

**Programul Multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție  
asupra clădirilor situate în "Ansamblul Urban - Centrul Istoric Oradea"**

**REGULAMENT DE INTERVENȚIE  
AFERENT ZONEI DE ACȚIUNE PRIORITARĂ**

**1. DISPOZIȚII GENERALE**

- 1.1.** Prezentul regulament de intervenție aferent zonei de acțiune prioritară, denumit în continuare – Regulament, stabilește normele de aplicare privind realizarea lucrărilor de intervenție descrise în Programul Multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare cultural arhitecturală situate în "Ansamblul Urban - Centrul Istoric Oradea" și definirea caracteristicilor urbanistice, estetice și arhitecturale care să asigure identitatea și coerența zonei și integrarea armonioasă în ansamblul zonei de acțiune prioritară stabilită pentru Municipiul Oradea.
- 1.2.** Proprietarii de orice fel ai clădirilor situate în zona de acțiune prioritară, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, în temeiul și cu respectarea legislației în vigoare privind calitatea în construcții și a Legii nr. 153/2011 modificată și completată de Legea nr. 146/2013 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor sunt obligați ca, din proprie inițiativă, să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție și protejare pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor.
- 1.3.** Prevederile specificate în prezentul Regulament au la bază Studiul privind „Reabilitarea fațadelor din perimetrul Ansamblului urban Centrul Istoric Oradea”, elaborat de SC PROARH SRL în baza contractului de prestări servicii nr. 143395/11.12.2009, prin care se prevăd expres prin fișa fiecărui imobil starea actuală și modul de intervenție la fațade. și care are avizul favorabil al Ministerului Culturii și care face parte integrantă din prezentul Regulament.
- 1.4.** Prezentul regulament este aferent zonei de acțiune prioritară delimitată în timp și pe limite stradale după cum urmează:

**A. Etapa 2014-2017**

- a. Piața Unirii
- b. Piața Ferdinand
- c. Str. Republicii , între Piața Ferdinand și Bulevardul Gen. Gh. Magheru
- d. Str. Traian Mosoiu
- e. Str. Vasile Alecsandri
- f. Piața 1 Decembrie, între str. Independentei și str. Spiru Haret între str. Mihai Viteazul și str. Crinului
- g. Str. Independentei
- h. Str. Iosif Vulcan
- i. Str. Aurel Lazar
- j. Parcul Traian

**B. Etapa 2017-2020**

**Ansamblul Urban "Centrul Istoric Oradea"** clasat pe LMI 2010 și delimitat de următoarele strazi - A. Treboniu Laurian, Academiei, Ady Endre, Aleea E. Gojdu, Andrei Saguna, Anton Pann, Arany Janos, Aurel Lazar, Avram Iancu, B.P. Hasdeu, Baraganului, Berzei, Biczului, Brasovului, Bucegi, B-dul Decebal, Calarasilor, Republicii, Cele Trei Crisuri, Cometei, Constructorilor, G. Cosbuc, Crisului, Deltei, Duiiu Zamfirescu, Dunarea, E. Schubert, Ep. Mihail Pavel, Ep. Mircea Chitul, Ep. Roman Ciorogariu, Ep. Sulyok Istvan, Gen. D. Praporgescu, Gen. Magheru, G. Baritiu, G. Enescu, Gh. Dima, Gh. Doja, Gh. Lazar, I.L. caragiale, Independentei, Ingusta, Iosif Vulcan, Iuliu Maniu, Jean Calvin, Lamaitei, Leaganului, Libertatii, Louis Pasteur, Madach Imre, Malului, Maresal I. Antonescu, Menuorut, Mestecanisului, M. Eminescu, Mioritei, Moscovei, Muzeului, N. Grigorescu, N. Iorga, N. Jiga, N. Titulescu, Noua, Orsovei, Paraului, Parcul Petofi Sandor, Parcul Traian, Patriotilor, Pescarusului, Piata 1 Decembrie, Piata Bucuresti, Piata Cazarmii, Piata Decebal, Piata Ferdinand, Piata Independentei, Piata Ion Creanga, Piata Rahovei, Piata Unirii, Pitagora, Plevnei, Postavarului, Principatelor Unite, Progresului, Remenvik Sandor, Retezatului, Rosiorilor, Rovine, Satelitului, Savinestilor, Simion Barnutiu, Sirul Canonicilor, Snagovului, Spiru Haret, Stanisoarei, Stefan Simion, Szigligeti Ede, Tarcaului, Teatrului, Traian Mosoiu, Tribunalului, Tuberozelor, Tudor Vladimirescu, Vago Iosif, Vasile Alecsandri, Victor Babes.

