



ROMÂNIA  
CONSILIUL LOCAL  
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352  
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <https://municipiulslobozia.ro> | Email: [office@municipiulslobozia.ro](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

Nr. 124159/15.12.2022

PROIECT  
DE  
HOTĂRÂRE

### HOTĂRÂRE

referitoare la modificarea și completarea HCL nr. 281/18.12.2019 privind aprobarea „REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientalea clădirilor în Municipiul Slobozia”

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședință ordinară în data de 20 decembrie 2022,

#### Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Referatul de specialitate al Direcției Urbanism și Servicii Utilități Publice, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia sub nr. 122698/2022;
- Raportul de avizare al Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și al Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slobozia;
- Prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare; ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare; ale Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare; ale Legii nr. 196/2018 privind organizarea, înființarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor; ale Legii nr. 121/2014 privind eficiența energetică, care transpune Directiva UE nr. 27/2012; Documentația de Urbanism nr. 104/1995, faza P.U.G., aprobată prin HCL Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizat conform HCL Slobozia nr. 132/2008, prelungit conform HCL Slobozia nr. 186/27.09.2018; HCL Slobozia nr. 74/24.02.2022 pentru stabilirea unor măsuri privind gospodărirea municipiului Slobozia, precum și stabilirea, constatarea și sancționarea faptelor ce constituie contravenție; ale art. 59-60 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, actualizată;

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și c), coroborate cu alin. (6) lit. c) și alin. (7) lit. k) respectiv art. 139 alin. (3) lit. e) din Codul Administrativ.

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. I** – Se aprobă modificarea și completarea HCL nr. 281/18.12.2019 privind aprobarea „REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural-ambientale și a performanței energetice a clădirilor în Municipiul Slobozia”, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. II** - Se aprobă înlocuirea Anexei la HCL Slobozia nr. 281/18.12.2019 cu Anexa la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din aceasta.

**Art. III** Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publicului prin afișarea la sediul Primăriei Municipiului Slobozia, respectiv pe siteul [www.sloboziail.ro](http://www.sloboziail.ro).

**Art. IV** Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija Secretarului General al Municipiului Slobozia, Serviciului Urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire.

Avizat  
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU,

**REGULAMENT LOCAL**  
**referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientale**  
**a clădirilor în Municipiul Slobozia**



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL IALOMIȚA**  
**MUNICIPIUL SLOBOZIA**

**Adresă:** Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352  
**Telefon:** 0243/231.401, Fax: 0243/212.149  
**Website:** <https://municipiulslobozia.ro>, **Email:** office@municipiulslobozia.ro

**Direcția Urbanism și Servicii Utilități Publice**

**REGULAMENT LOCAL ,**  
**referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientale și a performanței**  
**energetice a clădirilor în Municipiul Slobozia**

**În conformitate cu prevederile :**

- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legii 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii 196/2018 privind organizarea, înființarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor republicată;
- Legea 121/2014 privind eficiența energetică, care transpune Directiva UE nr. 27/2012;
- Strategia integrată de dezvoltare urbană a Municipiului Slobozia 2021-2027 aprobată prin H.C.L. nr. 27.01.2022;
- H.C.L. nr. 74/24.02.2022 pentru stabilirea unor măsuri privind gospodărirea municipiului Slobozia, precum și stabilirea, constatarea și sancționarea faptelor ce constituie contravenție
- În temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism nr. 104/1995, faza P.U.G., aprobată prin Hotărâre de Consiliu Local Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizat conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/2008, prelungit conform Hotărârii de Consiliu Local Slobozia nr. 186/27.09.2018.

**REGULAMENT LOCAL,**  
**referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientale**  
**a clădirilor în Municipiul Slobozia**

**DISPOZIȚII GENERALE**

Creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor prin măsuri de reabilitare structural-arhitecturală a anvelopei acestora se efectuează în scopul asigurării sănătății, vieții, integrității fizice și siguranței populației, a conservării caracterului estetic-arhitectural al cadrului urban construit, precum și a calității mediului natural, respectându-se specificațiile patrimoniului local și național.

În vederea punerii în aplicare a Directivei UE nr. 27/2012, s-a aprobat Strategia energetică a României pentru perioada 2007-2020, prin care sunt stabilite politici și programe de îmbunătățire a eficienței energetice, lucrările de reabilitare termică a elementelor de anvelopă a clădirilor, constituind o măsură esențială și prioritară pentru reducerea consumului de energie.

