

11 D. ECONOMICĂ
(71)

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea Regulamentului privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit

Analizând Raportul de specialitate nr. 279606 întocmit de către Direcția Economică, prin care se propune Consiliului local al municipiului Oradea aprobarea Regulamentului privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit,

Obiectivul principal al acestui regulament îl constituie punerea în valoare a fondului construit și îmbunătățirea aspectului urbanistic al Centrului Istoric și al principalelor artere rutiere din Municipiul Oradea, prin atingerea următoarelor ținte:

- Valorificarea superioară a patrimoniului construit
- Îmbunătățirea condițiilor de circulație pietonală
- Creșterea gradului de utilizare a terenurilor situate în Centrul Istoric și pe arterele principale
- Creșterea atractivității turistice și investiționale
- Integrarea armonioasă a patrimoniului imobiliar construit.

Obiectul regulamentului îl constituie elaborarea măsurilor fiscale privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit pentru Centrul Istoric și arterele principale din Municipiului Oradea.

Primăria Oradea propune adoptarea unei politici publice locale prin care impozitul este utilizat ca și parghie fiscală – adăugând astfel pe lângă funcția tradițională și comună tuturor impozitelor, aceea de mobilizare de venituri publice, o alta funcție prin transformarea dintr-o plată neutră și amorfă într-un instrument de orientare și influențare.

Regulamentul propune utilizarea criteriului geografic pentru localizarea ariei de aplicare a cotelor adiționale (Centrul Istoric, arterele principale, clădiri care nu respectă aliniamentul stradal construit), respectiv pe cel economic (creșterea valorii clădirilor după realizarea măsurilor de remediere, adică regimul de înălțime mic confer o valoare economică redusă raportat la potențialul economic rezultat în urma supra-construirii).

Ținând cont de art. 489 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal,

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (4) lit c), alin. (9) și art. 45, alin.(2) lit.c) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Regulamentul privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit, conform anexei parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția Economică.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul Municipiului Oradea
- Instituția Prefectului județului Bihor
- Direcția Economică
- Instituția Arhitectului Șef
- Poliția Locală Oradea

PREMAR
Ilie Bolojan



PROIECT AVIZAT
SECRETAR
Ionel Vila



Primăria Municipiului Oradea
Direcția Economică

Nr. de înregistrare : 279.606
Data : 13.07.2018



RAPORT DE SPECIALITATE
pentru aprobarea Regulamentului privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit

Atractivitatea Centrului Istoric al unui oraș este asigurată de o serie de elemente, precum: spații publice de calitate, patrimoniul imobiliar construit, calitatea spațiilor private, prezența evenimentelor culturale și activitățile comerciale desfășurate.

Primăria Oradea a promovat, în ultimii ani, un pachet de măsuri care au vizat valorificarea potențialului comercial și turistic al Centrului Istoric prin:

- lărgirea/extinderea spațiilor pietonale
- reabilitarea trotuarelor și a carosabilului
- construirea de parcări în afara carosabilului
- susținerea programului de Reabilitare a fațadelor imobilelor și supraimpozitarea în cazul fațadelor neîntreținute
- reabilitarea obiectivelor istorice din zona centrală: Pasajul Vulturul Negru, Cetatea Oradea, Sinagoga Zion
- creșterea numărului de evenimente organizate în zonele publice
- regulament privind activitățile comerciale și de prestări servicii, alături de care se înscrie și regulamentul privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit.

Obiectivul principal al acestui regulament îl constituie punerea în valoare a fondului construit și îmbunătățirea aspectului urbanistic al Centrului Istoric și al principalelor artere rutiere din Municipiul Oradea, prin atingerea următoarelor ținte:

- Valorificarea superioară a patrimoniului construit
- Îmbunătățirea condițiilor de circulație pietonală
- Creșterea gradului de utilizare a terenurilor situate în Centrul Istoric și pe arterele principale
- Creșterea atractivității turistice și investiționale
- Integrarea armonioasă a patrimoniului imobiliar construit.

Obiectul regulamentului îl constituie elaborarea măsurilor fiscale privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit pentru Centrul Istoric și arterele principale din Municipiul Oradea.

Dezvoltarea unor parcele din zona centrală și din arterele rutiere principale a rămas în urmă cu pasul dezvoltării orașului. Unele dintre acestea suportă mai multă dezvoltare, mai multă destinație, într-un context în care densitatea urbană, creșterea valorii parcelelor și construcțiilor este ceva de dorit.

Primăria Oradea propune astfel, adoptarea unei politici publice locale prin care impozitul este utilizat ca și parghie fiscală – adăugând astfel pe lângă funcția tradițională și comună tuturor impozitelor, aceea de mobilizare de venituri publice, o altă funcție prin transformarea dintr-o plată neutră și amorfă într-un instrument de orientare și influențare.

Baza legală pentru stabilirea unor cote adiționale la impozitele și taxele locale este conferită de prevederile art. 489 ale Codului Fiscal. Astfel, consiliile locale, la propunerea autorității executive, poate stabili cote adiționale în funcție de următoarele criterii: economice, sociale, geografice, precum și de necesitățile bugetare locale.

Regulamentul propune utilizarea criteriului geografic pentru localizarea ariei de aplicare a cotelor adiționale (Centrul Istoric, artele principale, clădiri care nu respectă aliniamentul stradal construit), respectiv pe cel economic (creșterea valorii clădirilor după realizarea măsurilor de remediere, adică regimul de înălțime mic confer o valoare economică redusă raportat la potențialul economic rezultat în urma supra-contruirii).

În aria de aplicabilitate, clădirile monumente istorice, precum și cele cu valoare arhitecturală nare – propuse spre clasare sunt exceptate de la prevederile regulamentului.

În următorii 5 ani fiscali anului în care au fost recepționate lucrările, proprietarii clădirilor sunt scutiți de la plata impozitului pe clădiri pentru suprafețele/valoarea investiției reprezentând construcție nouă/extindere a clădirii existente înaintea investiției.

Procedural, aprobarea regulamentului va permite Primăriei Oradea să lanseze procedura de achiziție a studiului de evaluare arhitecturala si urbanistica in vederea stabilirii inaltimii minime a cladirilor si a identificarii acelor cladiri cu potential de supraetajare, respectiv a acelor cladiri care nu respecta incadrarea in frondul stradal construit, afectand traficul pietonal.

Studiul menționat va cuprinde și 3 studii de caz, pentru fiecare situație/soluție identificată (exemplu: supraînălțarea, reconstruirea, etc.), prin care se va estima impactul socioeconomic al proiectului de investiție propus, prin identificarea și cuantificarea monetară a efectelor investiției. Astfel, fundamentarea deciziei de aplicare a unor cote adiționale la impozite va avea la bază alături de criteriul arhitectural/urbanistic și pe cel economic. Studiile de caz vor cuprinde elemente care vor arata că acel tip de dezvoltare este atractivă pentru proprietar și, în mod general, este benefică pentru oraș. Deținătorii imobilelor afectați de regulament vor putea afla din studiile de caz valoarea de piață a acestora, dar și valoarea lor potențială în cazul în care ar fi supraînălțate.

Dezbaterea publică a avut loc la Primăria Oradea, în data de 4 iulie 2018, la ora 16.00.

În perioada de transparență publică au fost depuse 4 propuneri care sunt centralizate în anexă la prezentul material, alături de poziția exprimată de executivul Primăriei Oradea.

Ținând cont de art. 489 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal,

În baza art.36 alin.(1), alin.(2) lit.b), alin.(4) lit c), alin.(9) si art.45 alin.(2) lit.c) din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare

PROPUNEM CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Aprobarea Regulamentului privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă incadrarea in frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit, conform anexei parte integrantă din prezentul raport de specialitate.

**Director Executiv
Directia Economica
Eduard Florea**

**Director Executiv Adj.
Directia Economica
Sorin Jacob**

**Director Executiv
Directia Juridica
Eugenia Borbei**

Regulament privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit

CAP.1. GENERALITATI

Art.1. OBIECTIVUL PRINCIPAL AL PREZENTULUI REGULAMENT îl constituie punerea în valoare a fondului construit și îmbunătățirea aspectului urbanistic al Centrului Istoric și al principalelor artere rutiere din Municipiul Oradea, prin atingerea următoarelor tinte:

- Valorificarea superioară a patrimoniului construit
- Îmbunătățirea condițiilor de circulație pietonală
- Creșterea gradului de utilizare a terenurilor situate în Centrul Istoric și pe arterele principale
- Creșterea atractivității turistice și investitoriale
- Integrearea armonioasă a patrimoniului imobiliar construit

Art.2. OBIECTUL REGULAMENTULUI îl constituie elaborarea măsurilor fiscale privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit pentru Centrul Istoric și arterele principale din Municipiul Oradea.

Art.3. CADRUL LEGAL

- art. 489 din *Legea nr. 227/2015 (actualizată) privind NOUL Cod fiscal*
- *Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal*
- *Legea 215 /2001 - Legea administrației publice locale republicata, actualizata.*
- *Legea 50/1991 republicata 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 lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare*
- *Legea 10/1995 privind calitatea în construcții cu completările și modificările ulterioare*
- *Legea 422/2001 republicata privind protejerea monumentelor istorice- cu toate modificările și completările ulterioare*
- *Legea 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului și urbanismul*

Art.4. DEFINITII - Termenii utilizați în cuprinsul prezentului regulament au următorul înțeles:

- **ALINIAMENT** - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- **FRONT STRADAL CONSTRUIT**- linia mediană generată de însumarea fatadelor clădirilor componente de pe o latură a străzii.
- **STUDIUL URBANISTIC PRIVIND RESPECTAREA FRONTULUI STRADAL ȘI SAU REGIMULUI DE ÎNĂLȚIME** – documentație de urbanism elaborată prin grija Primăriei Municipiului Oradea în vederea identificării clădirilor care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime.
- **REGIM DE ÎNĂLȚIME** - înălțimea medie a clădirilor măsurată în metri, calculată de la cota amenajată a domeniului public la cornisa, precum și numărul de niveluri al majorității clădirilor de pe o stradă (tronsoane de stradă); acesta urmează a fi stabilit în urma elaborării studiului urbanistic.

CAP.2 DOMENIU TERITORIAL DE APLICABILITATE

Art.5. Prezentul regulament se aplică clădirilor din Municipiul Oradea, situate pe străzile:

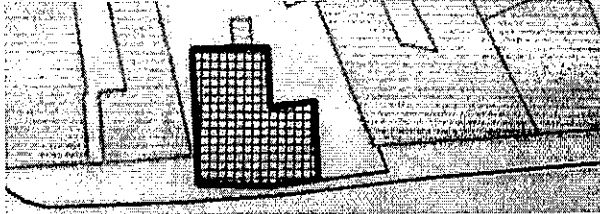
- a) cuprinse în Centrul Istoric al Municipiului Oradea, conform Planului Urbanistic General
- b) reprezentând arterele principale din Municipiul Oradea: Bulevardul Dăcia, Bulevardul Decebal, Bulevardul Stefan Cel Mare, Calea Aradului, Calea Armatei Romane, Calea Borsului, Calea Clujului, Calea Maresal Alex. Averescu, Dimitrie Cantemir, Matei Corvin, Nufarului, Transilvaniei, Tudor Vladimirescu.

CAP.3. PREVEDERI SPECIFICE URBANISTICE

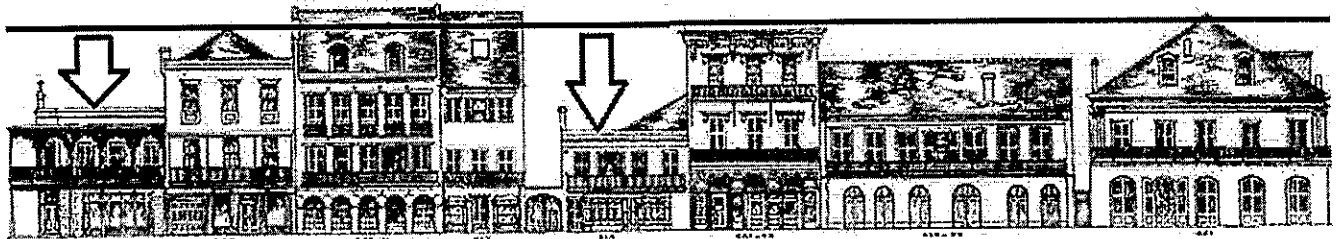
Art.6. În Centrul Istoric și pe arterele principale al Municipiului Oradea, aliniamentul clădirilor, încadrarea în frontul stradal construit și regimul de înălțime trebuie să respecte o concepție urbanistică unitară, pe baza studiului urbanistic care va fi efectuat în acest scop și care se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea.

Art.7. Clădirile care nu respectă reglementările privind încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime vor fi stabilite prin studiul urbanistic prevăzut la articolul anterior, care se va aproba prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea, acestea urmând să se regăsească într-una din următoarele situații:

- a. Clădiri construite care depășesc frontul stradal construit – clădiri a căror amplasare afectează fluxurile de circulație (pietonale sau rutiere), prin reducerea lățimii spațiilor de circulație (exemplu 1)



- b. Clădiri construite care au un regim de înălțime mai mic decât înălțimea clădirile construite adiacente, afectând aspectul unitar al zonei (exemplu 2)



Art.8. Neîncadrarea imobilului în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime se comunică proprietarului, prin grija Poliției Locale, concomitent cu măsurile urbanistice ce se impun și cu specificarea obligatiei proprietarilor de a notifica administratiei publice locale despre masurile luate.

CAP. 4. STABILIREA IMPOZITULUI MAJORAT

Art.9. Impozitul pe clădirile care nu respectă încadrarea în frontul stradal și/sau regimul de înălțime, stabilite conform art. 7, se majorează cu 50% începând cu anul următor identificării clădirilor, potrivit Cap. 3 din prezentul regulament.

Art.10. Măsura majorării impozitului se aplică proprietarilor/coproprietarilor corpului de clădire care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit conform prezentului regulament, precum și corpurilor de clădire alipite situate la aceleași număr administrativ.

Art.11. Nivelul impozitului majorat se stabilește anual prin Hotărârea Consiliului Local de stabilire a impozitelor și taxelor pentru anul următor.

Art.12. Direcția Economică va transmite anual decizia de impunere proprietarilor clădirilor pentru care se aplică majorarea impozitului pe clădiri, conform art. 9 și 10 din prezentul regulament.