**Arterele principale ale orasului** definite de urmatoarele strazi: Aleea Strandului, Alexandru Cazaban, Aviatorilor, Berzei, Bulevardul Dacia, Bulevardul Decebal, Bulevardul Stefan Cel Mare, Calea Aradului, Calea Armatei Romane, Calea Borsului, Calea Clujului, Calea Maresal Alex. Averescu, Calea Matei Basarab, Calea Santandrei, Codrilor, Corneliu Coposu, Dimitrie Cantemir, Dragos Voda, Faciei, Gheorghe Costaforu, Gheorghe Doja, Gradinarilor, Horea, I.C.Bratianu, Lois Pasteur, Maresal Ion Antonescu, Matei Corvin, Mestesugarilor, Molidului, Muntele Gaina, Nicolae Bolcas, Nufarului, Ogorului, Olimpiadei, Onestilor, Ovid Densusianu, Piata 22 Decembrie, Piata Independentei, Piata Taranilor, Podului, Progresului, Razboieni, Salvarii, Selesului, Sextil Puscariu, Splaiul Crisanei, Stefan Sweig, Sucevei, Transilvaniei, Tudor Vladimirescu, Vladeasa.

- 1.5. Sunt exceptate de la aplicarea prevederilor prezentului Regulament urmatoarele cladiri:
- cladirile expertizate tehnic și încadrate, în condițiile legii, în clasa I de risc seismic și pentru care proprietarii - persoane fizice și juridice - sunt obligați să acționeze pentru proiectarea și executarea lucrărilor de intervenție privind reducerea riscului seismic al clădirilor;
  - clădirile reabilitate termic sau în curs de reabilitare, precum și blocurile de locuințe înscrise în programe locale multianuale pentru executarea lucrărilor de reabilitare termică, în condițiile legislației în vigoare privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe;

## 2. CATEGORII DE LUCRĂRI

- 2.1. În sensul prezentului regulament prin **lucrări de intervenție** se înțelege, totalitatea lucrărilor stabilite prin documentația tehnică elaborată cu respectarea proiectului inițial de arhitectură și a caracteristicilor de culoare, materiale, detalii, stabilite de acte normative naționale și locale și **lucrările de protejare reprezintă** ansamblul de măsuri cu caracter științific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic menite să asigure punerea în valoare a imobilelor, cu valoare cultural arhitecturală, situate în perimetrul ce delimitează "Ansamblul Urban - Centrul Istoric Oradea " și integrarea socio - economică și culturală a acestora în viața colectivității locale;
- 2.2. Lucrările de intervenție și protejare privesc urmatoarele componente ale clădirii:
- lucrări de reparare/refacere a zidărilor/pereților exteriori;
  - lucrări de reparare/refacere a finisajelor exterioare, precum tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și altele asemenea;
  - lucrări de reparare/refacere a sistemului de acoperire:
    - structură acoperiș – reparații, înlocuiri de elemente, consolidare
    - ornamente de acoperiș
    - învelitoare – reparații sau înlocuire
    - tinichigerie – pervaze, jgheaburi, burlane sau altele
  - lucrări de reparare/refacere a tâmplăriei exterioare și a elementelor exterioare funcționale, precum balcoane, logii, bovindouri, aticuri, cornișe și altele asemenea;
  - lucrări de reparare/refacere a elementelor de plastică arhitecturală, precum brăuri, ancadramente, bosaje, profiluri și altele asemenea;
  - lucrări de demontare a instalațiilor și echipamentelor montate aparent pe fațade/acoperiș, precum și remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de intervenție;
  - lucrări de reparare/refacere a trotuarului de protecție al clădirii;
  - lucrări de eliminare a igrasiei, precum și de izolare a rosturilor;
  - alte lucrări de această natură, după caz.
- 2.3. Comisia locală de urbanism și amenajarea teritoriului va aviza obligatoriu documentațiile tehnice pentru lucrările de intervenție și protejare și după caz, la solicitarea Comisiei de coordonare a Programului va monitoriza executarea lucrărilor, va participa la recepția finală la terminarea lucrărilor.
- 2.4. Documentația tehnică supusă avizării cu respectarea prezentului Regulament trebuie să cuprindă detaliile de execuție elaborate și avizate în condițiile legii, cu respectarea caracteristicilor de culoare și materiale necesare pentru realizarea lucrărilor de intervenție și protejare.
- 2.5. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de intervenție, proiectele tehnice și detaliile de execuție se verifică de către verificatori de proiecte atestați.
- 2.6. În situația în care, în condițiile legii, lucrările de intervenție pot fi executate fără autorizație de construire, acestea se realizează cu avizul tehnic prealabil al arhitectului-șef al municipiului, emis în baza proiectului tehnic și detaliilor de execuție, elaborate cu respectarea regulamentelor de intervenție și verificate în condițiile legii, depuse de proprietar la autoritatea administrației publice locale competente.
- 2.7. Prin avizul tehnic prealabil, emitentul va avea obligația de a asigura realizarea coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și păstrarea identității acesteia.

