

Regulament de întreținere a fațadelor imobilelor în municipiul Oradea

CAP. 1. GENERALITĂȚI

ART. 1. OBIECTIVUL PRINCIPAL AL PREZENTULUI REGULAMENT îl constituie ASIGURAREA CALITĂȚII MEDIULUI CONSTRUIT prin atingerea următoarelor ținte:

- asigurarea unui climat de siguranță pe domeniul public (trafic pietonal și rutier);
- ridicarea conștiinței civice a cetățenilor privind apartenența la oraș;
- creșterea atractivității turistice și investiționale;
- gestionare eficientă a patrimoniului construit;
- asigurarea și păstrarea curățeniei, respectarea normelor de igienă, precum și înfrumusețarea localității.

ART. 2. OBIECTUL REGULAMENTULUI îl constituie elaborarea cadrului legal local de aplicare a obligațiilor și sancțiunilor referitoare la:

- întreținerea și curățarea la standarde de calitate a imobilelor de către proprietarii de imobile (clădiri și terenuri) în teritoriul administrativ al municipiului Oradea;
- prevenirea accidentelor datorate neîntreținerii fațadelor imobilelor

ART. 3. CADRUL LEGAL

- *Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;*
- *Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor – cu toate modificările și completările ulterioare;*
- *Ordinul MLPTL 839 din 17 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrurilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *Ordonanța Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale cu completările și modificările ulterioare;*
- *Legea nr. 422/2001 republicată privind protejerea monumentelor istorice - cu toate modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 350/2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismul;*
- *Legea nr. 114/ 1996 republicată a locuinței cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 230/2007 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari cu modificările și completările ulterioare;*
- *Ordinul nr. 536/ 1997, MS pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;*
- *Legea nr. 525/2004 privind modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor;*
- *Legea nr. 571 actualizată din 22 decembrie 2003 privind Codul fiscal;*
- *Legea nr. 215 /2001 Legea administrației publice locale republicată, actualizată;*
- *HCL nr. 343/15.11.2001 pentru aprobarea Regulamentului de salubritate în municipiul Oradea;*
- *Ordinul nr. 2314/2004 din 8 iulie 2004 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute;*
- *Ordinul nr. 2361 din 12 iulie 2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul 2314/2004;*
- *HCL nr. 954/2009 Regulamentul privind desfășurarea activității de publicitate stradală în Oradea.*

ART. 4. ALTE STUDII ȘI DOCUMENTAȚII, PREVEDERI LEGALE CARE AU STAT LA BAZA ELABORĂRII 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 Centrală a municipiului Oradea aprobat prin HCL nr. 119/1999;*
- *Zonarea funcțională a municipiului Oradea.*

ART. 5. DEFINIȚII - Termenii utilizați în cuprinsul prezentului regulament au următorul înțeles:

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

- ACCES PIETONAL - se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenul proprietate publică sau după caz pe terenul proprietate privată gevată de servitutea de trecere publică, potrivit legii.
- ACOPERIS – componenta structurală aflată la partea superioară a unei construcții care o acoperă și o protejează de intemperii.
- ALINIAMENT - este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită la aliniament dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.
- BURLAN - element de construcție vertical destinat colectării apelor pluviale din jgeaburi.
- DOMENIU PUBLIC - conform Anexei Legii nr. 213/1998 - Lege privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- ELEMENTE DECORATIVE ALE FAȚADEI – fragmente al unei construcții cu tratare bi- sau tridimensională, legate în principal de finisaj, care se compun într-un ansamblu al elementelor formale și creează în mare măsură ambianța vizuală și caracterul unui edificiu.
- FAȚADĂ - este suprafațele exterioare ale fiecăruia din pereții sau ansamburile construcțiilor care delimitează un edificiu în raport cu mediul înconjurător.
- GARGUIE - element de construcție destinat evacuării directe, prin cădere liberă, a apelor pluviale colectate de pe acoperișuri, terase, balcoane.
- IMAGINEA FONDULUI CONSTRUIT și NECONSTRUIT - este dată de compoziția urbană, acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastică a raportului dintre plin și gol, dintre construit și neconstruit, realizată prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului.
- ÎMPREJMUIRE - în sensul prezentului regulament reprezintă construcția sau amenajările (plantațiile 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 proprietățile învecinate.
- ÎNTREȚINERE CURENTĂ - set de lucrări în vederea păstrării în bune condiții, pentru a face să dureze aspectul și stabilitatea unei construcții, fără afectarea integrității acesteia.
- JGHEAB - element de construcție orizontal destinat colectării apelor pluviale de pe acoperișuri sau terase.
- REPARAȚII CAPITALE - înlocuirea sau refacerea parțială sau completă a unor elemente principale ale construcției.
- REPARAȚII CURENTE - ansamblu de operații efectuate asupra unei construcții în vederea menținerii sau readucerii în stare normală de funcționare, fără afectarea stabilității și integrității acesteia.
- REABILITARE - orice fel de lucrări de intervenții necesare pentru îmbunătățirea performanțelor de siguranță și exploatare a construcțiilor existente inclusiv a instalațiilor aferente, în scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerințelor esențiale de calitate prevăzute de lege.
- RESTAURARE - lucrări de intervenție pe o clădire aflată într-un grad oarecare de degradare cu scopul de a o aduce într-o stare cât mai apropiată de cea originală, fără a aduce modificări în caracterul, configurația, caracteristicile și detaliile speciale care au condus la decizia de protejare a imobilului, termenul de restaurare este aplicat în special în cazul intervențiilor asupra clădirilor protejate și nu la clădiri ordinare.
- RETRAGEREA DE LA ALINIAMENT - în sensul prezentului regulament, se înțelege distanța dintre limita dintre domeniul public și privat (definită ca aliniament) și construcție/împrejmuire.
- SISTEM STRUCTURAL- este ansamblul de elemente, obiecte, materiale, instalații și utilaje de construcții și relațiile dintre ele.
- SUPORT DE FINISAJ - elementul de legătură dintre elementele constructive constitutive ale sistemului structural și stratul de uzură reprezentat de finisaj.
- ZONA CARE DESERVEȘTE IMOBILUL- este zona din domeniul public perimetrală aliniamentului (trotuare, spați verzi, parcuri, trasee carosabile) precum și zona din domeniul privat, acolo unde este cazul, cuprinsă între aliniament și imobil și care are implicații directe asupra imaginii publice.

CAP. 2. DOMENIU TERITORIAL DE APLICABILITATE

ART. 6. În sensul prezentului regulament (conform anexei 1), **ZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI** este definită de următoarele străzi: A. Treboniu Laurian, Academiei, Ady Endre, Aleea E. Gojdu, Andrei Saguna, Anton Pann, Arany Janos, Aurel Lazar, B.P. Hasdeu, Baraganului, Berzei, Biczului, 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 Barnutiu, 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 ORAȘULUI** sunt definite de următoarele străzi: 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, Facliei, 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, Selesului, Sextil Puscariu, Splaiul Crisanei, Stefan Sweig, Sucevei, Transilvaniei, Tudor Vladimirescu, Vladeasa.

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

CAP. 3. PREVEDERI SPECIFICE

ART. 9. Se stabilește următoarea clasificare a imobilelor în funcție de amplasarea față de aliniament:

9a. imobile cu construcții și/sau împrejurimi poziționate la aliniament sau retrase față de acesta, constituite în fronturi stradale continue sau discontinue (cu orice funcție), din care:

9 a 1. imobile care au făcut parte din Programul MultiAnual de reabilitare a clădirilor cu valoare cultural -arhitecturală conform HCL nr. 643/2012 cu completările și modificările ulterioare, finalizate și recepționate;

9b. imobile cu construcții și/sau împrejurimi poziționate izolat sau cu în interiorul curților comune (cu orice funcțiune).