Art.13. Măsura nu se aplica proprietarilor/coproprietarilor care:

- dețin în proprietate monumente istorice, respectiv a celor cu valoare arhitecturală mare - propuse spre clasare având un regim protejat potrivit Legii nr. 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice - cu toate modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu Planul Urbanistic General al municipiului Oradea aprobat prin HCL nr. 501/2016 (anexa 2 la prezentul regulament)
- îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - dețin în proprietate un corp de clădire individual (tip insulă) situat în curtea interioară
 - proprietatea este evidențiată într-o coala funciară individuală
- beneficiază de scutire de la plata impozitului pe clădiri prin efectul Codului Fiscal sau ca urmare a reabilitării fațadei neîntreținute.

Art.14. În cazul realizării măsurilor urbanistice ce se impun, majorarea impozitului pe clădiri prevăzută de prezentul regulament, încetează a fi aplicată începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care au fost finalizate lucrările, atestate cu proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

Art.15. Proprietarii clădirilor au obligația notificării către Primărie a finalizării măsurilor urbanistice luate până la data de 30 noiembrie a anului respectiv pentru încetarea măsurii majorării impozitului pe clădire în anul fiscal următor.



Art.16. În următorii 5 ani fiscali anului în care au fost recepționate lucrările, proprietarii clădirilor sunt scutiți de la plata impozitului pe clădiri pentru suprafețele/valoarea investiției reprezentând construcție nouă/extindere a clădirii existente înaintea investiției.

Art.17. Proprietarii/coproprietarii clădirilor afectate de măsura prezentului regulament sunt scutiți de la plata taxei pentru autorizația de construire a lucrărilor de intervenție asupra clădirilor și a taxelor de ocuparea locului public pentru montarea schelelor/organizarea de șantier aferentă.

ANEXE :

- Anexa nr. 1 - Centrul Istoric al Municipiului Oradea și lista arterelor principale
- Anexa nr. 2 – Tabelul cladirilor monumente istorice, respectiv a celor cu valoare arhitecturală mare, propuse spre clasare

Anexa 2

	Atelier de Proiectare-cercetare SC. RESTITUTOR PROIECT SRL. 410210 Oradea Str. Episcop Mihai Pavel 13/5 R.C. J05/2995/2008 CUI. RO-24862526	STUDIU DE FUNDAMENTARE AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL PENTRU MUNICIPIUL ORADEA	
---	--	--	---



DISTRIBUTIA OBIECTIVELOR PURTĂTOARE DE VALORI ARHITECTURALE SEMNIFICATIVE ÎN TERITORIU

- 1.1. Obiective din Lista Monumentelor Istorice 2004 aflate în Ansamblul Urban Centrul Istoric – ZCP01
- 1.2. Clădiri propuse pentru clasare, aflate în ZCP 01
- 1.3. Clădiri cu valori arhitecturale deosebite aflate în Ansamblul Urban Centrul Istoric ZCP 01
2. Clădiri propuse pentru clasare, aflate în afara Ansamblului Urban Centrul Istoric și a altor zone construite protejate
- 2.1. Clădiri cu valori arhitecturale deosebite, aflate în afara Ansamblului Urban Centrul Istoric și a altor zone construite protejate
3. Clădiri cu valori arhitecturale deosebite din ZCP 02 – Velența
4. Clădiri cu valori arhitecturale deosebite din ZCP 04 – Cimitirul Municipal Rulikovszky
5. Clădiri cu valori arhitecturale deosebite din ZCP 05 – Parcul Olosig
6. Clădiri cu valori arhitecturale deosebite din ZCP 06 – Spitalul Clinic de Pneumofiziologie
7. Clădiri cu valori arhitecturale deosebite din ZCP 09 – Episcopia Bihor
8. Clădiri cu valori arhitecturale deosebite din ZCP 11 – Satul Seleuș

1.1. Obiective din Lista Monumentelor Istorice 2004 aflate în Ansamblul Urban Centrul Istoric Oradea - ZCP01



Nr. crt. LMI	Cod LMI 2004	Denumire	Adresă	Datare
173	BH-II-m-B-01026	Palatul Ullmann	Piața 1 Decembrie 1918 nr. 9	1912-1913
174	BH-II-m-B-01027	Hala de Comerț, azi Universitatea Oradea - Facultatea de Medicină	Piața 1 Decembrie 1918 nr.10	1893 - 1894
175	BH-II-m-B-01028	Palatul Moskovits Adolf și fii	Str. Alecsandri Vasile 1, colț cu Piața Unirii	1910-1911
176	BH-II-m-B-01029	Magazinul de sticlărie Deutsch K. I.	Str. Alecsandri Vasile 4	Cca. 1906 - 1910
177	BH-II-m-B-20235	Hanul "Arborele Verde"	Str. Alecsandri Vasile 8-10	1760, transf. în 1836, 1885, 1908
183	BH-II-a-B-01033	Ansamblul stației C.F.R Oradea	Piața București 3	1857; 1900-1901
185	BH-II-m-B-01035	Biserica reformată	Str. Calvin Jean 1; colț cu str. Primăriei	1835-1853; 1870-1871
186	BH-II-m-B-01036	Casa Rhedey	Str. Calvin Jean 5	A doua jum. a sec. XVIII
187	BH-II-a-B-20236	Ansamblul Cazarma Husarilor	Piața Cazărmii 17	sec. XVIII XIX
188	BH-II-m-B-01038	Reședința Episcopiei Ortodoxe Române (fostul Palat Rimanóczy K. jr)	Str. Ciorogariu Roman 3	cca. 1903
189	BH-II-m-B-01039	Palatul Poștelor	Str. Ciorogariu Roman 12, colț cu Str. G. Barițiu	1895; 1909-1911
190	BH-II-m-A-01040	Biserica romano-catolică "Maica	Str. Ciorogariu Roman 14	1741-1766

Valorile fondului construit



	Atelier de Proiectare-cercetare SC. RESTITUTOR PROIECT SRL. 410210 Oradea Str. Episcop Mihai Pavel 13/5 R.C. J05/2995/2008 CUI. RO-24862526	STUDIU DE FUNDAMENTARE AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL PENTRU MUNICIPIUL ORADEA	
---	--	--	---

		Îndurerată”(fostă biserică a mănăstirii premonstratense)		
191	BH-II-a-B-01041	Colegiul Național Mihai Eminescu (fostă Mănăstire și Gimnaziu premonstratens, fostă Academie de drept)	Str. Ciorogariu Roman 16-18	Sf. sec. XVIII, cca 1760; 1810; școala 1874
192	BH-II-m-A-01042	Palatul Episcopal Romano-Catolic	Bd. Dacia 1-3; Str. Șirul Canonicilor nr. 2	1762-1776
196	BH-II-m-A-01044	Biserica romano catolică Pogorârea Sfântului Spirit (fosta biserică franciscană)	Str. Dunărea 1	1903-1905;
197	BH-II-m-B-01045	Clastrul mănăstirii franciscanilor, azi Spitalul Militar	Str. Dunărea 3	1731-1747; supraetajare cca. 1788-1819
198	BH-II-m-B-01046	Capela romano- catolică "Sf. Ladislau"	Str. Eminescu Mihai 28 (în curtea Școlii de la acest număr)	1900
200	BH-II-m-A-01048	Teatrul de Stat Oradea	Piața Ferdinand 4-6	1899-1900
201	BH-II-m-B-01049	Casa Poinar	Str. Grigorescu Nicolae 6, colț cu Piața Unirii	1907
202	BH-II-m-B-01050	Colegiul Național "Emanuil Gojdu"	Str. Haret Spiru 3-5	1896
203	BH-II-m-B-01051	Casă din sec. XVIII (Casa "Turcească ")	Str. Iancu Avram 1	sec. XVIII-XIX
204	BH-II-a-A-01052	Cetatea Oradea	Piața Independenței nr.41	sec. XVI - XVII, sec. XVIII
205	BH-II-a-A-01052.01	Palatul princiar (corpurile A,B,C, D, E)	Piața Independenței nr. 41	1618 – 1650 și sec. XVIII
206	BH-II-m-A-01052.02	Biserica romano-catolică	Piața Independenței nr. 41	1775
207	BH-II-a-A-01052.03	Incinta interioară (corpurile G,I,J,K,L,M + corpurile F, H, O, P	Piața Independenței nr.	sec. XVII-XVIII
208	BH-II-m-A-01052.04	Bastioanele cetății (5) + șanțul cetății + contraescarpă	Piața Independenței nr. 41	1569 – 1618
209	BH-II-m-A-01052.05	Zid de incintă	Piața Independenței nr. 41	1569 – 1618
210	BH-II-m-B-01053	Palatul Füchsl	Str. Independenței 11-13, colț cu Piața 1 Decembrie 1918	1902 – 1903
211	BH-II-m-B-01054	Sinagoga neologă	Str. Independenței 22	1877-1878
212	BH-II-m-B-01057	Fostul Hotel și Băile "Rimanóczy" și fosta cafenea Royal	Piața Libertății 8, Str. N. Grigorescu, Str. I. Vulcan	1892; 1900
213	BH-II-m-B-01058	Catedrala greco-catolică "Sf. Ierarh Nicolae"	Str. Maniu Iuliu 1	Cca. 1800-1810
214	BH-II-m-B-01059	Liceul Teologic Greco-Catolic, fosta Școală Normală Greco-Catolică	Str. Maniu Iuliu 5, Str. Ep. Mihai Pavel	1933-1934
215	BH-II-m-B-01060	Sinagoga ortodoxă	Str. Mihai Viteazul 4	1890
216	BH-II-m-B-01061	Fosta Mănăstire a Ursulinelor, azi	Str. Moscovei 1-3, Str	1772, 1773;

Valorile fondului construit

	Atelier de Proiectare-cercetare SC. RESTITUTOR PROIECT SRL. 410210 Oradea Str. Episcop Mihai Pavel 13/5 R.C. J05/2995/2008 CUI. RO-24862526	STUDIU DE FUNDAMENTARE AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL PENTRU MUNICIPIUL ORADEA	
---	--	--	---

		Liceul Ady Endre	Republicii nr. 2-4; str. Roman Ciorogariu 2	extinsă în 1858 și 1877; 1888
217	BH-II-a-B-01062	Mănăstirea Capucinilor	Str. General Moșoiu Traian, 21; Str. Mihai Viteazu, Str. Cuza Vodă nr. 1	1734 – 1742; ref. 1836-1838
218	BH-II-m-B-01062.01	Biserica romano-catolică "Vizita Sf. Fecioare Maria la Sf. Elisabeta" (fosta biserică a mănăstirii capucinilor)	Str. Moșoiu Traian, general 21	1734 – 1742; ref. 1836-1838
219	BH-II-m-B-01062.02	Claustrul mănăstirii Capucinilor	Str. Moșoiu Traian, general 21; Str. Mihai Viteazu, Str. Cuza Vodă nr. 1	1734 – 1742; ref. 1836-1838
220	BH-II-m-B-01063	Palatul copiilor și elevilor (fostul Muzeu al Societății de Istorie și Arheologie)	Str. Muzeului 2	1895; 1910
221	BH-II-m-B-01064	Fostul Institut romano-catolic "Sf. Vicențiu"	Str. Partenie Cosma 5-7	1868; 1899; 1906-1911
222	BH-II-m-B-01065	Palatul Moskovits Miksa	Str. Parcul Traian 2 colț cu Str. Republicii	1904 – 1905
223	BH-II-m-A-01066	Biserica Ortodoxă "Sf. Treime" (anterior: biserică ruteană; biserică rom-cat. "Sf. Brigitta")	Parcul Traian 13/A	1693 – 1722
224	BH-II-m-B-20237	Prefectura Județului Bihor (fosta Casă a Comitatului)	Str. Parcul Traian 5; str. Andrei Șaguna, Str. A. Lazăr	Cca. 1728 / 1759-1776; 1855
225	BH-II-m-B-01067	Palatul de Justiție Bihor	Str. Parcul Traian 10; Str. Schubert, str. Tribunalului	1898
226	BH-II-m-B-01068	Seminarul greco - catolic	Str. Parcul Traian 20	Sec.XVIII, 1846, 1922-
227	BH-II-m-B-01069	Biserica ortodoxă "Sf. Mare Mucenic Gheorghe" (fosta biserică a Seminarului Greco-Catolic)	Str. Parcul Traian 20	Încep sec. XVIII, cca. 1776, 1858
228	BH-II-m-B-01070	Casa "Adorján", II	Str. Patrioților 4	1904-1905
229	BH-II-m-B-01071	Casa "Adorján", I	Str. Patrioților 6 colț cu Str. Moscovei, Str. Moscovei nr. 4	1903
230	BH-II-a-B-01072	Fosta Mănăstire romano - catolică "Immaculata"	Str. Primăriei 13	1855-1860, sec. XX
231	BH-II-m-B-01073	Spitalul Clinic Județean Oradea, Staționar II	Str Republicii 37, colț cu Str. L. Pasteur	cca. 1806; 1853-1860; cca. 1871-1872; 1895; 1919;1923
232	BH-II-m-B-01074	Biserica romano-catolică "Sf. Ana" (fosta biserică a mănăstirii Ursulinei)	Str. Republicii 4	1773-1774; 1858
233	BH-II-m-B-01075	Hotel "Pare"	Str. Republicii 5, colț cu Str. A. Lazăr	1785; înc. sec. XX, cca 1914-1915
234	BH-II-m-B-01076	Palatul Stern	Str. Republicii 10-10A, colț cu	1904-1905

	Atelier de Proiectare-cercetare SC. RESTITUTOR PROIECT SRL. 410210 Oradea Str. Episcop Mihai Pavel 13/5 R.C. J05/2995/2008 CUI. RO-24862526	STUDIU DE FUNDAMENTARE AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL PENTRU MUNICIPIUL ORADEA	
---	--	--	---

