

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV



B-dul Eroilor nr. 8 Bra ov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 176, 178, 155, 145;
Tel/Fax: +(40)-268-473183; E-mail: autct@brasovcity.ro

ARHITECT ȘEF - SERVICIUL AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII

CĂTRE

SERVICIUL RELAȚII CU ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI

În temeiul art.nr.10 alin. 3) din LEGEA nr. 196 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, formulăm prezenta informare:

În conformitate cu art.11 din LEGEA nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - republicat, cu modificările și completările ulterioare, **se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor:**

- a) reparații la învelișuri, acoperișuri, învelișuri 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) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
- d) zugrăveli și vopsitorii interioare;
- e) zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
- f) reparații la instalațiile interioare, la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor

individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități;

g) reparații și înlocuiri la pardoseli;

h) 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), astfel:

1. finisaje interioare și exterioare - tencuieli, placaje, altele asemenea;

2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;

3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasa/ arpanța - 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;

i) lucrări de **întreținere** la cablole de comunicație și la instalațiile aferente;

j) lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor prevăzute la art. 3 lit. b), cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;

k) lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru construcții de importanță normală sau redusă, situate în afara zonelor de protecție instituite pentru zăcăminte acvifere;

l) lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului.

m) lucrări de compartimentare provizorie nestructurală.

n) schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construcție pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire.

(2) Se pot executa fără **autorizație** de construire și lucrări pentru amplasarea de tonete, pupitre acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fără fundații și platforme, precum și fără racorduri și/sau branșamente la utilități urbane, cu excepția energiei electrice, precum și lucrări de reparații/reabilitări/retehnologizări, inclusiv modificarea, înlocuirea sau adăugarea de echipamente rețelelor de comunicații electronice în cazul în care pentru acestea nu sunt necesare și lucrări asupra infrastructurilor fizice de susținere, efectuate de beneficiarii regimului de autorizare generală din domeniul comunicațiilor electronice și/sau de operatorii de rețea.

(2.1) La construcțiile cu caracter special având destinația de unități sanitare care sunt monumente istorice, amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite

protejate, stabilite potrivit legii, se pot executa fără **autorizație** de construire lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor de finisaje interioare și exterioare, reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, reparații la acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate, reparații și înlocuiri la pardoseli și la instalațiile interioare.

(2.2) În cazul monumentelor istorice, se pot executa lucrările prevăzute la alin. (2.1) doar în baza și cu respectarea obligației privind **folosirea** monumentului istoric, întocmită și eliberată potrivit legii. **Obligația** se va elibera în **termen** de 30 de zile de la solicitare, nerespectarea termenului creând posibilitatea executării lucrărilor în absența obligației.

(2.3) Ministerul Culturii va fi notificat înaintea începerii lucrărilor prevăzute la alin. (2.1) și va putea verifica conformitatea acestora cu prevederile legii.

(3) Dacă lucrările prevăzute la alin. (1), cu excepția celor prevăzute la lit. e) și j), se execută la construcțiile menționate la art. 3 lit. b), este obligatorie emiterea autorizației de construire.

În art.3 din Lege sunt enumerate situațiile în care autorizarea de construire este obligatorie :

(1) Construcțiile civile, industriale, agricole, cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, pentru **infrastructura** de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, precum și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor, pentru:

a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparație a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art. 11;

b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparație, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de **lege** - monumente, ansambluri, situri - inclusiv la anexele acestora, identificate în același **imobil** - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate;

c) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparație, modernizare și

reabilitare privind caile de comunicare de orice fel, drumurile forestiere, lucrarile de arta, retelele si dotarile tehnico-edilitare, bransamente si racorduri la retele de utilitati, lucrarile hidrotehnice, amenajarile de alpii, lucrarile de imbunatatiri funciare, lucrarile de instalatii de infrastructura, lucrarile pentru noi capacitati de productie, transport, distributie a energiei electrice si/sau termice, precum si de reabilitare si retehnologizare a celor existente;

d) imprejmui si mobilier urban, amenajari de spatii verzi, parcuri, locuri de joaca si agrement, pietele si alte lucrari de amenajare a spatiilor publice;

e) lucrari de foraje si excavari necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice si a prospectiunilor geologice, proiectarea si deschiderea exploatarilor de cariere si balastiere, a sondelor de gaze si petrol, precum si a altor exploatari de suprafata, subterane sau subacvatice;