- 2.8. Lucrările de intervenție și protejare se execută pentru întreaga clădire, indiferent de forma de proprietate asupra acesteia, în intervalul de timp stabilit în notificarea transmisă conform prevederilor programului Multianual, indiferent dacă necesită sau nu autorizație de construire.

### 3. REGLEMENTĂRI SPECIFICE

- 3.1. Documentațiile tehnice care vor sta la baza realizării lucrărilor de intervenție și protejare realizate din zona de acțiune prioritară comportă obligatoriu respectarea prevederilor menționate în fișa clădirii din Studiul privind „Reabilitarea fațadelor din perimetrul Ansamblului urban Centrul Istoric Oradea”, elaborat de SC PROARH SRL în baza contractului de prestări servicii nr. 143395/11.12.2009.
- 3.2. Pentru construcțiile situate în zona de acțiune prioritară se interzice realizarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină, utilizarea materialelor improprii – placaje ceramice și alte asemenea materiale care ar putea să strice caracterul specific/omogen al zonei) sau suprafețe metalice strălucitoare, utilizarea culorilor stridente.
- 3.3. Cromatica fațadelor în zona de acțiune prioritară va fi în concordanță cu reglementările stabilite prin Studiul privind „Reabilitarea fațadelor din perimetrul Ansamblului urban Centrul Istoric Oradea”, elaborat de SC PROARH SRL în baza contractului de prestări servicii nr. 143395/11.12.2009, stabilite prin autorizația de construire sau avizul tehnic prealabil al arhitectului șef.
- 3.4. În urma intervențiilor de reabilitare fațada clădirii va fi readusă la culoarea stabilită prin proiectul inițial, dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia, după caz.
- 3.5. Aplicarea unor culori puternice se va putea folosi prin excepție și complementar pe suprafețe reduse, pe elemente volumetrice distincte ale fațadei, cu specificarea lor în autorizația de construire sau în avizul prealabil al arhitectului șef.
- 3.6. Culorile tâmplăriei vor fi cele originale sau vor fi alese în concordanță cu cromatica fațadelor și vor fi, deasemenea, specificate în autorizația de construire sau în avizul tehnic prealabil al arhitectului șef.
- 3.7. Menținerea tâmplăriilor originale de la uși, ferestre și vitrinele de la parter; în situația degradărilor se va proceda în direcția reabilitării lor, acestea se vor reface identic cu cele vechi, conform unui proiect avizat conform legislației în vigoare.

### 4. ALTE RECOMANDĂRI SAU RESTRICȚII

- 4.1. Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat, dacă legislația nu prevede altfel.
- 4.2. Conductele de gaze se vor dispune conform normelor cu avizul prealabil al arhitectului șef, privind locul amplasării sau traseul acestora.
- 4.3. Amplasarea reclamelor sau a materialelor publicitare se va realiza în concordanță cu Legea privind publicitatea și stabilite prin Hotărârea Consiliul Local nr. 975 din 2013 privind regulamentul de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în Municipiul Oradea sau a altor prevederi locale în vigoare la data aplicării.
- 4.4. Întreținerea curentă corespunzătoare a imobilului și apartamentelor prin folosirea unor materiale adecvate, compatibile cu cele din structura clădirii.
- 4.5. Menținerea strictă a tuturor ornamentelor fațadei, în situația degradărilor reabilitarea lor, cum sunt: stucaturi, feronerie, elemente decorative de la atic, elemente decorative din tablă de la streșină, acoperiș, turnuri, etc. În cazul când acestea se desprind vor fi păstrate pentru a se putea reface altele noi după modelul celor vechi.
- 4.6. Reabilitarea fațadelor – dacă acest lucru nu se face în cadrul unei lucrări de reabilitare generale - se va face unitar, cu aplicarea unei cromatici definite printr-un proiect unitar, nu pe criterii de proprietate.
- 4.7. Menținerea formei, dimensiunilor șarpantei / acoperișului, a materialului învelitorii, a modelului original al jgheburilor, burlanelor (și traseul acestora); în cazurile în care cu ocazia unor intervenții ulterioare au fost introduse structuri sau materiale noi, inadecvate, diferite de cele originale, se va reveni la configurația fizică și materială inițială.
- 4.8. Exploatarea în bune condiții a instalațiilor comune - apă, canal, încălzire centrală, eventuale sobe, electrice - astfel încât să nu se producă inundații, infiltrări de apă care să afecteze planșeele din beton cu zgură, să se evite sursele de incendiu.
- 4.9. Păstrarea liberă a căilor de acces comune inclusiv în subsoluri și pod și întreținerea adecvată a acestora.
- 4.10. Se vor îndepărta construcțiile parazitare din curte.
- 4.11. Verificarea periodică a structurii de rezistență a clădirii, în cazul în care a fost afectată în urma recompartimentărilor ulterioare, stabilirea de măsuri pentru a asigura o bună comportare a structurii portante.