ART. 10. Proprietarii imobilelor conf. art. 9a persoanele fizice sau juridice, sunt obligați, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, să:

a). asigure starea corespunzătoare a fațadelor la /spre aliniament a construcțiilor prin:

a. 1. întreținerea curentă a tâmplăriilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor și a firmelor/reclamelor

a. 2. întreținerea curentă a soclului, zugrăvelilor și vopsitoriilor

a. 3. întreținerea suporturilor de finisaje și ale detaliilor de fațadă (inclusiv la balcoane, console, ancadramente, decorațiuni), înlocuiri de tamplărie în cazul deteriorării acestora

a. 4. întreținerea curentă a învelitorii prin înlocuirea elementelor degradate

a.5. întreținerea, repararea și înlocuirea elementelor compromise ale structurii suport a învelitorii

a. 6. întreținerea, 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. întreținerea și curățarea curentă a garguielor, jgheaburi, doliilor, gurilor de scurgere, burlanelor de colectare și evacuare

b. 2. înlocuirea elementelor degradate ale sistemelor de colectare a apelor pluviale

c). asigure pe și spre domeniul public, circulația fluentă și în siguranță pietonală 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 tamplăriilor cu deschideri spre exterior, prin sisteme de manevrare și fixare sigure și stabile care, prin deschiderea lor, să nu se suprapună peste goluri existente, să nu împiedice accesul și să nu ia din luminozitatea acestora

d. asigure curățarea fațadelor clădirilor prin următoarele metode:

- îndepărtarea manuală/mecanică a prafului și impurităților;

- în situația în care metoda de mai sus nu dă rezultate, atunci se va folosi îndepărtarea mecanico-chimică a prafului, impurităților, inclusiv a pânzelor de paianjeni, prin utilizarea unor echipamente și soluții compatibile cu materialele de finisaje înglobate în procesul de reabilitare. La cladirile descrise la art. 9 a 1, echipamentele și soluțiile folosite vor fi avizate de către Fundația pentru Protejarea Monumentelor Istorice Bihor (instituția care a realizat proiectele tehnice de reabilitare), în vederea asigurării compatibilității cu materialele aplicate în procesul de reabilitare.

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

- 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 deteriorării 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 curățarea 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 circulația fluentă și în siguranța pietonală 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, să nu se suprapună peste goluri existente, să nu împiedice accesul și să nu ia din luminozitatea acestora .
 - c. 3. intretinerea curenta a pavajelor existente.

ART. 12. În vederea aplicării prevederilor art. 10 lit. d), de mai sus, se instituie următoarea procedură:

- a)** Poliția Locală va trimite somații proprietarilor clădirilor din Ansamblul Urban "Centrul Istoric Oradea", cu întâietate celor situate în zona definită la art. 6 ca zonă prioritară, clădiri care au fațadele prăfuite și cu impurități. Aceste somații vor fi trimise până în data de 30 octombrie a anului, însoțite de o notă de evaluare a stării de curățenie a fațadei spre domeniul public.
Evaluarea se va face luând în considerare toate fațadele și constatând printr-o notă de evaluare, aspecte referitoare la depuneri de praf, impurități, respectiv pânze de paianjeni. Notele de evaluare vor fi întocmite conform modelului din Anexa nr. și vor fi însoțite de 3-5 fotografii relevante, după caz.
Termenul de conformare pentru luarea măsurilor stabilite în somații, în responsabilitatea proprietarilor clădirilor, în aplicarea art. 10 lit. d), va fi de 01 aprilie a anului următor primirii somației.
- b)** După termenul de conformare stabilit la aliniatul anterior (01 aprilie), Poliția Locală va constata dacă proprietarii somați ai clădirilor au luat măsurile stabilite la art. 10) lit. d), iar în caz contrar, se va aplica sancțiunea prevăzută la art. 18 lit. d), de mai jos.
- c)** În situația în care proprietarii nu s-au conformat măsurilor stabilite la termenul impus, procedura va fi recurentă (transmitere somații, constatare, aplicare sancțiuni) în fiecare an, până la îndeplinirea măsurilor. De asemenea, procedura va fi recurentă și în cazul în care proprietarii deși s-au conformat măsurilor stabilite la termenul impus, imobilul se află din nou într-o stare care impune curățarea acestuia.
- d)** Excepție de la procedura descrisă mai sus, fac proprietarii clădirilor prevăzute la art. 9.a.1., a le căror lucrări de execuție a reabilitării sunt în perioada de garanție. Pentru această categorie, Poliția Locală va întocmi nota de evaluare a stării de curățenie a fațadei spre domeniul public și o va transmite către Fundația pentru Protejarea Monumentelor Istorice Bihor, care va asigura finanțarea și executarea lucrărilor necesare conform art. 10 lit. d), având buget distinct în acest sens.