			Str. M. Eminescu	
235	BH-II-m-B-01077	Palatul Apollo	Str. Republicii 12, colț cu str. M. Eminescu	1912 - 1914
236	BH-II-m-B-01078	Ansamblul Spitalul, mănăstirea, capela ordinului Mizericordienilor	Str. Republicii 33	1760-1770; 1792; refaț. 1920
237	BH-II-m-A-01079	Capela romano - catolică "Îngerii păzitori" (fosta capelă a Spitalului ordinului Mizericordienilor)	Str. Republicii 33	1754-1760
238	BH-II-m-A-01080	Basilica romano - catolică "Înălțarea fecioarei Maria"	Str. Șirul Canonicilor 2	1752 - 1780
239	BH-II-a-A-01081	Ansamblul "Șirul Canonicilor	Str. Șirul Canonicilor 7-25	1758-1875
240	BH-II-m-B-01082	Hotel și cafenea "Astoria"	Str. Teatrului 1, colț cu Piața Ferdinand	1902; extindere 1906
241	BH-II-m-B-01083	Hotel; și restaurant "Transilvania"	Str. Teatrului 2, colț cu Piața Ferdinand	1903 - 1904
242	BH-II-m-B-01084	Biserica romano-catolică "Sf. Ladislau"	Piața Unirii	1723-1742, turn 1800
243	BH-II-m-A-01085	Primăria municipiului Oradea	Piața Unirii 1	1902 - 1903
244	BH-II-m-A-01086	Palatul "Vulturul Negru"	Piața Unirii 2-4 , Str.Independenței 1	1907 - 1908
245	BH-II-m-B-01087	Palatul Episcopiei Greco-Catolice	Piața Unirii 3, colț cu Str. Ep. M. Pavel	1903-1905
246	BH-II-m-A-01088	Biserica ortodoxă "Adormirea Maicii Domnului" (Biserica cu lună)	Piața Unirii 10	1784-1790
247	BH-II-m-B-01089	Biserica evanghelică	Str. Vladimirescu Tudor26-28	1902 - 1903
248	BH-II-m-B-01090	Casa "Darvas-La Roche"	Iosif Vulcan nr. 11	1909-1910

Obiective clasate în perioada 2011-2012

(Conform Ordin MCPN. nr. 2710 din 17 noiembrie 2011, M.Of. nr. 8/5 ian. 2012; Ordin MCPN. 2097 din 6 martie 2012, M.Of. 243 din 10 aprilie 2012 (M. Of. 243/2012); Ordinului nr. 2429 din 20.08.2012)


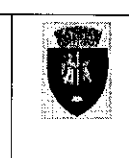
Nr. crt. LMI	Cod LMI 2004	Denumire	Adresă	Datare
	BH-II-m-B-21035	Capela Hașaș din Cimitirul Municipal Rulikovszky	Cimitirul Municipal	1938
	BH-II-m-B-21038	Ansamblul Spitalului de Neuropsihiatrie	Str. Louis Pasteur nr. 26	1902-1903
	BH-II-m-B-21050	Casa Kováts	Piața Unirii nr. 5	C.. 1830-40

Obiectiv aflat în curs de clasare

Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
		Moara Emilia	str. Mihail Kogalniceanu nr. 28	1885-1891

Case memoriale aflate în Ansamblul Urban Centrul Istoric Oradea - ZCP01

Valorile fondului construit



	Atelier de Proiectare-cercetare SC. RESTITUTOR PROIECT SRL. 410210 Oradea Str. Episcop Mihai Pavel 13/5 R.C. J05/2995/2008 CUI. RO-24862526	STUDIU DE FUNDAMENTARE AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL PENTRU MUNICIPIUL ORADEA	
---	--	--	---

418	BH-IV-m-B-01252	Clădirea Fundației " Nicolae Jiga"	Str. Jiga Nicolae 29	1884
419	BH-IV-m-B-01253	Casa Dr. Aurel Lazăr (Sediul Consiliului Național Român din Oradea și Bihor)	Str. Lazăr Aurel 13	1905
421	BH-IV-m-B-01255	Sediul redacției revista "Familia" între 1880 -1888	Str. Pavel Mihail, episcop 21	1870
422	BH-IV-m-B-01256	Muzeul memorial "Ady Endre"	Parcul Traian	1895
423	BH-IV-m-B-01257	Muzeul memorial "Iosif Vulcan"	Str. Vulcan Iosif 16	1887

1.2.Clădiri cu valoare arhitecturală mare, propuse pentru clasare, aflate în ZCP 01



	Adresa	Clădirea	Arhitect/ meșter constructor	An	Observații , stil	Gr
1.	Str. Ady Endre nr. 18	Casă	Spiegel Frigyes	Inc XX	Eclectic	B
2.	Str. Alecsandri nr. 3	Casa Róth	Mende Valér	1912	Secession geometric	B
3.	Str. Armatei Române nr. 8	Vilă			Eclectic	B
4.	Aleea Matei Basarab	Capela Rhédey		1804	Neogotic	A
5.	Str. Berzei	Seminarul teologic romano-catolic	// Rimanóczy K. Sen. (1890)	XVIII-XIX	Baroc, refațadizat parțial 1890	B
6.	Str. Brașovului nr. 37	Casa Găldău	Szallerbeck Anton	1931	Stil neoromânesc din perioada interbelică	B
7.	Str. Brașovului nr. 39	Casa Șuhaida	Szallerbeck Anton	1931	Stil neoromânesc din perioada interbelică	B
8.	Str. Roman Ciorogariu nr. 5.	Imobil de raport	Rendes Vilmos	1907	Secession	B
9.	Str. Roman Ciorogariu nr. 23	Imobil	Kesztyűs János	cca 1907	Secession	B
10.	Str. Roman Ciorogariu nr. 25A	Casa Jakab Schwartz	Komor Marcell – Jakab Dezsó	1910-1911	Secession	A
11.	Str. Miron Costin 21	Fabrica de spirt rafinat și moara "Léderer și Kálmán"		1857/ Înc.Sec . XX	Patrimoniu industrial	B
12.	Str. Cuza Vodă 17	Imobil de raport		Înc.. XX	Eclectic / Secession	B
13.	B-dul Decebal spre Piața Cazărmii	Clădire din ansamblul cazărmii husarilor		Sec XIX		B
14.	Piața 1 Decembrie 4-6 colț cu str. E. Gojdu	Casa Andrenyi	Rimanóczy Kálmán senior	1893	Eclectic/ stil 1900	B
15.	Str. Gh. Doja nr. 24	Imobil de raport		Inc XX	Eclectic/secession	B
16.	Piața Ferdinand nr. 4	Casa Centrală de Economii, azi sediu	Rimanóczy Kálmán junior	1906-1907,	Secession	B

Valorile fondului construit


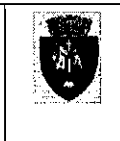
	Atelier de Proiectare-cercetare SC RESTITUTOR PROIECT SRL. 410210 Oradea Str. Episcop Mihai Pavel 13/5 R.C. J05/2995/2008 CUI. RO-24862526	STUDIU DE FUNDAMENTARE AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL PENTRU MUNICIPIUL ORADEA	
---	---	--	---

		BRD		1912		
17.	Str. Mihai Eminescu nr. 5	Casa Armatei, fosta Casa Bölöny	Rimanóczy Kálmán junior	1912	Vilă	B
18.	Str. Mihai Eminescu nr. 11	Institutul Sf Iosif	Guttman Jozsef	1867-1868	Neoromantic	B
19.	Str. Mihai Eminescu nr. 14.			Sf XIX.	Eclectic / istorizant	B
20.	Str. Mihai Eminescu nr. 15.	Direcția Silvică		Inc. XX.	Eclectic	B
21.	Str. Mihai Eminescu nr. 19	Casă		Sec. XVIII-XIX.	Baroc clasicizant	B
22.	Str. Mihai Eminescu nr. 25A	Vila Okányi-Schwarz	Komor Marcell și Jakab Dezső,	1910-1911	Secession	A
23.	Str. George Enescu nr. 1	Baroul de avocați	Rimanóczy Kálmán junior	1908-1909,	Secession	B
24.	Str. George Enescu nr. 34	Casă		Inc. XX.	Stil 1900	B
25.	Str. Eroului Necunoscut	Ansamblul capelelor familiale din Parcul Olosig (Liniștii)		Sec. XIX-XX	Eclectic -Capelele familiilor Rimanóczy, Haller, Markovits, Gerliczy	B
26.	Str. Dunarea nr. 7	Fosta parohie romano catolica a Olosigului	Imobil cu etaj	1839		B
27.	Str. Griviței – str. Cicero	Remiza depoului de tramvaie - Hala agroalimentară		1906		B
28.	Str. Independenței nr. 3.	Fost Sediul al Casei de Economii a Comitatului	Mende Valer	1872/1886/1909	Eclectic / secession	B
29.	Str. Kogălniceanu/ Sucevei / Crinului	Fosta fabrică Adolf Moskovits și fii				B
30.	Str. Kogălniceanu nr. 14, 16 colț str. Crinului	Sinagoga rabinului de Vișnița	Pintér István	1933	Eclectic	B
31.	str. Mihail Kogalniceanu nr. 28	Moara Emilia		1885-1891	Monument industrial	B
32.	Str. Lazăr Aurel nr. 7.	Casa Sonnenfeld	Spiegel Frigyes	1899	Secession	B
33.	Str. Lazăr Aurel nr. 21	casa Markovits Matheser	Spiegel Frigyes	1911	Fațadă secession, plastică arhitecturală și planimetrie complexă	A
34.	Piața Libertății nr. 30	Casa Varnay	Rimanóczy Kálmán junior	1905	Eclectic, stil 1900	B
35.	Piața Libertății nr. 42	Biserica reformată		1784-1787	Baroc	B
36.	Str. Iuliu Maniu 44	Imobil de raport	Tarr György	1911	Eclectic	B
37.	Str. Mestecănișului	Imobile de raport	Tarr György	1911	Secession	B
38.	Str. Moscovei nr. 5	fostul Sediul al Cercului Catolic	Rimanóczy Kálmán junior	1895	Eclectic	B

Valorile fondului construit

	Atelier de Proiectare-cercetare SC. RESTITUTOR PROIECT SRL. 410210 Oradea Str. Episcop Mihai Pavel 13/5 R.C. J05/2995/2008 CUI. RO-24862526	STUDIU DE FUNDAMENTARE AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL PENTRU MUNICIPIUL ORADEA	
---	--	--	---

39.	Str. Moscovei nr. 8	Palatul Sonnenfed	Spiegel Frigyes	1911- 1912	Neoclasic	B
40.	Str. Moscovei nr. 12/A	Casa cu parter		XVIII	Baroc / eclectic	B
41.	Str. Traian Moşoiu nr. 5.	Casa Justh	Guttman József	1907	Eclectic	B
42.	Str. Traian Moşoiu nr. 14	Casa Vágó	Vágó László și Vágó József	1905	Stil secesion,	A
43.	Str. Ep. Mihai Pavel nr. 8	Casa Ertler Mór	Mende Valér	1910	Stil secesion geometric	B
44.	Str. Ep. Mihai Pavel nr. 16	Imobil	Tarr György	1911	Secesion	B
45.	Str. Pescăruşului 14	Imobil de raport			Secesion geometrizat	B
46.	Str. Primăriei 6	Casa Konrad	Spiegel Frigyes	1910	Eclectic / Arta 1900	B
47.	Str. Primăriei nr. 25	Fostă sinagogă	Pintér István	1929	Eclectic	B
48.	Piaţa Rahovei nr. 2	Biserica Ortodoxă Bunavestire (fosta biserică capucină)		Cca. 1714, 1921- 1929	Neobizantin/ neobrâncovenesc	B
49.	Str. Republicii colţ cu Parcul Traian nr. 2	Palatul Rimanóczy Kálmán sen.	Rimanóczy Kálmán junior	1904 – 1905	Eclectic, faţade reprezentative de inspiraţie veneţiană	B
50.	Str. Republicii nr. 15	Casa Veiszlovits Lajos	Spiegel Frigyes	1910- 1911	Neoclasicist	B
51.	Str. Republicii nr. 31	Palatul Klobusiczky		1925	Istorizant	B
52.	Str. Republicii nr. 35	Fostul Palat al Finanţelor Publice	Rimanóczy Kálmán junior	1899- 1900	Eclectic, faţade reprezentative	B
53.	Str. Republicii nr. 52	Imobilul Gerliczy 1	Sztarill Ferenc	1906- 1908	Eclectic	B
54.	Str. Republicii nr. 56	Spitalul CFR, Fostul Sediu al Societăţii de Regularizare a Barcăului	Feher Lajos, Ritter Ignac	1904, 1906	Stil secesion-eclectic, ornamente interioare	B
55.	Str. Republicii nr. 69	Imobil cu etaj, fostul Hotel Europa	Rendes Vilmos	1904	Stil 1900 (eclectic/secesion)	B
56.	Str. Republicii nr. 73	Imobilul Gerliczy 2	Sztarill Ferenc	1906- 1908	Eclectic	B
57.	Str. Republicii nr. 75	Palatul Darvassy	Tarr György.	1911	Secesion local; vitralii	B
58.	Str. Rovinei nr. 2.	Casă		inter- belică	Cubist	B
59.	Str. Sucevei 61	Casa Bleyer	Bálint Zoltán?	Cca 1911	Stil secesion	B
60.	Str. Sucevei 73	Imobil de raport		Inc. .XX	Eclectic	B
61.	Str. Sucevei 75	Imobil de raport		Inc. .XX	Eclectic	B
62.	Aleea Ştrandului nr. 10	Biserica Baptistă	Örömy Gyula	1912- 1913	Stil secesion	B

	Atelier de Proiectare-cercetare SC. RESTITUTOR PROIECT SRL. 410210 Oradea Str. Episcop Mihai Pavel 13/5 R.C. J05/2995/2008 CUI. RO-24862526	STUDIU DE FUNDAMENTARE AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL PENTRU MUNICIPIUL ORADEA	
---	--	--	---



63.	Aleea Ștrandului nr. 14	Vilă	Komor Marcell și Jakab Dezső ?	Înc. Sec. XX	Stil secession	B
64.	Parcul Traian nr. 8	Banca Națională	Alpár Ignác	1912	Reprezentativ pentru arhitectura eclectică 1900 volunetrie și fațade	A
65.	Piața Unirii nr. 6	Casa Molnár Farmacia Vulturul Auriu		XIX.	Baroc – refațadizat secession	B
66.	Str. Iosif Vulcan nr.7	Casa Fodor	Mende Valér	1910	Secession	B
67.	Str. Duiliu Zamfirescu nr. 3	Imobilul (fosta Camera de Comerț și Industrie)	Komor Marcell și Jakab Dezső	1906-1907	Stil secession lechnerian	B
68.	Str. D. Zamfirescu 10	Casa Nemes Áron	Mende Valér	1909	Eclectic /secession	B