#### 4.12. Se interzice:

- Amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații pe fațadele principale ale clădirilor. Traseele firelor electrice și de altă natură se va face astfel încât să nu afecteze ornamentele, aspectul estetic al spațiilor publice din interior – gang, casa scării, curte, coridoare suspendate interioare/cursive. dispunerea antenelor TV sau satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile al cablurilor TV.
- Montarea aparatelor de climatizare pe fațadele spre domeniul public.
- Schimbarea tâmplărilor originale, a celor ale golurilor dinspre curte, dimensiunii, formei golurilor dinspre curte, zidirea lor, deschiderea altora noi.

### 5. FACILITĂȚI

5.1. Respectarea prevederilor prezentului Regulament aduce, pentru proprietarii clădirilor din zona de acțiune prioritară, acordarea facilităților privind lucrările de intervenție și protejare stabilite prin Programul Multianual, în condițiile admiterii recepției la terminarea lucrărilor fără obiecțiuni privind executarea lucrărilor și contrasemnarea acestora de către reprezentatul administrației publice locale cu atribuții în acest sens.

5.2. Facilitățile acordate proprietarilor sunt:

- a. **scutire la plata impozitului pe clădire, pe o perioada de 5 ani**, acordată în baza prevederilor Codului fiscal și al H.C.L. 952 din 2013 privind taxele și impozitele locale;
- b. **scutirea la plată pentru taxele aferente obținerii autorizației de construire** în cazul clădirilor ai căror proprietari și-au dat acordul unanim pentru executarea lucrărilor de protejare și intervenție din surse proprii, cu respectarea termenului impus prin Notificare;
- c. **scutirea de la virarea cotei de 0,7% și a cotei de 0,1%, după caz, către Inspectoratul de Stat în Construcții**, precum și a cotei de 0,5% către Casa Socială a Constructorului, din cheltuielile cu lucrările de intervenție;
- d. **consultanță în demersurile privind contractarea lucrărilor de protejare și intervenție**, monitorizare și verificarea modului de realizare a lucrărilor pe toată durata executării acestora;
- e. **consultanță la recepția finalizării lucrărilor și la recepția finală, după expirarea perioadei de garanție de bună execuție de 5 ani de la data recepției la terminarea lucrărilor**;
- f. **alte facilități prevăzute de legislația/regulamentele locale în vigoare la data acordării acestora**, cum sunt facilități fiscale – scutiri/reduceri de taxe și impozite, alte asemenea stabilite de la caz la caz.

### 6. DISPOZIȚII FINALE

6.1. Normele precizate în prezentul Regulament se completează cu prevederile din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 837 din 2012 privind Regulamentului de întreținere a fațadelor imobilelor în Municipiul Oradea și nu sunt limitative urmând a se actualiza/completa conform prevederilor legale și locale în vigoare, după caz.

6.2. Sancțiunile care urmează a fi aplicate proprietarilor clădirilor pentru nerespectarea prezentului Regulament, pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor ce le revin în concordanță cu prevederile legale și locale în vigoare la data aplicării acestora, sunt cele specificate în următoarele acte normative și locale:

- Legea 422/2001 privind monumentele istorice, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 153/2011 modificată și completată de Legea nr. 146/2013 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- Regulamente aprobate de către autoritățile administrației publice locale;
- Alte norme coroborate cu prevederile legale și locale în vigoare la data aplicării acestora.

6.3. Sancțiunile precizate în prezentul Program nu sunt limitative urmând a se actualiza/completa conform prevederilor legale și locale în vigoare la data aplicării acestora.

6.4. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare în legătură cu procedura prevăzută în prezentul Program se va transmite sub forma de document scris.

6.5. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis la registratura Primăriei Municipiului Oradea, Piata Unirii, nr.1, Oradea către Instituția Arhitectului Șef.