f) lucrari, amenajari si constructii cu caracter provizoriu necesare in vederea organizarii executarii lucrarilor, in conditiile prevazute la art. 7 alin. (1) si (13) ;

g) organizarea de tabere de corturi, case sau de rulote;

h) lucrari de constructii cu caracter provizoriu: chioscuri, tonete, cabine, spatii de expunere, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame, copertine si pergole situate pe cile si spațiile publice, anexe gospodaresti, precum si anexele gospodaresti ale exploatareilor agricole situate in extravilan;

i) cimitire - noi si extinderi.

(2) In vederea simplificarii procedurii de autorizare a executarii lucrarilor de constructii provizorii prevazute la alin. (1) lit. d) , g) si h) , autorizatia de construire se emite in baza documentatiilor tehnice - D.T. cu continut simplificat in raport cu continutul-cadru prevazut in [anexa nr. 1](#).

Reabilitarea termică a blocurilor de locuințe are drept scop reducerea consumurilor energetice din surse convenționale și diminuarea emisiilor de gaze cu efect de seră, astfel încât consumul anual specific de energie calculat pentru încălzire să scadă sub 100 kWh/m² arie utilă, în condiții de eficiență economică și în condițiile păstrării valorii arhitecturale, ambientale și de integrare cromatică în mediul urban a anvelopei blocurilor de locuințe. Utilizarea eficientă a energiei în clădiri și diminuarea pierderilor energetice, impune realizarea unor lucrari de reabilitare termică atât la anvelopa clădirii, cât și la unele

componente ale sistemului de încălzire, în condițiile asigurării cerințelor fundamentale de calitate în construcții prin utilizare de produse pentru construcții tehnologii performante, conforme cu specificațiile tehnice aplicabile.

Până la sfârșitul anului 2020, toate apartamentele racordate la sistemul de alimentare centralizat cu energie termică vor trebui să aibă montate contoare pentru calorii, conform unui proiect de act normativ adoptat recent la Camera Deputaților. Termenul prevăzut de legislația în vigoare a fost finele anului 2016, însă acesta a trecut fără ca toate apartamentele să respecte obligația, motiv pentru care de data asta se va introduce și o amendă.

Obligativitatea montării contoarelor de calorii la nivelul fiecărui apartament, până la sfârșitul lunii decembrie 2020, este prevăzut de un proiect de lege care va modifica, printre altele, Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică. Documentul a trecut marș de votul deputaților și, ca să se aplice, trebuie să treacă și de președintele țării.

Concret, așa cum se arată în proiect, și în imobilele de tip condominiu racordate la sistemul de alimentare centralizat cu energie termică este obligatorie montarea sistemelor de măsurare până la 31 decembrie 2020 pentru individualizarea consumurilor de energie pentru încălzire/răcire și apă caldă la nivelul fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuit+.

Totuși, dacă folosirea contoarelor individuale nu este fezabilă din punct de vedere tehnic sau nu este eficientă din punct de vedere financiar, legea prevede obligativitatea montării repartitoarelor individuale de costuri pe toate corpurile de încălzire din fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuit+.

Practic, vizate sunt doar spațiile racordate la sistemul de alimentare centralizat cu energie termică, nu și cele încălzite cu ajutorul centralelor de apartament, de exemplu.

Vechiul termen a fost 31 decembrie 2016, însă acesta n-a fost respectat în totalitate. Astfel, același proiect de lege prevede că se va introduce și o amendă între 500 și 1.000 de lei pentru proprietarii care nu vor respecta termenul-limită.

Constituie contravenții, altele decât cele prevăzute în Legea nr. 121/2014, cu modificările și completările ulterioare, și se sancționează cu amendă de la 500 lei la 1.000 lei

nerespectarea termenului limită privind montarea de către proprietari/locatari a repartitoarelor de costuri, după cum scrie în document, însă această prevedere va figura nu în Legea nr. 121/2014, ci în Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006.

Montarea contoarelor sau, după caz, a repartitoarelor va fi obligatorie indiferent dacă este vorba de apartamente de locuit sau spații cu altă destinație (de exemplu, sediu de firmă sau magazin).