CAP. 4. FACILITĂȚI

ART. 13. Pentru lucrări de reparații și reabilitări ale fațadelor imobilelor cuprinse în zona Ansamblului Urban "Centrul Istoric Oradea", proprietarii clădirilor pot beneficia de facilitățile prevăzute la art. din HCL nr. 710 din 2017, cu condiția încadrării în prevederile reglementării acestuia.

ART. 14. Pentru lucrările de curățare a fațadelor clădirilor, conform art. 10 lit. d), în zona Ansamblului Urban "Centrul Istoric Oradea", proprietarii care s-au conformat primei somații, transmise și au executat măsurile dispuse la termenul stabilit (01 aprilie a anului următor transmiterii primei somații), vor beneficia de scutire de impozit pe imobil, pentru 50% din valoarea impozabilă, pe o perioadă de 1 an, respectiv vor beneficia de prelungirea perioadei de scutire de impozit, în condițiile de mai sus, dacă se află în perioada de scutire conform art. din HCL nr. 710 din 2017.

CAP. 5. ALTE DISPOZIȚII

ART. 15. Obligația de curățare a fațadelor conform art. 10 lit. d), pentru părțile situate spre domeniul public, revine tuturor coproprietarilor imobilului, așa cum se identifică în Cartea Funciara a imobilului.

Calculul costurilor de curățare a fațadelor ce va reveni fiecărui coproprietar (repartizarea cheltuielilor) se va face conform prevederilor specifice ale Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

ART. 16. La clădirile de tip condominiu care au constituite asociații de proprietari, somațiile care se transmit proprietarilor se vor transmite totodată, spre știință și asociației de proprietari, în vederea corelării bazelor de date, precum și pentru luarea de măsuri în vederea aplicării prezentului regulament.

CAP. 5. SANCTIUNI CONTRAVENȚIONALE

ART. 17. Sancțiunile contravenționale sunt avertismentul și amenda contravențională.

ART. 18. Amenzile contravenționale care se aplică pentru nerespectarea prezentului regulament, dacă nu au fost săvârșite astfel încât, potrivit legii, să fie considerate infracțiuni, sunt:

- a) încălcarea prevederilor art. 10c1, 10c2, 11c1, 11c2, 11c3, se sancționează cu amenda cuprinsă între 50 – 100 lei
- b) încălcarea prevederilor art. 10a1, 10a2, 10a3, 10a5, 10b1, 10b2, 11a1, 11a2, 11a3, 11a4, 11a5, 11b1, 11b2 1, se sancționează cu amenda cuprinsă între 100 – 500 lei
- c) încălcarea prevederilor art. 10a4, 10a6, 11a6, se sancționează cu amenda cuprinsă între 1000 – 2500 lei
- d) încălcarea prevederilor art. 10), lit. d) se sancționează cu amenda de 500 lei aplicată fiecărui proprietar/coproprietar.

ART. 19. În condițiile prezentului regulament, constatarea contravențiilor se face de către organele de control, potrivit legii.

ART. 20. Aplicarea măsurilor de sancționare contravențională (avertismentul sau/si încheierea procesului verbal de constatare a contravenției), caile de atac și executarea vor urma procedura stabilită de Ordonanța Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor.- aprobată cu modificări prin legea nr. 180/ 2002.

ART. 21. Pentru evitarea pericolelor de accidentare, neluarea măsurilor stabilite prin avertisment în termenul prevăzut de acesta de către proprietarii imobilelor, persoane fizice sau juridice, în afara sancțiunii contravenționale, Primăria municipiului Oradea are dreptul să execute lucrările de îndepărtare a elementelor care prezintă pericol public, printr-o firmă specializată, urmând ca cheltuielile ocazionate de aceste lucrări să fie suportate de către proprietarii imobilelor, persoane fizice sau juridice, conform actelor normative în vigoare.