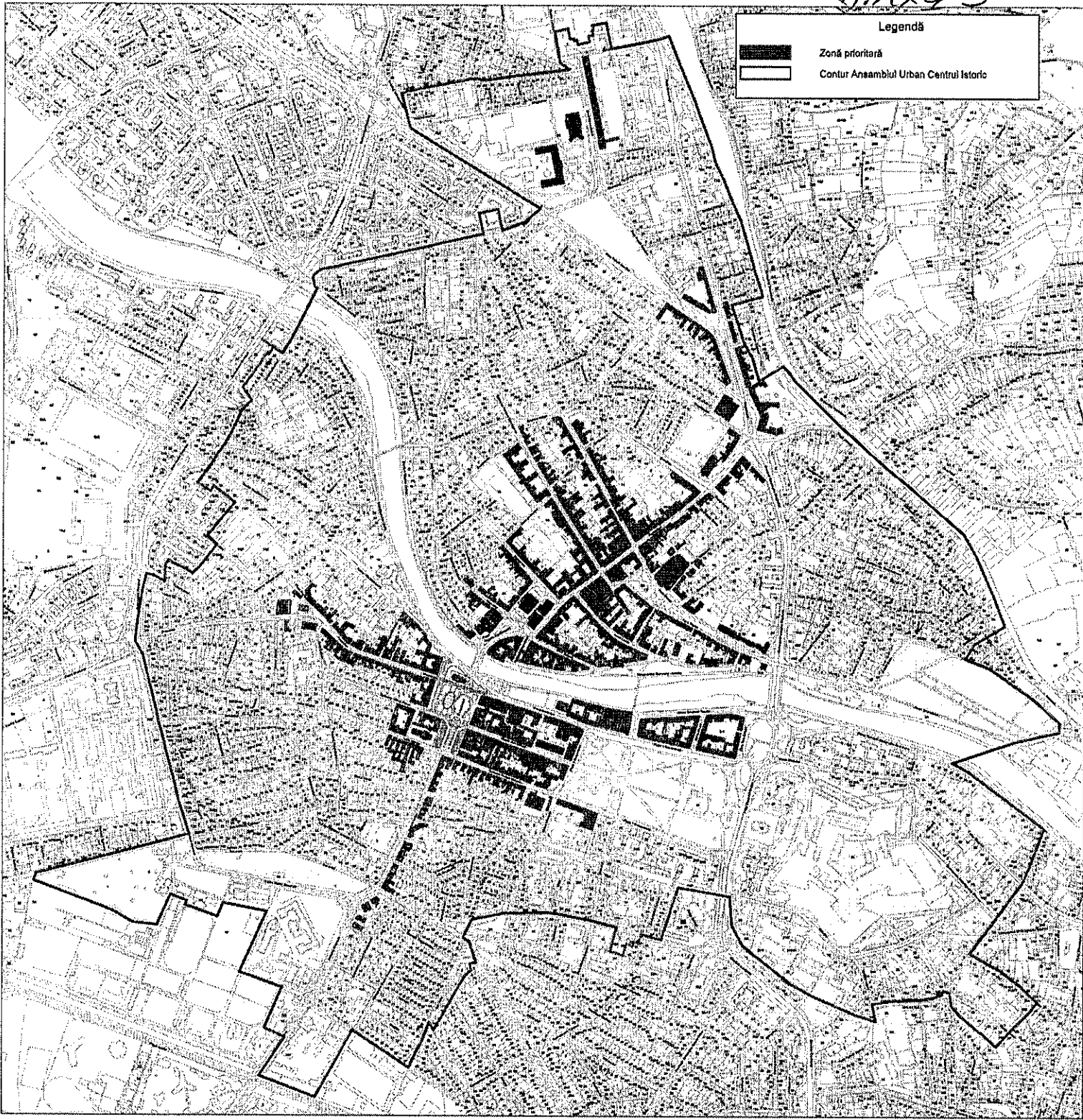
Case memoriale propuse pentru clasare în Ansamblul Urban Centrul Istoric Oradea - ZCP01

69.	Str. Gen. Traian Mosoiu nr.1	Casa natală a lui Emanoil Gojdu		XVIII-XIX	Valoare memorială	B
70.	str. Szigligeti Ede nr. 16	Casa natală a lui Szigligeti Ede		Ante 1814	Valoare memorială	B

Anexa 3

Legendă

	Zonă prioritară
	Contur Ansamblui Urban Centru Istoric



Primăria Municipiului Oradea

Direcția Economică

Piața Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

Nr. Înregistrare **2-FO 125**

Data: **5.7.2018**

Proces Verbal încheiat azi 04.07.2018 cu privire la regulamentul pentru aplicarea unor cote aditionale de impozitare pentru cladirile care un respecta incadrarea in frontul stradal construit si/sau regimul de inaltime stabilit

Încheiată astăzi, 04.07.2018, în cadrul dezbaterii publice organizată cu ocazia prezentării Regulamentului pentru aplicarea unor cote aditionale de impozitare pentru cladirile care nu respecta incadrarea in frontul stradal construit si/sau regimul de inaltime stabilit , in conformitate cu Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală.

Dezbaterea publică s-a desfășurat în sala mare a Primăriei Oradea începând cu orele 16.00. La dezbateri au fost prezenți cetățeni ai municipiului Oradea, reprezentanți ai ONG-urilor, consilieri locali , reprezentanți ai presei.

Conducerea Primăriei a fost reprezentată prin:

DI Ilie Bolojan	- primar al Municipiului Oradea
Dna Eugenia Borbei	- Director Executiv , Directia Juridica
Dna Adriana Lipoveanu	- Arhitect Sef
DI Sorin Iacob	- Director Executiv Adjunct, Direcția Economică

Tema supusă discuțiilor a fost Regulamentul pentru aplicarea unor cote aditionale de impozitare pentru cladirile care nu respecta incadrarea in frontul stradal construit si/sau regimul de inaltime stabilit

Primarul Ilie Bolojan a prezentat cadrul legal care a stat la baza regulamentului si necesitatea unei astfel de reglementari in contextul nevoilor de dezvoltare ale orasului.

DI Sorin Iacob a prezentat regulamentul si modul de punere in aplicare a acestuia.

Dna Adriana Lipoveanu a prezentat exemple de cladiri care nu sunt aliniate la frontul stradal sau regimul de inaltime si asupra carora ar putea sa fie aplicata cota de majorare a impozitului pe cladiri de 50%. De asemenea a prezentat conceptul de centru istoric cu exemple pozitive din capitale europene (ex Praga) si exemple negative din alte orase din Romania

DI. Mircea Jacan- Afirmă ca centrul istoric a fost creat tocmai pentru protejarea și conservarea patrimoniului, intervenția asupra clădirilor situate în acest perimetru contravine scopului pentru care a fost creat centrul istoric.

- solicita definirea tonsonului de stradă acolo unde este cazul pentru a nu se lăsa loc de interpretare.
- afirmă ca definiția regimului de înălțime din regulament este greșită față de înțelesul dat de reglementările urbanistice în vigoare
- afirmă ca prin această măsură se aduce atingere dreptului de proprietate se încalcă Constituția și această măsură impune demolarea clădirilor .
- consideră ca nu este corect ca inventarierea clădirilor care nu se aliniaza la frontul stradal și regimul de înălțime să fie lăsată exclusiv pe seama instituției Arhitectului Șef iar identificarea trebuie realizată în baza unui studiu fundamentat realizat de către specialiști pe baza unor criterii clare.

DI Ilie Bolojan precizează ca măsura nu aduce atingere patrimoniului arhitectural al centrului istoric ba mai mult va conduce la o punere mai bună în valoare a unor clădiri care astăzi aduc un prejudiciu de valoare/imagine acestei zone .

Măsura nu aduce atingere dreptului de proprietate și nu se pune problema de demolare a clădirilor de către Primăria Oradea , măsura presupune majorarea impozitului pentru clădirile respective până când proprietarii acestora vor lua măsuri de remediere respectiv de supralățare sau demolare și reconstruire acolo unde este cazul. Supralățarea și reconstruirea se vor autoriza cu respectarea reglementărilor urbanistice locale în vigoare astfel ca nu se va aduce atingere patrimoniului arhitectural . De menționat ca, conform regulamentului de această măsură sunt exceptate clădirile clasate ca și monument sau au un regim protejat.

Studiul urbanistic pentru identificarea clădirilor se va realiza de către o firmă specializată acesta fiind în procedura de achiziție

DI Jakabffy Csongor – nu este de acord cu denaturarea caracterului de centru istoric prin supralățarea clădirilor și solicita accesul la studiul urbanistic , consultare și propuneri cu privire la acesta

DI Ilie Bolojan -Măsurile ce se vor lua vor respecta reglementările locale actuale în domeniul urbanismului .

DI Blana Lucian- Regulamentul impune reglementări urbanistice în condițiile în care în zona centrală sunt asimetrii urbanistice autorizate de către Primăria Oradea , de ce au fost eliberate astfel de AC pentru a crea astfel de asimetrii ex blocul de pe strada Tudor Vladimirescu și cel de pe strada Traian Moșoiu

- consideră ca regulamentul aduce atingere proprietății cetățenilor
- crede este necesar elaborarea de regulamente care să aducă bunăstare cetățenilor

DI Ilie Bolojan -Lucrările realizate au respectat reglementările locale actuale în domeniul urbanismului

Dna Bondici Crina –consideră nelegal regulamentul invocând lipsa expunerilor de motive reglementate de legea transparenței.

-care sunt criteriile care stau la baza regulamentului văzând prevederile art 489 care prevede cele trei criterii , economic , geografic , social

- legislația un poate obliga cetățenii la edificarea unor construcții

- nu exista un studiu care sta la baza regulamentului dar exista o data certa de aplicare a acestuia.

- cum poate Arhitectul sef sa faca identificarea cladirilor pana la data de 30.11.2018 , dupa ce criteriile se va face aceasta ?

- nu rezulta din acest regulament masuri pentru binele comunitatii

- care este arealul restrans prevazut la art.8 si cum se stabileste acesta?

- daca exista analiza cost- beneficiu?

DI Ilie Bolojan Criteriile care stau la baza acestui regulament sunt cele de la art 489 si anume cel geografic prin stabilirea zonelor de aplicare cuprinse in cele 2 anexe la regulament si cel economic data fiind cresterea valorii imobilelor dupa realizarea masurilor de remediere.

Regulamentul nu obliga la nimic implicit la edificarea unor cladiri , acesta este o obtiune a contribuabilului si o data realizata se anuleaza masura majorarii impozitului pe cladiri.

Studiul trebuie intocmit de specialisti cu toate avizele necesare , cu cat mai putine erori iar pentru realizarea studiului este necesara existenta unui cadru legal pe baza caruia se va pune in aplicare studiul.

Scopul acestui regulament nu este sa aduca bani mai multi la buget , scopul este acela de dezvoltare a orasului .

Nu au fost facute studii nici cu privire la cat a pierdut orasul prin acordarea scutiilor si facilitatilor pentru cladirile monument care nu aveau fatada refacuta nici cat a castigat orasul .

DI Marcu- art. 489 din Codul fiscal se contrazice cu art.3 din acelasi cod fiscal

DI Ilie Bolojan- Art 489 este o reglementare in vigoare prin urmare autoritatile pot uzita de aceasta .

DI Cristian Rusu- UNPR – solicita raspuns la propunerile si sugestiile transmise

DI Munteanu Zeno – daca art 489 nu vine in contradictie cu Constitutia ?

- modificarea comportamentelor nu se face prin regulamente cu caracter general ci prin informare , educare, consiliere si actiuni individuale

DI Ilie Bolojan Impozitele si taxele locale nu sunt stabilite de Constitutie ci de Codul fiscal care pana la aceasta data nu a fost declarat neconstitucional

Dna Kirei Melinda-toate solicitarile prezentate se regasesc in propunerile formulate in scris si transmise de grupul UDMR

- ideea este buna dar modul in care este folosita este gresita sens in care propunerile transmise vin in rezolvarea problemelor din regulament

DI Filip – sustine ca detine un spatiu in proprietate pe strada Primariei pentru care impozitul anual este de 3000 lei pe an , doreste sa faca o mansardare si nu stie daca in urma mansardarii va intra in lista cladirilor care nu sunt aliniate pe inaltime cu o majorate de impozit cu 50%

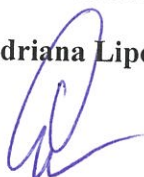
DI Csomortany Istvan- PPMT- regulamentul este prea superficial trebuiesc detaliate criteriile si cladirile care intra sub incidenta acestui regulament

DI Ilie Bolojan- Cladirile pentru care se va aplica majorarea de impozit pe cladiri de 50 % vor rezulta in urma studiului urbanistic

Drept pentru care s-a incheiat prezentul proces verbal.

