

REGULAMENT

privind măsuri de creștere a calității arhitectural ambientale a clădirilor
din orașul Luduș

CAP. I. Dispoziții generale

Art. 1.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative:

- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural –ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare,
- HG nr. 945/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural –ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin HCL nr.19/2002, privind aprobarea Planului Urbanistic General al orașului Luduș,
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice , republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 571/2003 privind codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 230/2007 privind înființarea , organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Art. 2.

(1) Prezentul Regulament se aplică deținătorilor de orice fel ai clădirilor situate pe teritorii cuprins în limitele intravilanului existent al orașului Luduș, județul Mureș, care, datorită nivelului 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, sunt obligați în temeiul și cu respectarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și a Legii nr. 153/2011, să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor din orașul Luduș.

(2) Sunt exceptate de la aceste prevederi :

- a) clădirile 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;

- b) clădirile reabilitate termic sau în curs de reabilitare la data intrării în vigoare a prezentei legi, 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;
- c) clădirile și ansamblurile clasate sau în curs de clasare, în condițiile legii, ca monumente istorice.

CAP II. Lucrări de intervenție

Art. 3.

(1) Lucrările de intervenție privind reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor se stabilesc prin proiectul tehnic elaborat de colective tehnice de specialitate coordonate de un arhitect cu drept de semnătură și pot consta, după caz, în:

- a) lucrări de reparare/refacere a zidărilor/pereților exteriori;
- b) lucrări de reparare/refacere a finisajelor exterioare, precum tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și altele asemenea;
- c) lucrări de reparare/refacere a sistemului de acoperire;
- d) lucrări de reparare/refacere a tâmplăriei exterioare și a elementelor exterioare funcționale, precum balcoane, logii, bovindouri, aticuri, cornișe și altele asemenea;
- e) lucrări de reparare/refacere a elementelor de plastică arhitecturală, precum brăuri, ancadramente, bosaje, profiluri și altele asemenea;
- f) lucrări de demontare a instalațiilor și echipamentelor montate aparent pe fațade/acoperiș, precum și remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de intervenție, după caz.

(2) Odată cu lucrările prevăzute la alin. (1) se pot executa, după caz, și lucrări de intervenție justificate din punct de vedere tehnic prin proiect, precum:

- a) lucrări de reparare/refacere a trotuarului de protecție al clădirii;
- b) lucrări de eliminare a igrasiei, precum și de izolare a rosturilor;
- c) alte lucrări de această natură, după caz.

(3) Odată cu executarea lucrărilor de intervenție prevăzute la alin. (1), deținătorii pot decide și executarea lucrărilor de reabilitare termică a anvelopei clădirii, în condițiile legislației în vigoare privind creșterea performanței energetice a clădirilor.

CAP: III Procedura de avizare/autorizare a lucrărilor de intervenție

Art. 4.

(1) Lucrările de intervenție se pot executa fără autorizație de construire, pe baza:

- avizului tehnic prealabil emis de Arhitectul Șef,
- notei tehnice de constatare, elaborată în acest sens de expertul tehnic atestat, din care rezultă încadrarea lucrărilor de construire în prevederile art. 11, din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

(2) Lucrările de intervenție se execută cu autorizație de construire, dacă:

- a) în nota tehnică de constatare, expertul tehnic atestat stabilește necesitatea efectuării unei expertize tehnice pentru structura de rezistență și/sau pentru terenul de fundare ori a unor lucrări de consolidare /reparații la structura de rezistență, în corelare cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire și a Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții,
- b) lucrările de intervenție modifică aspectul arhitectural al fațadelor și/sau al sistemului de acoperire, stabilit prin proiectul inițial de arhitectură existent la cartea tehnică a construcției, prin schimbarea formei, dimensiunilor, materialelor, cromaticii și/sau ornamentației existente.

în temeiul și cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991.

CAP: IV. Stabilirea zonelor de acțiune prioritară, de intervenție la sistemul de închidere perimetrală a clădirilor

Art. 5.