În conformitate cu cerințele europene și naționale, autoritățile publice locale au aprobat prin H.C.L. 27/27.01.2022 Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Slobozia 2021-2027 în cuprinsul căreia găsim Programul de îmbunătățire a eficienței energetice, care se impune ca o necesitate în abordarea integrată a resurselor disponibile la nivel local, precum și a consumurilor energetice, în vederea coordonării investițiilor și planificării corespunzătoare a resurselor financiare. Rezolvarea problemelor de eficientizare energetică constituie o prioritate a politicilor de dezvoltare socială și economică.

De asemenea, scopul prezentului regulament este acela de promovare a măsurilor pentru creșterea eficienței energetice a clădirilor, luând în considerare condițiile climatice exterioare și de amplasament, cerințele de confort interior, de nivel optim, din punctul de vedere al costurilor și al cerințelor de performanță energetică, precum și pentru ameliorarea aspectului urbanistic al municipiului.



## REGULAMENT LOCAL

### referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientale a clădirilor în Municipiul Slobozia

**Art. 1** Prezentul regulament se adresează tuturor deținătorilor/proprietarilor de clădiri situate pe raza administrativ teritorială a Municipiului Slobozia, care prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, afectează calitatea cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane. Aceștia sunt obligați ca din proprie inițiativă să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a acestora, potrivit prevederilor legale, în condițiile menținerii aspectului armonios și unitar, indiferent de natura intervențiilor.

**Art. 2** Lucrările de intervenție la componentele proprietății comune, efectuate în baza prezentului regulament, se execută în condiții stabilite de comun acord și consemnate printr-un acord semnat de către proprietari și asociația de proprietari, iar acolo unde nu există asociație de proprietari, acordul proprietarilor 50+1.

**Art. 3** În cazul condominiilor de tipul imobilelor colective multietajate, și/sau cu mai multe scări sau tronsoane, modificarea aspectului fațadei se face numai în mod unitar pe întreg ansamblu imobiliar, indiferent de numărul asociațiilor de proprietari constituite pe scări sau tronsoane, în baza unei documentații tehnice elaborate în condițiile legii, de către arhitecți cu drept de semnătură și cu respectarea prevederilor legale.

**Art. 4** Înainte de modificarea aspectului fațadei condominiului, președintele asociației de proprietari sau proprietarii, solicită în scris, autorității administrației publice locale, toate informațiile și restricțiile referitoare la culoare, aspect, materiale și altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism.

**Art.5** Proprietarii construcțiilor, persoane fizice sau juridice și asociațiile de proprietari, care au în administrare construcții încadrate în clasele de risc seismic și/sau afectate de seisme, sunt obligați să ia măsurile prevăzute de lege pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor.

**Art.6** Deținătorii de imobile și/sau teren, persoane fizice sau juridice, vor asigura întreținerea și curățenia terenurilor adiacente imobilelor lor - spații verzi, circulație pietonală și rutieră etc., indiferent de regimul juridic al acestora, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 74/ 24.02.2022 privind stabilirea unor măsuri pentru gospodărirea municipiului Slobozia, precum și stabilirea, constatarea și sancționarea faptelor ce constituie contravenții.

**Art.7** Autoritățile administrației publice locale au obligația de a monitoriza și controla lucrările de intervenție privind creșterea calității arhitectural - ambientale a clădirilor, în concordanță cu planurile de urbanism și regulamentele locale aferente, aprobate conform



**REGULAMENT LOCAL,**  
**referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientale**  
**a clădirilor în Municipiul Slobozia**

legii.

**Art.8** În situația în care deținătorii clădirilor prevăzute la art. 1, nu iau măsuri de realizare a lucrărilor de intervenții pentru reabilitarea arhitecturală a anvelopei clădirilor, autoritățile administrației publice locale, notifică acestora obligațiile ce le revin în condițiile prezentului regulament.

**Art. 9** Sunt exceptate de la aplicarea prezentului regulament:

- a) Clădirile expertizate tehnic și încadrate în clasa 1 de risc seismic;
- b) Clădirile reabilitate termic sau în curs de reabilitare, cu proiecte finanțate prin P.O.R., Programul național privind creșterea performanței energetice a locuințelor sau alte mijloace de finanțare, până la data intrării în vigoare a prezentului regulament;
- c) Clădirile și ansamblurile clasate sau în curs de clasare în condițiile legii monumentelor istorice;
- d) Clădirile monumente istorice, la care intervențiile se supun legislației privind monumentele istorice.