Arhitect Sef

Adriana Lipoveanu

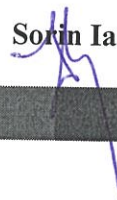


Director executiv

Eugenia Borbei

Director executiv adj

Sorin Iacob



CENTRALIZATOR

privind propunerile/observațiile primite la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit

Nr. crt.	Nume și prenume	Mod/data transmiterii	Propunere/observație (extrase din adresele transmise)	Poziția executivului local
1	USR - Uniunea Salvați România – filiala Bihor	Adresă 265581/02.07.2018	<p>Observații:</p> <p>1.Regulamentul nu prevede modalitatea prin care proprietarii actuali (în cazul cladirilor cu mai multi proprietari) pot să se supraedifice, să devină proprietari pe etajele superioare, cotele și regimul în care este posibil să devină proprietari exclusivi asupra supraedificatelor, precum și coproprietari în cote ideale asupra unei dependințe, cămăruțe nedefalcate și imposibil de defalcat între ei.</p> <p>2.În cazul de coproprietate se va ajunge la procese între proprietari, se vor crea „instituții juridice inexistente în reglementarea civilă - coproprietari cu titlu HCL,,</p> <p>3. Nu reiese felul proprietății dobândite pt etajele superioare (individuală, comună, comună forțată) modul de stabilire a coproprietății precum și a întăbulării în caz de neînțelegeri între proprietari.</p> <p>4. Care este cota în care se vor suporta cheltuielile de supraînălțare?</p> <p>5. Nu se indică numărul de etaje care pot si supraedificate, necesitatea unei limitări determinate de structura fundației și posibilitatea subzidirii acesteia</p> <p>6. Nu se indică vârsta clădirilor exemplu un vecin edifica o casă cu 5 etaje și în vecinătate există o casă veche de 100 ani. Primatul ar trebui să îl aibă clădirile vechi.</p> <p>7. Nu se indică vârsta clădirilor „ieșite înafară,, existând diferențe între frontul stradal de acum 100 ani și cel actual, primatul să fie al clădirile vechi . În unele zone trotuarul este pe domeniul privat prin demolarea împrejuririlor.</p>	<p>Atraktivitatea Centrului Istoric al unui oraș este asigurată de o serie de elemente, precum: spații publice de calitate, patrimoniul imobiliar construit, calitatea spațiilor private, prezența evenimentelor culturale și activitățile comerciale desfășurate.</p> <p>Primăria Oradea a promovat, în ultimii ani, un pachet de măsuri care au vizat valorificarea potențialului comercial și turistic al Centrului Istoric prin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lărgirea/extinderea spațiilor pietonale - reabilitarea trotuarelor și a carosabilului - construirea de parcuri în afara carosabilului - susținerea programului de Reabilitare a fațadelor imobilelor și supraimpozitarea în cazul fațadelor neîntreținute - reabilitarea obiectivelor istorice din zona centrala: Pasajul Vulturul Negru, Cetatea Oradea, Sinagoga Zion - creșterea numărului de evenimente organizate în zonele publice - regulament privind activitățile comerciale și de prestări servicii, <p>alături de care se înscrie și regulamentul privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit. Obiectivul principal al acestui regulament îl constituie punerea în valoare a fondului construit și</p>

2	UDMR	Adresă Nr. 267584/03.07.2018	<p>8. În prezent regimul de înălțime al clădirilor noi nu poate fi mare din cauza celor vechi istorice, iar în viitor dacă cele vechi se înalță își pierd caracterul istoric</p> <p>9. Aprecierea imobilului reper ar trebui făcută de către specialiști în arhitectură și istoria arhitecturii. Ex. Casa Turcească care ar trebui să fie supraînălțată fiind considerată prea mică față de alt reper.</p> <p>10. Neîncadrarea imobilului ar trebui făcută din perspective tehnice, arhitecturale, urbanistice, istorice de către specialiști în materie pe fiecare caz în parte și nu de către Poliția Locală.</p> <p><u>PROPUNERE</u> – Retragerea proiectului până la îndreptarea acestor neregularități sesizate</p> <p>Observații:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Care este baza legală și criteriile pe baza cărora se decide care din clădiri adiacente se consideră ca reper precum și care sunt clădirile care afectează aspectul unitar? 2. Ce se întâmplă în cazul în care nu există acordul tuturor coproprietarilor? 3. Pe ce bază legală și pe ce criterii se va elabora studiul urbanistic prevăzut în regulament, inexistent în acte normative? 4. Având în vedere art. 555, 578 din codul civil cum pot fi obligați proprietarii prin instituirea unei cote adiționale de impozitare la efectuarea modificărilor, demolărilor fără a încălca dreptul de proprietate privată? 5. Care este scopul Regulamentului dacă motivul care stă la baza supraimpozitării nu este modificarea acestor clădiri prin încălcarea dreptului de proprietate privată care prevede dispunerea în mod exclusiv a banului public? <p><u>PROPUNERE</u> -- Renunțarea la Regulament fiind considerat anticonstituțional, nelegal.</p>	<p>îmbunătățirea aspectului urbanistic al Centrului Istoric și al principalelor artere rutiere din Municipiul Oradea, prin atingerea următoarelor ținte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valorificarea superioară a patrimoniului construit • Îmbunătățirea condițiilor de circulație pietonală • Creșterea gradului de utilizare a terenurilor situate în Centrul Istoric și pe arterele principale • Creșterea atractivității turistice și investiționale • Integrarea armonioasă a patrimoniului imobiliar construit. <p>Obiectul regulamentului îl constituie elaborarea măsurilor fiscale privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit pentru Centrul Istoric și arterele principale din Municipiului Oradea.</p> <p>Dezvoltarea unor parcele din zona centrală și din arterele rutiere principale a rămas în urmă cu pasul dezvoltării orașului. Unele dintre acestea suportă mai multă dezvoltare, mai multă destinație, într-un context în care densitatea urbană, creșterea valorii parcelor și construcțiilor este ceva de dorit.</p> <p>Primăria Oradea propune astfel, adoptarea unei politici publice locale prin care impozitul este utilizat ca și parghie fiscală – adăugând astfel pe lângă funcția tradițională și comună tuturor impozitelor, aceea de mobilizare de venituri publice, o alta funcție prin transformarea dintr-o plată neutră și amorfă într-un instrument de orientare și influențare.</p>
---	------	---------------------------------	---	--

3	MEȘTER KANTE	Adresă nr. 265131/02.07.2018	<p>Observații:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se pune în pericol arhitectura zonei istorice prin eventuale supraedificări, modificări ale aspectului. Ar trebui cerut avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural. 2. Migrarea unor familii care locuiesc de generații în zonă spre suburbii sau alte orașe prin majorarea impozitelor 3. Generarea unor procese subsecvente legalității și oportunității hotărârii de consiliu și aplicabilității acesteia după inventarierea imobilelor afectate. O eventuală listă să existe acum la momentul dezbaterii. A se avea în vedere procesele pentru despăgubiri intentate de proprietarii imobilelor care au renovat fațada istorică de curând cu autorizație precum și a celor care au dorit să supraedifice/extindă, dar au fost refuzați pe motivul protejării aspectului arhitectural 4. Impozitul pe proprietate nu poate deveni o măsură sancționatorie la îndemâna statului cât timp sancționarea fărădelegii se face prin amenzi contravenționale sau pedepse penale. Nu poate fi amendat un cetățean pentru faptul că deține de zeci de ani un imobil care nu respectă regimul de înălțime sau încadrarea în front stradal. <p>PROPUNERE- Dacă se dorește sporirea spațiului locativ/comercial proprietarii imobilelor afectate de regimul de înălțime trebuie încurajați să facă modificări prin obținerea gratuită a autorizațiilor, scutirea de impozit, respectarea 100% a stilului arhitectural inițial cu avizul Direcției pt Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural. Asemenea politici trebuie incluse în strategii pe termen lung și nu în cadrul măsurilor imediate și urgente. În Oradea există un excident de spații locative și comerciale mult peste cererea datorată scăderii populației și a afacerilor rentabile care necesită un</p>	<p>Baza legală pentru stabilirea unor cote adiționale la impozitele și taxele locale este conferită de prevederile art. 489 ale Codului Fiscal. Astfel, consiliile locale, la propunerea autorității executive, poate stabili cote adiționale în funcție de următoarele criterii: economice, sociale, geografice, precum și de necesitățile bugetare locale.</p> <p>Regulamentul propune utilizarea criteriului geografic pentru localizarea ariei de aplicare a cotelor adiționale (Centrul Istoric, artele principale, clădiri care nu respectă aliniamentul stradal construit), respectiv pe cel economic (creșterea valorii clădirilor după realizarea măsurilor de remediere, adică regimul de înălțime mic confer o valoare economică redusă raportat la potențialul economic rezultat în urma supra-construirii).</p> <p>În aria de aplicabilitate, clădirile monumente istorice, precum și cele cu valoare arhitecturală mare – propuse spre clasare sunt exceptate de la prevederile regulamentului.</p> <p>În următorii 5 ani fiscali anului în care au fost recepționate lucrările, proprietarii clădirilor sunt scutiți de la plata impozitului pe clădiri pentru suprafețele/valoarea investiției reprezentând construcție nouă/extindere a clădirii existente înaintea investiției.</p> <p>Procedural, aprobarea regulamentului va permite Primăriei Oradea să lanseze procedura de achiziție a studiului de evaluare arhitecturală și urbanistica în vederea stabilirii înalțimii minime a clădirilor și a identificării acelor clădiri cu potențial de supraetajare, respectiv a acelor clădiri care nu respecta încadrarea în frondul stradal construit,</p>
---	--------------	---------------------------------	--	---

4	<p>BONDICI CRINA, MARCU DARIUS, BALAZS BONDICI MAIA,BONDICI LIANA , CRINA NICOLAESCU MEISTER, POP PINTEA LAVINIA</p>	<p>Adresă nr. 269676/04.07.2018</p>	<p>spațiu comercial central sau pe o arteră principală.</p> <p>Observații:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Regulamentul nu este asumat,nu se indică persoana care își asumă (a se indica). 2. Regulamentul este nelegal sub 3 aspecte <ol style="list-style-type: none"> a) Nu au fost întocmite notă de fundamentare, o expunere de motive, un referat de aprobare, un studiu de impact/fezabilitate care să fie supuse dezbaterii publice b) Nu există temei legal care să justifice regulamentul. Obiectul regulamentului (art. 2) îl constituie elaborarea măsurilor fiscale privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pt nerespectarea frontului stradal /regimul de înălțime. Se stabilesc sancțiuni pentru nerespectarea unor norme nestabilite și necunoscute de cei vizajați. c) Regulamentul este nelegal pentru lipsa unor texte de lege care să prevadă/permită obligarea proprietarilor să își edifice o nouă construcție sau să o dărâme doar că nu e la fel de înaltă ca și alte clădiri 3. Criteriile avute în vedere în elaborarea regulamentului nu acoperă nici unul din criteriile indicate la art. 489 din Legea nr. 227/2015 respectiv economic, social sau geografic 4.Regulamentul nu are la baza niciun studiu profesionist care să-i stabilească necesitatea și nu corespunde nevoilor cetățenilor din zonă având prevederi neclare și contradictorii exemplu decizia studiul urbanistic pt identificarea clădirilor necorespunzătoare era în sarcina unor specialiști și Consiliul Local (art. 6,7) iar în art. 8 trece în atribuția exclusivă a Instituției Arhitectului Șef 5.De ce este determinat arealul restrâns din Centrul Istoric , cât de restrâns sau extins este și care sunt interesele care vor delimita acest areal restrâns? 6. S-a întocmit un studiu de trafic care să analizeze 	<p>afectand traficul pietonal.</p> <p>Studiul menționat va cuprinde și 3 studii de caz, pentru fiecare situație/soluție identificată (exemplu: supraînălțarea, reconstruirea, etc.), prin care se va estima impactul socioeconomic al proiectului de investiție propus, prin identificarea și cuantificarea monetară a efectelor investiției. Astfel, fundamentarea deciziei de aplicare a unor cote adiționale la impozite va avea la bază alături de criteriul arhitectural/urbanistic și pe cel economic.</p> <p>Studiile de caz vor cuprinde elemente care vor arata că acel tip de dezvoltare este atractivă pentru proprietar și, în mod general, este benefică pentru oraș. Deținătorii imobilelor afectați de regulamentul vor putea afla din studiile de caz valoarea de piață a acestora, dar și valoarea lor potențială în cazul în care ar fi supraînălțate.</p> <p>Alte aspecte punctuale ridicate în cadrul sesizărilor transmise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. În cazul construcțiilor deținute în coproprietate, investțiile necesare a fi realizate vor putea fi suportate, în funcție de modul agreeat de către coproprietari astfel: <ul style="list-style-type: none"> - în comun, prin suportarea părții de investiție ce revine fiecărui coproprietar, în funcție de cota parte deținută - prin preluarea de către unul dintre coproprietari - prin cedarea părților comune afectare de supraedificare către un terț. 2. Toate intervențiile vor efectua in baza unei autorizatii de desfiintare/de construire in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, inclusiv avizul Ministerului Culturii.
---	--	--	--	---

5	JARCA DAN MIRCEA	Petitie nr. 283536/17.07.2018	<p>supraaglomerarea urbană în centrul istoric, circulația în centrul orașului este blocată din cauza lipsei de coerență a regimului de circulație pe străzi cu sens unic/interdicția de a intra pe anumite zone sau va constitui un bun motiv pt exproprierea viitoare în vederea înființării de spații de parcare</p> <p>7. Cine va plăti și va răspunde pt costurile generate de procese, despăgubiri etc.</p> <p>CONCLUZIE</p> <p>1. Proiectul nu prezintă încredere sub aspect calitativ (lipsa unui arhitect șef de 8 ani, proiectele de arhitectură și urbanism nu se realizează în urma unor concursuri de proiecte). Se va crea un fals Centru Istoric supraedificările vor denatura zona.</p> <p>2. Supraimpozitarea va genera sărăcia populației din centru, va influența migrația unor familii întregi.</p> <p>3. Necesitatea unor dezbateri serioase cu specialiști din diverse domenii și cu populația afectată.</p> <p>4. Spolierea populației prin supraimpozitare pe motiv de estetică urbanistică este o malformație juridică – impozitul este o îndatorire ce nu presupune vreo culpă având o natură juridică diferită de sancțiunea amendă a supraimpozitului ce presupune o culpă în încălcarea unei obligații legale încă nestabilite.</p> <p>5. Demolarea nu poate fi aplicată deoarece practica Cedo statuează că pierderea locuinței constituie o ingerință extremă în dreptul la viață privată în speță dreptul la un domiciliu.</p> <p>Observatii:</p> <p>Centrul istoric a fost creat tocmai pentru protejarea și conservarea patrimoniului, intervenția asupra cladirilor situate in acest perimetru contravine scopului pentru care a fost creat centrul istoric:</p> <p>1. sollicita definierea tonsonului de strada acolo unde</p>	<p>3. Prezentul regulament nu obligă la realizarea unor intervenții asupra clădirilor existente, ci creează o sarcină fiscală suplimentară cu rol de a determina o valorificare superioară a patrimoniului construit în beneficiul proprietarilor și a aspectului urban general.</p> <p>4. Măsura fiscală propusă este prevăzută de Codul Fiscal, asemeni prevederilor privind majorarea impozitelor în cazul clădirilor cu fațade neîntreținute și a terenurilor neîngrijite, nu este o imixtiune asupra dreptului de proprietate privată, ci o pârghie fiscală cu rol de a corecta unele situații/cazuri atipice întâlnite în aria de aplicabilitate.</p> <p>5. Studiul de evaluare urbanistică și arhitecturală va fi realizat după aprobarea regulamentului propus pentru a avea justificarea cheltuirii fondurilor publice.</p> <p>6. Proiectul regulamentului a fost completat cu prevederi privind acordarea de facilități fiscale (scutiri ale impozitului pe clădiri) pentru proprietarii clădirilor afectate de regulament, în urma finalizării lucrărilor de investiții.</p> <p>7. Regulamentul a fost completat cu prevederea că măsura nu se aplica clădirilor care beneficiază de scutire de la plata impozitului pe clădiri prin efectul Codului Fiscal sau ca urmare a reabilitării fațadei neîntreținute.</p> <p>Măsura nu se aplica retroactiv, ea se aplica cu data de 01.01.2019.</p>
---	---------------------	----------------------------------	---	---

			<p>este cazul pentru a nu se lasa loc de interpretare.</p> <ol style="list-style-type: none">2. invoca retroactivitatea masurii pentru imobilele deja construite legal cu AC3. afirma ca definitia regimului de inaltime din regulament este gresita fata de intelesul dat de reglementarile urbanistice in vigoare4. afirma ca prin aceasta masura se aduce atingere dreptului de proprietate se incalca Constitutia si aceasta masura impune demolarea cladirilor .5. considera ca nu este corect ca inventarierea cladirilor care nu se aliniaza la frontul stradal si regimul de inaltime sa fie lasata exclusiv pe seama institutiei Arhitectului Sef iar identificarea trebuie realizata in baza unui studiu fundamentat realizat de catre specialisti pe baza unor criterii clare.	
--	--	--	--	--

9/2008

Către

Primăria Oradea

ROMÂNIA
MUNICIPIUL ORADEA
PRIMAR

NR. INTRARE 269676/PHAS

ZILIA _____ LUNA _____ ANUL 2018

de la act. SSM
Rog avată în vederea
unei discuții cu J. J. J.