(1) Se stabilesc 2 tipuri de zone de acțiune prioritară , de intervenție la sistemul de închidere perimetrală a clădirilor , astfel :

- Zona I – aferentă construcțiilor care necesită lucrări de intervenție pentru care, este necesară obținerea unei autorizații de construire , prin care este necesar să se asigure :
 - a) sistemul calității construcției - rezistență, stabilitate , siguranță în exploatare , siguranță la foc , sănătatea oamenilor, protecția mediului, izolație termică, hidrofugă, economie de energie, protecție împotriva zgomotului,
 - b) calitatea arhitectural – ambientală, conservarea cadrului urban construit, punerea în valoare a specificității patrimoniului local și național
- Zona II – aferentă construcțiilor care necesită lucrări de intervenție pentru care, nu este necesară obținerea unei autorizații de construire , prin care este necesar să se asigure :
 - a) calitatea arhitectural – ambientală, conservarea cadrului urban construit, punerea în valoare a specificității patrimoniului local și național

(2) Prioritatea executării lucrărilor la construcțiile aferente zonei I, se va stabili după următoarele criterii astfel :

- în funcție de amplasamentul construcției corespunzător unității teritoriale de referință stabilită prin PUG, situată :
 - A. în zona construită protejată,
 - B. pe arterele majore de circulație
 - C. în alte zone
- în funcție de recomandările expertului tehnic atestat :
 - a) lucrări de intervenții de primă urgență – structuri avariate, demolări parțiale (conform art. 7, alin.16 din Legea nr. 50/1991),
 - b) lucrări de consolidări la structură, la terenul de fundare,

(3) Prioritatea executării lucrărilor la construcțiile aferente zonei II, se va stabili după următoarele criterii astfel :

- în funcție de amplasamentul construcției situate :
 - A. în zona construită protejată,
 - B. pe arterele majore de circulație
 - C. în alte zone

CAP V. Regulamentul de intervenție aferent zonelor de acțiune prioritară

Art.6.

(1) Lucrările de intervenție la construcții aferente zonei I, se vor proiecta și autoriza cu respectarea prevederilor cuprinse în articolul referitor la „ ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR” reglementat corespunzător fiecărei unități teritoriale de referință , după caz , în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, aprobat, precum și cele prevăzute în regulamentele documentațiilor de urbanism aprobate ulterior acestuia, cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991.

(2) Executarea lucrărilor de intervenție la construcții aferente zonei I, se va realiza în conformitate cu prevederile autorizației de construire emise în acest sens .

(3) Lucrările de intervenție la construcțiile aferente zonei II , se pot executa în conformitate cu prevederile art. 11, din Legea nr.50/1991, dacă nu se modifică structura de rezistență și/sau

aspectul arhitectural al construcțiilor pe baza avizului tehnic al Arhitectului Șef și a notei tehnice de constatare, pentru :

- a) reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- b) reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;
- c) zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
- d) lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcțiile prevăzute la art. 3 alin. (1), lit. b), din Legea nr.50/1991, astfel:
 - finisaje interioare și exterioare - tencuieli, placaje, altele asemenea;
 - trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;
 - lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;
- e) lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- f) lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor prevăzute la art. 3 lit. b), din Legea nr.50/1991, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;
- g) lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului;

CAP VI. Etapele implementării programului multianual și termenele de realizare a lucrărilor de intervenție

Art. 7.

Etapele necesare elaborării și implementării programului multianual sunt următoarele:

- a. identificarea și inventarierea clădirilor prevăzute la art. 2, alin. (1), precum și a deținătorilor acestora prin intermediul Poliției locale, **până la data de 30 aprilie a fiecărui an în curs**. Pentru identificarea corectă a proprietarilor imobilelor, Poliția Locală va colabora cu Biroul „ITL”, pentru identificarea tuturor elementelor (CNP/CUI) prevăzute în anexa nr.1, la Legea nr. 153/2011.
- b. stabilirea de către Serviciul „AUAT”, pe baza identificărilor și inventarierilor clădirilor transmise de către Serviciul Poliția Locală, a zonelor de acțiune prioritară și măsurilor de intervenție aferente acestora, în baza strategiei de dezvoltare și a planurilor de urbanism aprobate, pentru fiecare categorie de zone, de pe teritoriul localității, și avizarea acestora de către Comisia tehnică de amenajarea a teritoriului și urbanism, până la data de **30 mai a fiecărui an în curs**;
- c. transmiterea notificării (conform anexei nr. 1 din Legea nr.153/2011), cu confirmare de primire, de către primar, prin intermediul Serviciului „AUAT” a deținătorilor clădirilor inventariate ,
- d. înregistrarea la Serviciul „AUAT” a deciziei deținătorului persoană juridică/asociație de proprietari luată prin hotărâre emisă în condițiile legii ori, după caz, acordul scris al deținătorului persoană fizică privind realizarea măsurilor notificate și asigurarea sumelor necesare proiectării și executării lucrărilor de intervenție însoțită de nota tehnică de

constatare , **în termen de 60 de zile de la primirea notificării** . Deținătorul clădirii notificate, are obligația de a parcurge următoarele etape :

