luminozitatea acestora .

**ART.11.** Pentru imobilele colective conform art. 9b, proprietarii de imobile, persoane fizice sau juridice, sunt obligati indiferent de existenta unuia sau mai multor proprietari – persoane fizice sau juridice -cu respectarea prevederilor legale în vigoare, sa:

- a.1. intretinerea curenta a tamplariilor vitrinelor, ferestrelor, usilor și a firmelor / reclamelor
- a.2. intretinerea curenta a soclului, zugravelilor și vopsitoriilor
- a.3. intretinerea suporturilor de finisaje și ale detaliilor de fatada (inclusiv la balcoane, console, ancadrame, decoratiuni), inlocuiri de tamplarie în cazul deteriorarii acestora.
- a.4. intretinerea curenta a invelitorii prin inlocuirea elementelor degradate
- a.5. intretinere, reparare și inlocuirea elementelor compromise ale structurii suport a invelitorii
- a.6. intretinerea, consolidarea sistemului structural pentru evitarea pericolelor publice
- a.7. executanții lucrărilor de reabilitare a fațadelor imobilelor unde sunt amplasate plăci comemorative au obligația ca după finalizarea acestor lucrări să remonteze aceste plăci comemorative.
- b). asigure starea corespunzătoare a sistemelor pentru scurgerea apelor pluviale prin:
  - b.1. intretinerea și curatarea curenta a garguielor, igheaburi, doliilor, gurilor de scurgere, burlanelor de colectare și evacuare.
  - b.2. inlocuirea elementelor degradate ale sistemelor de colectare a apelor pluviale
- c). asigure circulatia fluenta și în siguranta pietonala și auto:
  - c.1. în cazul obiectelor mobile sau fixe utilitare sau de ambientare (antene, ghivece, jardiniere etc. ), prin eliminarea factorilor de risc.
  - c.2. în cazul tamplariilor cu deschideri spre exterior, prin sisteme de manevrare și fixare sigure și stabile care, prin deschiderea lor, sa nu se suprapuna peste goluri existente, sa nu impiedice accesul și sa nu ia din luminozitatea acestora .
  - c.3. intretinerea curenta a pavajelor existente.

#### **CAP. 4. FACILITATI**

**ART.12.** Pentru reparatii curente, zugraveli, vopsitorii exterioare, inlocuiri de tamplarie exterioara, pentru fatade și imprejurimi în **ZONA” ANSAMBLULUI URBAN CENTRAL ISTORIC CLASAT”** conform Monitorul Oficial al Romaniei,partea I,Nr.670 bis/1.X.2010,proprietarii imobilelor beneficiaza de reducerea taxelor de autorizare cu 50%;proprietarii de monumente istorice sunt scutiti de plata taxei de autorizare a interventiilor executate in cazul in care utilizeaza bunul imobil numai pentru activitati necomerciale sau in mod direct , numai pentru locuit.

#### **CAP. 5. SANCTIUNI CONTRAVENTIONALE**

**ART.13.** Sanctiunile contraventionale sunt avertismentul și amenda contraventionala.

**ART.14.** Amenzile contraventionale care se aplica pentru nerespectarea prezentului regulament, daca nu au fost savarsite astfel incat, potrivit legii , sa fie considerate infractiuni, sunt:

- a) incalcarea prevederilor art. 10c1, 10c2, 11c1, 11c2, 11c3, se sanctioneaza cu amenda cuprinsa intre 50 – 100 lei
- b) incalcarea prevederilor art. 10a1,10a2, 10a3, 10a5,10b1, 10b2,11a1,11a2, 11a3, 11a4, 11a5,11b1,11b2 1, se sanctioneaza cu amenda cuprinsa intre 100 – 500 lei
- c) incalcarea prevederilor art. 10a4, 10a6, 11a6, se sanctioneaza cu amenda cuprinsa intre 1000 – 2500 lei

**ART.15.** in conditiile prezentului regulament, constatarea contraventiilor se face de catre organele de control, potrivit legii.

**ART.16.** Aplicarea masurilor de sanctionare contraventionala (avertismentul sau/si incheierea procesului verbal de constatare a contraventiei), caile de atac și executarea vor urma procedura stabilita de Ordonanta Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contraventiilor.- aprobata cu modificari prin legea nr. 180/ 2002.

**ART. 17.** Pentru evitarea pericolelor de accidentare, neluarea masurilor stabilite prin avertisment în termenul prevazut de acesta de catre proprietarii imobilelor, persoane fizice sau juridice, inafara sanctiunii contraventionale, Primaria municipiului Oradea are dreptul sa execute lucrarile de indepartare a elementelor care prezinta pericol public, printr-o firma specializata, urmand ca cheltuielile ocazionate de aceste lucrari sa fie suportate de catre proprietarii imobilelor, persoane fizice sau juridice,conform actelor normative in vigoare.

Oradea,18.10.2012.