PP- P. 18.

Prezența: - d-lui Primar Ilie Bolojan,
- Serviciul urbanism
- Direcția economică

PHAS
E

Subsemnații Bondici Crina Felicia, Marcu Darius, Balazs Bondici Maia Ivone, Bondici Liana Mădălina, Crina Nicolaescu Meister, Pop Pinte Lavina, toți cu domiciliul ales pentru comunicarea răspunsului la prezentul memoriu, în Oradea, str. M. Kogălniceanu nr. 19/A, în calitate de semnatari ai prezentului punct de vedere față de propunerea de "Regulament privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit", vă învederăm următoarele:

Regulamentul nu este asumat. Din datele făcute publice, nu știm cine își asumă inițierea unui asemenea proiect. Vă rugăm să ne comunicați persoana care își asumă acest proiect.

Regulamentul este nelegal sub cel puțin trei aspecte.

În primul rând, potrivit prevederilor art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, autoritatea administrației publice are obligația de a întocmi o notă de fundamentare, o expunere de motive, un referat de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus, un studiu de impact și/sau de fezabilitate, după caz.

Niciunul dintre aceste documente obligatorii nu au fost întocmite și supuse dezbaterii publice.

În al doilea rând, în legislația română și europeană, nicăieri nu se regăsește un temei legal care să justifice acest regulament.

Prevederile art.2 din regulament stabilesc că *obiectul regulamentului* îl constituie elaborarea măsurilor fiscale privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit.

Cu alte cuvinte, prin acest regulament se stabilesc sancțiuni pentru nerespectarea unor norme, nestabilite și necunoscute deocamdată de către cei vizați de sancțiune. Temeiul legal forțat al acestui proiect de regulament, deși neindicat îl putem intui ca fiind art. 489 din L.227/2015 privind Codul Fiscal.

Potrivit prevederilor art. 489 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal ⁽¹⁾ *Autoritatea deliberativă a administrației publice locale, la propunerea autorității executive, poate stabili cote adiționale la impozitele și taxele locale prevăzute în prezentul titlu, în funcție de următoarele criterii: economice, sociale, geografice, precum și de necesitățile bugetare locale*

Criteriile avute în vedere în elaborarea prezentului proiect de regulament, **nu acoperă niciunul dintre criteriile indicate** la art.489, respectiv criteriul economic, social sau geografic.

Potrivit declarației domnului Primar, Ilie Bolojan prin aceste sancțiuni se urmărește *"îmbunătățirea aspectului centrului orașului, să crească densitatea locuirii zonelor centrale, să aducă bani privați în economia orașului, și deci, să contribuie la o dezvoltare imobiliară, turistică, comercială a orașului Oradea într-un ritm accelerat"*
https://www.youtube.com/watch?time_continue=96&v=poOhhluF3fQ

Nici în ceea ce privește **"obiectivul principal"** al prezentului proiect de regulament, criteriile prevăzute la art. 489, nu sunt îndeplinite. Declarativ obiectivul principal îl constituie *"punerea în valoare a fondului construit și îmbunătățirea aspectului urbanistic al Centrului Istoric"*. Din nou criterii străine de cele limitative prevăzute la art. 489 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

În al treilea rând, proiectul de regulament este nelegal și pentru lipsa unor texte de lege care să prevadă/permită obligarea proprietarilor să își edifice o nouă construcție sau să o dărâme, pentru că nu e pe gustul cuiva ori pentru că nu e la fel de înaltă ca și alte clădiri.

Nicăieri, în nicio legislație română sau europeană nu există o astfel de prevedere care să oblige proprietarul să supraedifice o construcție.

Există însă o prevedere constituțională care garantează dreptul de proprietate pe care dumneavoastră ca principal reprezentant al autorității publice sunteți obligat să o respectați și să o ocrotiți.

Condenscendentă este în continuare și argumentația domnului Primar Ilie Bolojan potrivit căreia domnia sa apreciază că, *"Soluția este să propunem un regulament care să creeze constrângeri pentru proprietarii de imobile care arată necorespunzător (nu sunt aliniate și/sau nu sunt suficient de înalte) și consideră util "a explica locuitorilor în această situație, oportunitățile pe care le au - investitori privați, vânzarea locuințelor, credite ..."*

Cheltuirea banilor publici pentru a explica proprietarilor de imobile din centrul istoric, **binele în viziunea inițiatorului regulamentului în discuție, este nelegală, nejustificată și inutilă.** Considerăm că fiecare dintre proprietarii vizați de prezentul regulament au discernământul necesar analizării propriei vieți și își pot asuma singuri deciziile de oportunitate privitor la liniștea căminului, căci până la urmă, locuința este în primul rând căminul fiecăruia.

Regulamentul nu are la bază niciun studiu profesionist care să stabilească necesitatea lui, nu corespunde unor nevoi ale cetățenilor din zonă, având prevederi neclare și contradictorii.

La momentul elaborării prezentului proiect de regulament, studiul de urbanism trebuia să fie deja elaborat și nu să se facă trimitere la faptul că acesta va fi elaborat într-un viitor incert.

La articolele 6 și 7 din proiectul regulamentului supus dezbaterii se arată că pentru identificare clădirilor necorespunzătoare, neuniforme, etc., se va realiza un **studiu urbanistic (presupus realizat de către o echipă de specialiști)** care ulterior se va supune aprobării **Consiliului Local al Municipiului Oradea.**

La articolul 8 din regulament însă, inițiatorul proiectului instituie o **excepție** de la regulă, respectiv se arată că **"până la elaborarea studiului urbanistic specificat la art. 6, clădirile care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și / sau regimul de înălțime se stabilesc de către Instituția Arhitectului Șef, pe un areal restrâns din Centrul Istoric."**

Altfel spus, ceea ce la articolele 7 și 8 părea a fi o decizie în sarcina unor specialiști și mai apoi a Consiliului Local al Municipiului, trece ușor, ușor, pe cale de excepție în atribuția exclusivă a Instituției Arhitectului șef.

Și deși această excepție ar putea părea o situație provizorie, determinată doar de urgența acoperirii lipsei studiului de specialitate în baza căruia familiile vizate să poată fi sancționate de la 1 ianuarie 2019, iată că **art. 10 vine să consacre definitiv rolul Instituției Arhitectului Șef, regulamentul prevăzând că "Până cel târziu 30 noiembrie a fiecărui an, Instituția Arhitectului Șef transmite Direcției Economice lista clădirilor care un respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime în vedere stabilirii impozitului majorat în anul fiscal următor/anii fiscali următori."**

Cât privește **"arealul restrâns din Centrul Istoric"** pentru care se vor stabili cu urgență imobilele necorespunzătoare, acesta este **determinat de ce? Cât de restrâns sau extins este acest areal?** Care sunt interesele care vor determina delimitarea arealului restrâns?

Aceste întrebări precum și toate problemele ridicate prin prezentul memoriu, sunt întrebări la care solicităm să răspundeți potrivit prevederilor Legii 52/2003.

Proiectul nu prezintă încredere sub aspect calitativ, având în vedere că Oradea nu are de 8 ani arhitect-șef, iar proiectele de arhitectură și urbanism nu se realizează în urma unor concursuri de proiecte, din care un juriu să aleagă cea mai bună soluție, cum în mod special trebuie procedat în acest domeniu, fapt cerut de altfel și de Directiva 2014/24/UE privind achizițiile publice, iar anterior de vechea Directivă 2004/18/CE.

Din punct de vedere arhitectural, urbanistic, efectul Regulamentului va fi crearea unui **fals** Centru istoric, ce nu mai are legătură cu istoria orașului. Supraedificările vor denatura zona. Uniformizarea arhitecturii Centrului istoric nu este ceva de dorit. Unde mai există atunci specificul, identitatea arhitectonică locală? Nu se poate reconfigura arhitectonic o zonă după modele nespecifice zonei.

Supraimpozitarea va genera sărăcirea populației din centrul orașului, care și așa este pe ultimele locuri din țară la venitul mediu salarial, va destructura comunități, va duce la alungarea unor familii întregi spre alte zone ale orașului sau chiar în afara lui. Fenomenul de gentrificare urbană forțată, propus de primărie va avea multiple efecte negative, de aceea necesită dezbateri serioase cu specialiștii din diverse domenii și cu populația direct afectată.

Gentrificarea a provocat proteste ale localnicilor și în alte țări. Un aspect negativ va fi și lăsarea oamenilor la cheremul speculanților imobiliari. Implantul de supraetajări și grupuri sociale străine modifică anormal, abrupt, viața unei comunități.

Pretinsele viitoare beneficii economice ale regulamentului, pentru cei afectați de acest regulament, sunt simple speculații, invocate de primărie, nu au o bază reală, iar investițiile pretins atrase nu vor crește neapărat bunăstarea acestor locuitori.

Unul dintre cei mai cunoscuți economiști americani din lume, Jeffrey Sachs, a declarat în luna martie 2018, la București: *"importante sunt viața oamenilor și bunăstarea lor și dacă aceasta nu se atinge, degeaba există creștere de GDP (PIB). „PIB-ul nu reflectă, spre exemplu, poluarea aerului, calitatea vieții în general. Creșterea poate fi confiscată pur și simplu de câțiva oameni sau câteva companii. Trebuie să vedem dincolo de PIB „În Statele Unite suntem în situația de a avea creștere economică, dar nu și creștere de bunăstare generală a populației. Starea de bine a populației (wellbeing - engl.) scade de la an la an, iar oamenii sunt nemulțumiți."*

<http://www.zf.ro/banci-si-asigurari/profesorul-american-economie-jeffrey-sachs-bucuresti-naiv-anii-90-cred-puterea-pietelor-rezolva-totul-statele-unite-situatia-avea-crestere-economica-crestere-bunastare-general-a-populatiei-17055371>

În prezent se folosesc alți indicatori, care reflectă bunăstarea generală a populației.

Indicele dezvoltării umane, folosit pentru a compara mai bine nivelul de dezvoltare a unei țări decât PIB-ul pe cap de locuitor, care măsoară doar prosperitatea materială și nu alți indicatori socio-economici.

Coeficientul lui Gini este o măsură a dispersiei statistice folosită pentru a reprezenta distribuția veniturilor populației unei națiuni, dar mai ales pentru a reprezenta disproporția în distribuirea veniturilor sau averilor, fiind un indice al inegalității.

Creșterea atractivității turistice nu poate fi un motiv pertinent, suficient pentru o asemenea intruziune în viața oamenilor. În orașe precum Barcelona, Veneția, există deja fenomenul stopării turismului, chiar din partea autorităților, ca urmare a protestelor vehemente ale localnicilor. Motivul este că dezvoltarea orașelor se face mai mult în favoarea turiștilor, localnicii nu se mai pot bucura de oraș, se desființează magazinele de care au nevoie localnicii, fiind înlocuite de magazine cu specific turistic.

Supraaglomerarea urbană în centrul istoric este un alt efect al acestui regulament. Este lesne de anticipat că în condițiile în care se dorește supraedificarea imobilelor pe un regim de înălțime de P+2 (de exemplu...), aferent acestora zona istorică va deveni suprapopulată în condițiile în care deja la momentul de față circulația în centrul orașului este de multe ori blocată tocmai din cauza lipsei de coerență a regimului de circulație pe străzi cu sens unic, absolut ilogic instituite, ori a interdicției de intrare în anumite zone din centrul istoric. **S-a întocmit un studiu de trafic care să analizeze aceste aspecte? Sau poate supraaglomerarea**

urbană din centrul istoric va constitui un bun motiv pentru exproprierile viitoare în vederea înființării de spații de parcare?

Spolierea populației prin supraimpozitarea pe motive de estetică urbanistică este o malformație juridică. Impozitul este o îndatorire cetățenească constituțională, ce nu presupune vreo culpă, avînd o natură juridică diferită de sancțiunea-amendă a supraimpozitului, ce presupune o culpă în încălcarea unei oligafii *legale* încă nestabilite. Nu există o culpă privind lipsa unei alinieri retroactive a imobilului construit poate și cu peste 100 de ani în urmă. Astfel, nu există temei legal pentru supraimpozitare nici în Codul Fiscal, nici în Constituția României.

Regulamentul va genera numeroase procese în instanță privind legalitatea acestuia și despăgubirile cerute de proprietarii imobilelor care de curând au renovat fațada istorică cu autorizație emisa de Primaria Oradea. **Cine va fi răspunzător, cine va plăti aceste costuri generate de procese, despăgubiri, obligații de repunere în situația anterioară?**

Lista imobilelor afectate trebuie să existe acum, la momentul dezbaterii, nefiind admisibilă emiterea unei hotărâri generice care să fie completată repetat după bunul plac al administrației locale, prin acte inferioare ale instituției arhitectului șef.