- proiectarea lucrărilor de intervenție, respectiv contractarea de către deținător /proprietar al imobilului , pe cheltuiala acestuia a elaborării următoarelor documentații tehnice :

- nota tehnică de constatare conform **Anexa 2** din Legea nr 153/2011, se elaborează de către experți tehnici atestați, în scopul stabilirii stării tehnice a clădirii din punctul de vedere al asigurării cerințelor esențiale de calitate a construcțiilor;

- documentația de avizare a lucrărilor de intervenție , dacă este cazul, se realizează în conformitate cu legislația privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții și aprobarea acesteia;

- documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de intervenție în vederea obținerii certificatului de urbanism, autorizației de construire, întocmită conform prevederilor legale, dacă lucrările de intervenție nu se încadrează în prevederile art.11, din Legea 50/1991– lucrări ce se pot executa fără emiterea unei autorizații de construire,

- proiectul și detaliile de execuție se elaborează de către colective tehnice de specialitate coordonate de un arhitect cu drept de semnătură, cu respectarea reglementarilor tehnice în vigoare ;

- documentația de atribuire pentru achiziția contractării proiectării și executării lucrărilor de intervenție, în condițiile legii, dacă este cazul,

- devizul general și devizele pe obiect se întocmesc în conformitate cu prevederile HG nr.28/2008 și se însușesc de beneficiar;

- certificatul de urbanism și autorizației de construire ;

- executarea lucrărilor de intervenție, **în termen de 12 luni de la data primirii notificării** , sau la expirarea termenului de valabilitate a autorizației de construire emise în acest sens,

- recepția la terminarea lucrărilor de intervenție **în termen de maxim 15 zile de la terminarea lucrărilor de intervenție** și completarea cărții tehnice a construcției ;

- recepția finală, **după expirarea perioadei de garanție de bună execuție de 5 ani de la data recepției la terminarea lucrărilor**.

e. efectuarea de către Poliția Locală a controlului privind neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor ce revin deținătorilor notificați, **după 60 de zile de la notificare** și comunicarea datelor Serviciului „AUAT”,

f. supunerea spre aprobare în ședința Consiliului local de către Serviciul „AUAT”, a listelor cu inventarul construcțiilor degradate și a deținătorilor acestora care nu s-au conformat notificărilor transmise , cu încadrarea în zonele de acțiune prioritară , în regulamentele de intervenție aferente, până la data de **30 septembrie a fiecărui an în curs** ,

g. supunerea spre aprobare în ședința Consiliului local, a finanțării din bugetul local, a programului multianual privind proiectarea și executarea lucrărilor de intervenție, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație pentru :

- preluarea integrală a cheltuielilor aferente lucrărilor de intervenție corespunzătoare cotei proprietarului/propietarilor de locuințe aflat/aflați în imposibilitate de a asigura sumele ce îi/le revin, la cererea acestuia/acestora, ca măsură de protecție socială, dacă proprietarul/propietarii face/fac dovada că realizează venituri medii nete lunare pe membru de familie sub câștigul salarial mediu net lunar pe economie;

- preluarea integrală a cheltuielilor aferente lucrărilor de intervenție dacă lucrările de intervenție necesare nu au fost executate sau au fost începute, dar nu au fost finalizate, în termenele notificate, precum și în situația în care deținătorii notificați refuză executarea lucrărilor de intervenție în condițiile și la termenele notificate, primarul poate solicita consiliului local aprobarea executării de către autoritatea administrației publice locale a lucrărilor de intervenție, în numele și pe cheltuiala deținătorilor notificați, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul local, cu condiția constituirii dreptului de creanță și a

recuperării cheltuielilor de la deținătorii notificați, în condițiile legii, până la data recepției finale a lucrărilor de intervenție executate,

- cofinanțarea cheltuielilor aferente lucrărilor de intervenție la clădirile amplasate în zone construite protejate sau în centrele istorice ale localităților, definite în condițiile legii.
- de către Biroul „IADP”, Biroul „BFCRU”, după caz, pe baza datelor comunicate de către Serviciul „AUAT” .

CAP: VII. Obligații și răspunderi

Art. 8.