În altă ordine de idei, documentul mai prevede că, din 2019, energia termică va fi taxată cu o cotă de TVA de doar 5%, față de 19%, cât este acum.

Proiectul de lege nu se aplică momentan. Pentru a intra în vigoare, acesta trebuie promulgat de șeful statului și publicat în Monitorul Oficial.

Utilizarea proprietății individuale este stabilită de proprietar în conformitate cu destinația acesteia.

Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări proprietății sale individuale, cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la autorizarea executării lucrărilor de construcții de către autoritatea administrației publice competente, fără a pune în pericol integritatea structurală a condominiului, rezistența mecanică, stabilitatea și siguranța clădirii sau a altor proprietăți individuale, precum și buna funcționare a instalațiilor aferente acestora.

Intervenții asupra clădirilor existente.

-se va aplica Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ %Zona istorică Brașovul vechi %și PUZ %Zona de rezervatie de arhitectură Cetate Brașov+- vor fi menținute și în funcție de nevoie, restaurate următoarele categorii de imobile:

- imobilele sau fragmentele de imobile înregistrate ca monumente pe listele Comisiei Monumentelor Istorice;
- pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobilele enumerate mai sus;

- elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, imprejmuiți din fier forjat), amenajări ale spațiilor publice aferente imobilelor menționate mai sus

- pentru imobilele înregistrate ca monument, măsurile de conservare și protejare cuprind și elementele de arhitectură interioare ca: scări, picturi interioare, decorațiuni, lambriuri și toate elementele decorative aparținând imobilului. Menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca și pentru elementele exterioare;

- pentru imobilele înregistrate ca având calitate arhitecturală sunt permise lucrările de reconversie funcțională și modificări interioare cu condiția păstrării aspectului exterior;

- Înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

- sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

- descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculptură, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

Legea nr. 223/2018 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente:

Proprietarii construcțiilor, persoane fizice sau juridice, și asociațiile de proprietari, precum și persoanele juridice care au în administrare construcții **au obligația să acționeze pentru expertizarea tehnică, de către experți tehnici atestați pentru cerința fundamentală rezistență mecanică și stabilitate**, a construcțiilor existente care prezintă niveluri insuficiente de protecție la acțiuni seismice, degradări sau avarieri în urma unor acțiuni seismice în vederea încadrării acestora în clasă de risc seismic și fundamentării măsurilor de intervenție.

În cazul în care, în termenele prevăzute nu au fost realizate măsurile de intervenție fundamentate în expertiza tehnic inițială sau în cazul în care codul/normativul de proiectare seismică în baza căruia s-a efectuat expertizarea tehnic inițială și încadrat construcția existentă în clasă de risc seismic, s-a încetat aplicabilitatea, se poate efectua, la solicitarea proprietarilor/asociației de proprietari, în scopul actualizării măsurilor de intervenție pentru reducerea riscului seismic, o nouă expertiză tehnică a construcției existente în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în codul/normativul de proiectare seismică aflat în vigoare la data solicitării, finanțat din bugetele locale.

Expertiza tehnică se însușește de proprietari/asociația de proprietari în vederea continuării, în condițiile legii, a acțiunilor de intervenție privind reducerea riscului seismic al construcției existente, după avizarea prealabilă în Comisia Națională de Inginerie Seismică organizată pe lângă Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

Construcțiile cu destinația de locuințe multietajate, încadrate prin raport de expertiză tehnică în clasa I de risc seismic, se includ în programe anuale de acțiuni privind proiectarea și execuția lucrărilor de intervenție pentru reducerea riscului seismic, denumite în continuare programe anuale.

Construcțiile menționate mai sus vor fi finanțate cu prioritate prin programele anuale, dacă întrunesc cel puțin două dintre următoarele criterii:

- . cuprind spații publice cu altă destinație decât aceea de locuințe având suprafața utilă totală de peste 50 mp, ocupate temporar/permanent;
- . prezintă un regim de înălțime de la P + 3 etaje inclusiv și minimum 10 apartamente;
- . sunt amplasate în localități pentru care valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare la cutremur $a(g)$, potrivit hărții de zonare a teritoriului României din Codul de proiectare seismică P100-1, este mai mare sau egală cu 0,15 g. Executarea lucrărilor de intervenție se face în baza autorizației de construire, emisă în temeiul Legii nr. **50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform documentației de proiectare legal aprobate.+