În ce privește soluția demolării, prevăzută în Regulament, aceasta nu poate fi aplicată prin simpla dispoziție administrativă a autorității locale. Practica CEDO statuează că **pierderea locuinței constituie o ingerință extremă în dreptul la viață privată, în speță dreptul la un domiciliu**, iar o instanță judecătorească trebuie să analizeze **proporționalitatea și rezonabilitatea măsurii**. Inclusiv demolarea casei construită fără autorizație, în lipsa unei asemenea analize, contravine Convenției europene a drepturilor omului. Inclusiv practica CJUE arată că dreptul la locuință este un drept fundamental garantat de art. 7 din Carta drepturilor fundamentale a UE.

Vă mulțumim pentru interesul acordat prezentei

Bondici Crina Felicia

Marcu Darius

Balazs Bondici Maia Ivone

Bondici Liana Mădălina

Crina Nicolaescu Meister

Pop Pinteș Lavinia

0721/671.944

7/2018.

Catre Primaria Oradea

In att.d-lui Primar Ilie Bolojan,

266131/E
02 Iul. 2018

Referitor la dezbaterea publica avand ca obiect REGULAMENTUL PRIVIND APLICAREA UNOR COTE ADIȚIONALE DE IMPOZITARE PENTRU CLĂDIRILE CARE NU RESPECTĂ INCADRAREA IN FRONTUL STRADAL CONSTRUIT ȘI/SAU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME STABILIT

Subsemnatul **Meister Kante** domiciliat in Oradea str.Plevnei nr.8, semntar al prezentului punct de vedere vizavi de propunerea de **Regulament privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă incadrarea in frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit**, vă invederez următoare probleme:

1. Se pune în pericol arhitectura zonei protejate istoric, deoarece eventualele supraedificari nu vor putea respecta arhitectura inițială, astfel se vor crea niste falsuri arhitecturale forțate. Mai mult, așa cum s-a întâmplat deja în multe cazuri, dupa obținerea autorizației de construcție pentru supraedificare/realinier, se va trece practic la demolarea construcției și construirea ei într-o altă formă care nu are nimic în comun cu arhitectura inițială (vezi clădirea de pe str. Traian Moșoiu, de lângă sediul Transilvania TV, actualmente cu un magazin de gresie-faianță la parter!! aici imobilul parter a fost complet demolat și s-a construit o clădire modernă cu 2 nivele fără nici o legătură cu arhitectura zonei). Avand in vedere ca se urmareste schimbarea aspectului unor cladiri din zona centrala protejata istoric ar trebui cerut avizul Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural.

2. Pauperizarea populației din centrul orașului prin majorarea impozitelor, ceea ce va duce la migrarea unor familii întregi spre suburbii (spre sate precum Sântion, Sântandrei etc), spre alte orașe învecinate (Cluj, Timisoara) și chiar în străinătate, în condițiile în care populația orașului este în continuă scădere conform SIDU 2017. Oradea nu ar trebui sa cada prada politicilor haotice de gentrificare care au generat proteste masive în întreaga lume. Majoritatea celor care locuiesc in centrul orasului fac parte din categoria oradenilor de mai multe generatii, sunt legati de acest oras si de istoria lui. Alungarea lor din oras ar insemna pierderea unei categorii umane care da forta si stabilitate urbei.

3. Generarea unui șir interminabil de procese subsecvente legalității și oportunitatii hotărârii de consiliu și aplicabilității acesteia după inventarierea imobilelor afectate. O eventuală listă ar trebui să existe acum, la momentul dezbaterii, pentru a ști exact despre ce este vorba, și nu emiterea unei hotărâri generice care probabil va fi completată/recompletată și modificată la infinit după bunul plac al administrației locale. Nu în ultimul rând trebuie avute în vedere și procesele pentru despăgubiri care pot fi intentate de catre proprietarii imobilelor care de curând au renovat fațada istorică cu autorizație emisa de Primaria Oradea, și de catre cei care au dorit supraedificarea imobilelor sau extinderea acestora dar au fost refuzati tocmai pe motivul protejării aspectului arhitectural în zona centrală (situație în care unii proprietari au efectuat mansardări autorizate, deși în mod evident ar fi fost mai rentabilă o supraedificare).

4. Schimbarea naturii juridice a impozitului pe proprietate, care este o datorie fiscala subsecventa dreptului de proprietate garantat prin Constitutie. Impozitul pe proprietate nu poate deveni o masura sanctionatorie la indemana Statului, atata vreme cat sanctionarea faradelegii trebuie sa se faca prin amenzi contraventionale sau pedepse penale. Nu poate fi amendat un cetatean contribuabil pentru faptul ca detine de zeci de ani un imobil care nu respecta regimul de inaltime sau incadrarea in frontal stradal, cu atat mai mult cu cat in unele situatii vorbim de imobile cu o vechime considerabila. Prin urmare masura propusa de dvs nu are temei legal nici in Codul Fiscal, nici in Constitutia Romaniei.

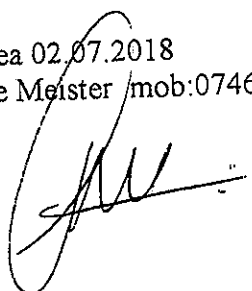
În concluzie: dacă se dorește sporirea spațiului locativ/comercial central și/sau uniformizarea arhitecturală (in mod evident cu cresterea bazei de impozitare imobiliara PE TERMEN LUNG!), proprietarii imobilelor afectate de regimul de înălțime/aliniament ar trebui încurajați sa efectueze modificari prin obținerea gratuită a autorizațiilor de construcție și scutirea de impozit pe o perioadă de timp aferent suprafeței construite nou create. Supraedificarea sau reconstruirea imobilelor la aliniament si inaltime ar trebui permisă doar cu respectarea 100% a stilului arhitectural inițial, fără nici un fel de abatere si cu avizul Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural. *Asemenea politici ar trebui incluse in strategiile de dezvoltare durabila pe termen lung, si nicidecum in cadrul masurilor imediate si urgente.* Pe de alta parte trebuie avut in vedere ca Oradea prezinta un excedent de spatii locative si comerciale, mult peste cerere datorita scaderii populatiei si procentului scazut al afacerilor rentabile care necesita un spatiu comercial central sau pe o artera principala.

Farmecul acestui orașel vine tocmai din stilul său eclectic, din varietatea de forme și dimensiuni specifice Ardealului și perioadei istorice în care orașul a fost construit ETAPIZAT. Insistarea pentru o dezvoltare rapida si forțată va produce haos și va tulbura pacea socială a urbei. In mod evident locuitorii orasului nu sunt pregatiti pentru asemenea masuri de uniformizare impuse de administratia locala. A cere locuitorilor orasului sa se sacrifice in continuare pentru un bine viitor si incert este nedrept si exagerat, romanii se tot 'sacrifica' de 50 de ani incoace si o fac fara nici un rezultat. Profesorul american de economie Jeffrey Sachs declara la București: "importante sunt viața oamenilor și bunăstarea lor și dacă aceasta nu se atinge, degeaba există creștere de GDP (PIB) . În Statele Unite suntem în situația de a avea creștere economică, dar nu și creștere de bunăstare generală a populației. Starea de bine a populației (wellbeing - engl.) scade de la an la an, iar oamenii sunt nemulțumiți." (<http://www.zf.ro/banci-si-asigurari/profesorul-american-economie-jeffrey-sachs-bucuresti-naiv-anii-90-cred-puterea-pietelor-rezolva-totul-statele-unite-situatia-avea-crestere-economica-crestere-bunastare-general-a-populatiei-17055371>)

Orice dezvoltare trebuie să aibe în centrul ei cetățeanul contribuabil și binele IMEDIAT al acestuia, altfel nu putem vorbi de dragoste și grija pentru locuitorii orașului.
Orașul înseamnă în primul rând oameni!

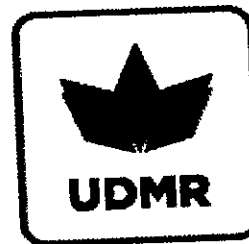
Va multumim pentru timpul si atentia acordate citirii prezentei,

Oradea 02.07.2018
Kante Meister /mob:0746100808



8/2018.

UNIUNEA DEMOCRATĂ MAGHIARĂ DIN ROMÂNIA
Organizația Județeană BIHOR



410072 Oradea
P-ța. Unirii, nr. 2-4
tel/fax: +40 259 432884 / +40 259 478979
email: biharmegye@rmdsz.ro

"Observații și întrebări privind - Regulamentul privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în fontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit."

Către,
Primăria Municipiului Oradea

ROMÂNIA
MUNICIPIUL ORADEA
PRIMAR

NR. INTRARE 267584/CL (E) +

ZIUA 03 LUNA IUL. ANUL 2018

Referitor la Regulamentul privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în fontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit.

Subsemnații, membrii grupului consilierilor municipali din partea UDMR, având în vedere **dezbateră publică** privind *Regulamentul privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în fontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit*, programat în data de 4 iulie 2018, față de regulamentul supus dezbaterii vă transmitem următoarele observații, întrebări și o propunere:

Consiliul Local a stabilit prin PUG (Plan Urbanistic General) centrul istoric ca Zonă construită protejată. Conform art. 17 din Metodologia de Elaborare și Conținutul-Cadru al Documentațiilor de Urbanism pentru Zone Construite Protejate (PUZ): "Zonele construite protejate reprezintă zone din teritoriul administrativ al orașelor și comunelor în care construcțiile, cadrul natural și activitățile umane prezintă calitate (istorice) a căror protejare reprezintă un interes public."

Conform art. 14 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare:
"(1) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone



construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.”

Conform Legii nr. 5/2000

Articolul 9: ”Nerespectarea măsurilor specifice de conservare și de protejare a zonelor protejate atrage, potrivit legii, răspunderea civilă, contravențională sau penală, după caz.”

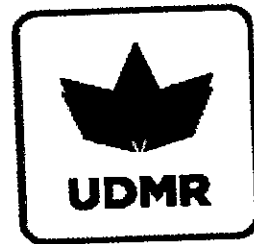
Având în vedere cele susmenționate, solicităm răspunsuri la următoarele întrebări:

- La **art. 7 lit. b** din Regulament este prevăzut că se supraimpozitează clădirile construite care au un regim de înălțime mai mic decât înălțimea clădirilor construite adiacente și se dă un exemplu, **„Care este baza legală și pe ce criterii se decide care dintre clădirile adiacente se consideră ca reper și care sunt clădirile care afectează aspectul unitar?”**

- Proprietarii sau coproprietarii acestor clădiri vechi ce culpă au pentru faptul că aceste clădiri sunt construite acum 50-100 de ani și nu corespund Regulamentului și care este baza legală prin care Consiliul Local îi obligă la construcția a încă unui etaj de exemplu care în mod sigur va afecta aspectul arhitectural și urbanistic, fiind în zone protejate, având în vedere că potrivit celor menționate Consiliile locale ar trebui să protejeze aceste aspecte prin acțiunile lor?

- În Regulament nu sunt prevăzute categoriile de proprietari care au obligația de plată a impozitului majorat nici cazurile de coproprietate. **Ce se întâmplă în cazul în care nu există acordul tuturor coproprietarilor?**

- **Art. 8** din Regulament prevede elaborarea unui studiu urbanistic, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, actualizată, prevede exclusiv: Plan Urbanistic General, Plan Urbanistic de Detaliu, Studii de Specialitate. **Pe ce bază legală și pe ce criterii se va elabora studiul urbanistic prevăzut în regulament, inexistent în acte normative?**



Potrivit art. 44 din Constituția României republicată, cu modificările și completările ulterioare:

(2) Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular.”

Conform Codului Civil republicat:

“Articolul 555

(1) Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.(...)

Articolul 578

Categoriile de lucrări

(1) Lucrările pot fi autonome sau adăugate, cu caracter durabil sau provizoriu.

(3) Lucrările adăugate nu au caracter de sine stătător. Ele pot fi:

- a) necesare, atunci când în lipsa acestora imobilul ar pieri sau s-ar deteriora;
- b) utile, atunci când sporesc valoarea economică a imobilului;
- c) voluptuare, atunci când sunt făcute pentru simpla plăcere a celui care le-a realizat, fără a spori valoarea economică a imobilului.”

Având în vedere că modificările la aceste clădiri nu se încadrează la lit. a, b și c ale alin. (3), cum considerați că acești proprietari pot fii obligați prin instituirea unei cote adiționale de impozitare la efectuarea acestor modificări, demolări, fără a încălca dreptul de proprietate privată?

Dacă motivul principal care stă la baza acestei suprainpozitări nu este modificarea acestor clădiri prin încălcarea dreptului de proprietate privată care prevede dispunerea în mod exclusiv a bunului, atunci care este scopul Regulamentului?

Solicităm răspuns în scris la toate întrebările susmenționate.

UNIUNEA DEMOCRATĂ MAGHIARĂ DIN ROMÂNIA
Organizația Județeană BIHOR

410072 Oradea
P-ța. Unirii, nr. 2-4
tel/fax: +40 259 432884 / +40 259 478979
email: blharmegye@rmdsz.ro



Propunem: Renunțarea la acest Regulament anticonstituțional, nelegal și la orice încercare de acest tip de aplicare am unor cote aditionale de impozitare.