Consiliul Local aprobă, la propunerea primarului, programele multianuale, listele de inventariere a clădirilor și a deținătorilor acestora, stabilirea zonelor de acțiune prioritară și regulamentele de intervenție aferente precum și fondurile pentru lucrările de intervenție menționate la art. 7, litera f), și litera g) precum și art.9, alin. (1), litera f).

Art. 9.

Primarul orașului Luduș:

- a) de a realiza identificarea și inventarierea clădirilor prevăzute la art. 2 alin. (1) și a deținătorilor acestora prin intermediul Poliției locale, și Biroului „ITL”,
- b) de a realiza, prin intermediul Serviciului „AUAT”, stabilirea zonelor de acțiune prioritară și a măsurilor de intervenție aferente acestora,
- c) de a notifica prin Serviciul „AUAT”, deținătorii clădirilor inventariate,
- d) de a solicita consiliului local, aprobarea executării de către autoritatea administrației publice locale a lucrărilor de intervenție în numele și pe cheltuiala deținătorilor notificați în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul local, cu condiția constituirii dreptului de creanță și a recuperării cheltuielilor de la deținătorii notificați în condițiile legii, până la data recepției finale a lucrărilor de intervenție executate, dacă în termen de 60 de zile de la notificare, proprietarii clădirilor nu se conformează acesteia. Cuantumul fondurilor de la bugetul local, necesare executării lucrărilor de reabilitare a fațadelor, menționate la art.9, alin.3 și art.13 din Legea nr.153/2011 se va stabili de către Biroul „IADP”, Biroul „BFCRU”, după caz, pe baza listelor transmise de către Serviciul „AUAT”.
- e) de a aviza/autoriza prin Serviciul „AUAT”, executarea lucrărilor de intervenție, în condițiile legii;
- f) de a monitoriza și de a controla modul de realizare a lucrărilor de intervenție de către deținătorii notificați, prevăzute la art. 13, alin. (1) din Legea nr.153/2011, referitoare la :
 - contractarea, potrivit prevederilor legale în vigoare, proiectarea și executarea lucrărilor de intervenție, de a efectua recepția la terminarea lucrărilor, de a transmite deținătorilor documentele care completează cartea tehnică a construcției și de a asigura recuperarea cheltuielilor de la deținătorii notificați, până la data recepției finale a lucrărilor de intervenție,
 - asigurarea controlului utilizării eficiente a fondurilor alocate și de a răspunde în condițiile legii pentru necesitatea și oportunitatea sumelor, precum și pentru realitatea, exactitatea și legalitatea sumelor cheltuite în scopul pentru care au fost alocate,

de către Biroul „IADP”, Biroul „BFCRU”, după caz, pentru lucrările care se execută cu fonduri de la bugetul local (integral sau prin cofinanțare).

- g) de a identifica proprietarii somați să execute lucrări de reabilitare a sistemului de închidere a clădirilor, aflați în imposibilitate de a asigura sumele ce le revin pentru executarea lucrărilor de construcții, condițiile de selecție pentru aplicarea prevederilor art. 13, alin.

(1) din Legea nr. 153/2011, de preluare a cheltuielilor necesare executării lucrărilor de reabilitare a fațadelor , prin intermediul Serviciului public de asistență socială .

- h) de a participa la recepția la terminarea lucrărilor prin intermediul unui reprezentant al Serviciul „AUAT”, care va face parte din Comisia de recepție la terminarea lucrărilor de intervenție .

Art. 10.

Deținătorii de construcții notificați :

- a) își dau acordul ori, după caz, hotărăsc, în condițiile legii, realizarea măsurilor notificate;
- b) asigură sursa de finanțare necesară pentru realizarea măsurilor notificate;
- c) contractează proiectarea (după caz) și executarea lucrărilor de intervenție, în condițiile legii;
- d) organizează recepția la terminarea lucrărilor, precum și recepția finală la sfârșitul perioadei de garanție de 5 ani și completează cartea tehnică a construcției cu documentele aferente lucrărilor de intervenție executate.

CAP: VIII. Dispoziții finale

Art. 11.

(1) În vederea asigurării creșterii calității arhitectural ambientale a clădirilor în orașul Luduș, se prevede ca aceste lucrări de intervenție să se actualizeze de câte ori este cazul .

(2) Programele multianuale privind creșterea calității arhitectural ambientale a clădirilor, se vor elabora și aproba conform măsurilor cuprinse în prezentul regulament, ca o obligație permanentă a tuturor părților implicate.