Cu stimă,




Grupul consilierilor municipali UDMR,

Dr. Kirei Melinda

Kecse Gabriella

Pető Dalma

Kis Gábor Ferenc

Oradea, 03 iulie 2018

USR

Către: Primăria Municipiului Oradea
Consiliul Local al Municipiului Oradea

Nr. 1 DIN 02/07/2018

Uniunea Salvați România filiala județeană Bihor, cu sediul în Oradea, str. Republicii, nr. 3 – 5 președinte Cristian Rusu, vă transmitem prezenta cerere față de proiectul de elaborare a Regulamentului privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în fr strădal construit și/sau regimul de înălțime,

Supunem atenției dvs. următoarele:

Inconsecvențe și lipsuri ale propunerii de Regulament

la care solicităm răspunsuri punctuale în cadrul dezbaterii publice organizate pe data de 04 iulie 2018, ora :

1. Regulamentul nu arată cum vor putea (în cazul clădirilor cu mai mulți proprietari) proprietarii actului supraedifice – cum vor deveni proprietari pe etajele superioare, în ce cote și în ce regim – este posibil să ajungă și să păstrează cota parte de proprietate din arealul general) să devină nu doar proprietari exclusiv asupra supradefalcatei, ci și coproprietari în cote ideale asupra unei cămăruțe sau dependințe, nedefalcate și împărțite de defalcate între ei;
2. În legătură cu situația de mai sus – se vor naște situații de coproprietate care vor duce la procese de proprietari, la crearea de disensiuni între aceștia; de asemenea se „crează” instituții juridice inexistente reglementarea civilă, precum „coproprietari cu titlu de HCL” deși situația de proprietate este strict reglementată atât sub aspectul nașterii ei cât și al sistării ei, de către actualul Cod Civil;
3. Regulamentul nu arată ce fel de proprietate vor dobândi proprietarii etajelor superioare – individuală, comună forțată – dincolo de faptul că nu este reglementat un asemenea mod de dobândire a proprietății, nu este reglementat nici cum își vor stabili între ei situația de coproprietate, cum își vor putea împărți proprietatea în condițiile neînțelegerii între ei, etc.;
4. Regulamentul nu arată în ce măsură se vor suporta cheltuielile de supraînălțare – aspect esențial al edificiului în măsura în care fondurile vărsate pentru supraînălțare vor constitui temei de dobândire a unor proprietăți noi;
5. Regulamentul nu indică numărul de etaje care pot fi supraedificate – de la parter la etajul 5, 6 sau 7 pentru că există un vecin cu un imobil cu 5, 6 sau 7 etaje - ar trebui să existe o limitare – limitare determinată de structura fundației actuale și posibilitățile de subzidire a acesteia – în mod real o fundație pentru casă cu regim limitat nu poate suporta un regim limitat de supraînălțare și, în plus, poate fi subzidită fundația în anumite limitări tehnice fără legătură cu imobilele înalte din vecinătate;
6. Regulamentul nu indică vârsta clădirilor – reper, adică mâine un vecin poate edifica o casă cu 5 etaje apoi toate casele, unele vechi de peste 100 de ani, trebuie să fie supraînălțate la 5 etaje; **primatul ar trebui să îl aibă clădirile vechi față de cele noi, cel puțin în Centrul istoric al orașului;**

7. Regulamentul nu indică vârsta clădirilor „ieșite înafară” – adică frontul stradal de acum 100 de ani poate să fie diferit de cel actual impus de noile clădiri; deasemea în anumite zone tocmai aceste neregularități dau farmecul și caracterul de vechi al zonei urbane istorice; **primatul ar trebui să îl aibă clădirile vechi față de cele noi, cel puțin în Centrul istoric al orașului.** Tot aici ar mai fi de amintit că actualul aliniament stradal este realizat în unele zone prin demolări ale împrejmirilor, practic trotuarul aflându-se pe domeniul privat al imobilelor considerate acum ca nefiind aliniate;

8. În prezent clădirile noi nu pot avea regim mare de înălțime din cauza clădirilor vechi istorice – iar în viitor, clădirile vechi nu vor mai putea avea regim mic de înălțime, trebuind să fie înălțate la fel ca cele noi, **pierzându-și astfel caracterul istoric.**

9. Regulamentul prevede că se apreciază care este imobilul reper – de exemplu: Casa Turcească are 1 etaj, urmează să fie superînălțată pentru că se apreciază că este prea mică față de alt reper, **ori ea este reperul în zonă** – ar trebui efectuată aprecierea de către un specialist sau o comisie de specialiști în arhitectură și Istoria arhitecturii. Suntem convingși că **„punerea în valoare a fondului construit și îmbunătățirea aspectului urbanistic al Centrului Istoric” poate fi făcută numai cu largul concurs al unor specialiști în domeniu.**

10. Regulamentul arată că **„Neîncadrarea imobilului în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime se comunică proprietarului, prin grija Poliției Locale, concomitent cu măsurile urbanistice ce se impun”** – ori „neîncadrarea” trebuie apreciată nu cu ruleta, ci din cu totul alte perspective: tehnice, arhitecturale, urbanistice, istorice și nu poate fi doar subiect de „comunicare”, ci presupune o analiză în detaliu a tuturor acestor elemente **de către specialiști în materie, în cadrul unei analize sistematice și individualizate fiecărui caz în parte.**

Art.12 al.3 din Legea 52/2003 arată că autoritățile locale sunt obligate „să justifice în scris nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris de cetățeni” situație față de care vă solicităm răspuns la toate chestiunile invocate mai sus.

Având în vedere toate aceste neregularități, până la îndreptarea acestora, vă solicităm retragerea proiectului propus.

Cu considerație,

Uniunea Salvați România – Filiala Județeană Bihor
prin președinte av. Cristian Rusu



Sigla oras

PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA**PETITIE**

Catre: **DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT (DE1)**
In atentia: **Sorin Iacob dir adj**
Referitor la: **petitie/cerere informatii publice**
Data: **17.07.2018**

Nr. inregistrare:283536

Nr. pagini: 0

Solicitant: **JACAN DAN MIRCEA**
Adresa: **Tara ROMANIA jud. BIHOR, ORADEA, Carasului nr. 12**
E-mail: **mjacan@yahoo.com**
Telefon:
Fisiere atasate:**2018_19618_1.PDF**

Pentru a va incadra in termenul legal de treizeci de zile calendaristice prevazut de art 8. alin (1) al OG 27/2002, raspundeti cu 5 zile inainte de data de 16.08.2018

Cuprins cerere:

Formulare obiectii si observatii la proiectul de Regulament privind aplicarea unor cote aditionale de impozitare pentru clădirile care nu respectă incadrarea in frontul stradal construit si/sau regimul de înăltime stabilit, aflat în dezbaterere publică. Vă rog să utilizati pentru corespondentă adresa de e-mail indicată!

Atentie:

1. Ceea ce completati in campul raspuns va fi expediat petitionarului.
2. Daca este Persoana PET dupa ce ati operat alegeti modul de expediere **notificare telefon**.
3. Pentru ePetitie dupa ce ati operat alegeti modul de expediere **mail**.

Solu: Au stabilit o sol
caut pt. depunere
de ...??

Subsemnatul Dan Mircea Jacan formulez următoarele Obiecții și observații la proiectul de Regulament privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare pentru clădirile care nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime stabilit:

1. Probleme legale

Regulamentul prevede o majorare a impozitului în locul unei sancțiuni (amendă). Impozitele pe imobile se stabilesc pe criterii clare, cum ar fi valoarea bunului, suprafața, destinația, zona. În cazul de față, o suprafață mai mică este impozitată suplimentar față de o suprafață mai mare. Cota de impozitare propusă de regulament pentru nerespectarea a ceva este în fapt o penalizare, o sancționare. Măsurile de stimulare propuse de codul fiscal se referă la facilități care să stimuleze colectarea impozitelor (măsură cu caracter fiscal) și nu la domeniul urbanistic, al construcțiilor. Nerespectarea legilor și reglementărilor legale se poate sancționa prin amendă, în niciun caz prin majorarea impozitului.

Pentru ca regulamentul să fie legal, criteriile de aliniere și înălțime pe care le stabilește pentru aplicarea cotelor adiționale ar trebui să figureze printre criteriile de stabilire a impozitului pe clădiri, alături de suprafață, destinație, utilități, zonă etc.

Regulamentul privind aplicarea unor cote adiționale de impozitare este anterior studiului urbanistic și "concepției urbanistice unitare". În fapt, în momentul de față regulamentul urmărește impozitarea unor situații inexistente. Nu există actul juridic care să stabilească că imobilele TREBUIE să fie aliniate la frontul construit, sau că imobilele TREBUIE să aibă o înălțime minimă pe o anumită stradă sau tronson de stradă. Studiul urbanistic va stabili doar situația de fapt, în timp ce "concepția urbanistică unitară" va fi o **propunere de sistematizare, o viziune, adică o proiecție în viitor**, care va stabili condițiile de aliniere și de înălțime ale clădirilor din anumite zone. Doar după ce există "concepția urbanistică unitară" are sens o reglementare care să stabilească ce se întâmplă cu construcțiile care nu o respectă. Chiar și în acest

caz, nu poate produce efecte retroactiv. Pe scurt, e aberant ca o clădire existentă să nu respecte un proiect viitor, pe care încă nu îl am.

Chiar la ART. 4 Definiții, regulamentul are probleme serioase. De exemplu, REGIM DE ÎNĂLȚIME, care este în realitate regimul maxim de înălțime/nivele aprobat pentru o clădire ce se va construi într-o anumită zonă și care figurează într-o rubrică a Proiectului de Autorizare a Construcției. Odată cu autorizarea construcției, Instituția Arhitectului Șef a aprobat și REGIMUL DE ÎNĂLȚIME. În regulament, REGIM DE ÎNĂLȚIME primește o altă definiție.

De asemenea, STUDIUL URBANISTIC nu are cum fi *PRIVIND RESPECTAREA FRONTULUI STRADAL ȘI SAU REGIMULUI DE ÎNĂLȚIME*. Studiul urbanistic reflectă situația existentă, deci poate fi PRIVITOR LA FRONTUL STRADAL (...). Numai după elaborarea "concepției urbanistice unitare" și raportarea ei la studiul urbanistic se va putea constata că **ceva nu este respectat**.

Nici măcar titlul regulamentului nu este corect, pentru că insinuează ceva existent, mascând situația aberantă: Regulament privind (...) nu respectă încadrarea în frontul stradal construit și/sau regimul de înălțime **stabilit**. Corect ar trebui să se numească Regulament (...) regimul de înălțime care **va fi stabilit**. Numai că în această situație ar reieși enormitatea situației – aplicarea unui impozit suplimentar pe baza unui criteriu inexistent în momentul impozitării.

2. Retroactivitatea.

Regulamentul stabilește măsuri retroactive, pentru imobile deja construite legal, în baza unor autorizații eliberate de Primăria Oradea. În cel mai bun caz, prevederile regulamentului ar putea fi aplicate numai construcțiilor viitoare. După realizarea studiului urbanistic și a "concepției urbanistice" se poate condiționa regimul de înălțime (fie și minim), dar numai pentru construcțiile noi.

Nici măcar în comunism, reglementările nu funcționau retroactiv. De exemplu, **Legea nr. 59 din 1974 privind sistematizarea teritoriului și localităților urbane și rurale** prevedea la Articolul 10: - "Locuințele ce se realizează în regie de către populație se vor construi cu respectarea regimului de aliniere și de înălțime în

condițiile stabilite de comitetele executive ale consiliilor populare prin autorizațiile de construcții.” Adică, se referea doar la construcțiile viitoare, nu la cele existente.

Dacă regulamentul ar fi aprobat, până la realizarea studiului urbanistic, în mod normal, autorizarea construirii în zonele vizate de regulament ar trebui suspendată deoarece Instituția Arhitectului Șef nu cunoaște ”regimul de înălțime stabilit”, iar persoana care își construiește un imobil astăzi, cu acte în regulă, se poate trezi peste o lună, după realizarea studiului urbanistic, că nu respectă ”regimul de înălțime stabilit” ulterior.

3. Art. 6 din regulament stabilește o excepție lipsită de sens. Până la realizarea studiului urbanistic – Instituția Arhitectului Șef urmează să stabilească clădirile care nu respectă (articolul anterior) o ”*concepție urbanistică unitară, pe baza studiului urbanistic care va fi efectuat în acest scop*”. În lipsa studiului urbanistic și a concepției urbanistice unitare, Instituția Arhitectului Șef nu are cum să stabilească aceste clădiri, iar dacă le poate stabili fără studiul urbanistic (pe baza unor fotografii, schițe etc.), înseamnă că studiul urbanistic nu ar mai fi necesar!

4. Proprietarii imobilelor ”stabilite” că nu respectă regulamentul nu au posibilitatea de a se conforma reglementării. Măsurile urbanistice pe care le prevede regulamentul la Art. 11, demolarea parțială/totală sau supraînălțarea corpului de clădire, nu sunt fezabile. Regulamentul nu are cum să influențeze legile în construcție și ca urmare, chiar Instituția Arhitectului Șef se va găsi în poziția de a refuza autorizarea unor lucrări. De exemplu, în cazul în care o clădire proiectată și construită cu parter nu prezintă structura de rezistență necesară supraînălțării cu mai multe nivele. Nemăivorbind de cazurile în care vecinătatea unui bloc cu patru sau opt etaje, l-ar obliga pe proprietarul unei case cu parter să construiască un număr egal de nivele. De asemenea, în cazul clădirilor cu mai mulți proprietari, statutul juridic al clădirii poate împiedica autorizarea construcției; fără să punem la socoteală situațiile practice, reale, în care proprietarii nu dispun de resursele financiare sau în care vecinii clădirii nu sunt de acord cu supraînălțarea. Situațiile sunt mult prea numeroase

pentru a le enumera aici, însă este evidentă superficialitatea regulamentului, care nu a evaluat situațiile practice.

5. Regulamentul nu ar produce efectele declarate

De exemplu, "Creșterea gradului de utilizare a terenurilor situate în Centrul Istoric și pe arterele principale", nu depinde de creșterea suprafeței construite, ci de factori economici, câtă vreme în zonele desemnate există deja numeroase spații cu destinație comercială nefolosite, care poartă mențiunea "De vânzare" sau "De închiriat".

Sau "Integrarea armonioasă a patrimoniului imobiliar construit". **Integrarea în CE?**

Concluzii:

Aspectul actual al centrului istoric este rezultatul unui proces... istoric. Tocmai acest rezultat dă farmecul și identitatea aparte ale orașului nostru. O încercare de sistematizare care să acționeze retroactiv, pe baza unei "concepții urbanistice unitare" a **cuiva**, care va fi elaborată **cândva**, ar introduce haos în arhitectura Oradei, diminuându-i atractivitatea turistică.

În multe cazuri lipsa de uniformitate este tocmai rezultatul autorizării de către Instituția Arhitectului Șef a unor proiecte îndoielnice sau a căror realizare nu a fost verificată dacă corespundea proiectului. O simplă plimbare pe str. Primăriei vă va dezvălui aspectul urât pe care îl dau supraînălțări /mansardări mai joase (50 cm - 1 m) decât nivelul caselor învecinate.

Dacă Primăria Oradea urmărește rezolvarea unor cazuri punctuale de clădiri, acestea nu ar trebui soluționate printr-o reglementare generală, neclară, cu prevederi contradictorii și ambigue, potențial generatoare de haos și situații abuzive. În integralitatea sa, regulamentul reprezintă o negare a dreptului la proprietate.

Pentru toate motivele enumerate, vă rog să renunțați la promovarea acestui regulament.

Cu stimă,