## **CAPITOLUL II** **LUCRĂRI DE INTERVENȚIE**

**Art. 10** Lucrările de intervenție care fac obiectul prezentului regulament sunt:

- a) lucrări de consolidare, reabilitare, reparare/refacere a zidărilor/peretilor exteriori;
- b) lucrări de reparare/refacere a finisajelor exterioare, precum tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și altele asemenea;
- c) lucrări de consolidare și/sau reparare/refacere a sistemului de acoperire;
- d) lucrări de înlocuire, 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 brâuri, 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.

**Art.11** Sunt exceptate de la obligativitatea obținerii Autorizației de Construire lucrările de intervenție mai sus menționate, dacă acestea respectă prevederile specificate la art. 11 din Legea 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 12** Sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament, clădirile monument istoric, cele din zonele protejate sau zonele de protecție a monumentelor istorice care vor fi

## REGULAMENT LOCAL

### referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientale a clădirilor în Municipiul Slobozia

avizate de Comisia Direcției pentru Cultură și Culte.

**Art. 13** (a) Anvelopările la ansamblurile de locuințe colective care se vor realiza în U.A.T. Slobozia, de către persoanele fizice sau juridice din fonduri proprii, vor fi autorizate conform prezentului regulament, fără a se solicita avize/acorduri (altele decât cele privind auditul energetic al clădirii) sau expertizarea tehnică a imobilului, acolo unde este cazul.

(b) Anvelopările la ansamblurile de locuințe colective și instituții publice care se vor realiza în U.A.T. Municipiul Slobozia din fonduri publice naționale sau de la UE, vor fi autorizate conform legislației în vigoare și a prezentului regulament, fără a se solicita avize/acorduri (altele decât cele privind auditul energetic al clădirii).

(c) În scopul creșterii performanței energetice a clădirilor și al tranziției către clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero, autoritățile administrației publice locale, în concordanță cu legislația europeană și cea națională, va identifica forme de finanțare utilizate în acest scop.

**Art. 14** (a) La clădirile existente la care se execută lucrări de renovare majoră, performanța energetică a acestora sau a unităților de clădire ce fac obiectul renovării, trebuie îmbunătățită, pentru a satisface cerințele stabilite în metodologia specifică, în măsura în care acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic;

(b) Documentația tehnică elaborată pentru autorizarea lucrărilor de intervenție pentru renovare majoră dezvoltă/detaliază măsurile prevăzute în raportul de audit energetic;

(c) În cazul modernizării, renovării sau a renovării majore a clădirilor, proprietarii/asociațiile de proprietari/administratorii clădirilor, pot monta sisteme alternative de înaltă eficiență de producere a energiei, în măsură în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic;

(d) La stabilirea eficienței măsurii privind montarea sistemelor alternative de producere a energiei, se vor avea în vedere asigurarea din punct de vedere tehnic și funcțional, a cerințelor fundamentale aplicabile, astfel cum sunt prevăzute la art. 5, (1) din Legea 10/1995 republicată, precum și încadrarea în nivelul optim din punct de vedere al costurilor, a cerințelor minime de performanță energetică;

(e) Cerințele se aplică clădirii sau unității de clădire renovată, în scopul creșterii performanței energetice globale a clădirii, precum și elementului/elementelor de anvelopă care fac parte din anvelopa clădirii și care au un impact semnificativ asupra performanței energetice a acesteia, în cazul în care acestea sunt realizate, modernizate sau înlocuite.



**REGULAMENT LOCAL,**  
**referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientale**  
**a clădirilor în Municipiul Slobozia**

**CAPITOLUL III**  
**PERMISIUNI ȘI RESTRICȚII REFERITOARE LA CROMATICA**  
**FAȚADELOR ȘI PLASTICA FAȚADELOR**

**Art.15** Pentru realizarea fațadelor se vor utiliza culori din următoarele categorii aplicate în câmpuri care nu depășesc 80-90% din fațadă în nuanțe deschise și neutre, denumite în continuare **culori dominante**, cu următoarele culori : RAL 1015 (culoare unt deschis), RAL 9001 (alb - crem), pentru ansamblurile de locuințe colective, iar RAL 1034

(galben - pastel), RAL 9003 (alb pentru semnalizare), RAL 9010 (alb), RAL 9016 (alb de trafic), pentru restul construcțiilor, conform paletarului cromatic anexat.

Culorile puternice (culori tari) se vor folosi doar în procent maxim de 10% pe elementele volumetrice distincte ale fațadei, ca **accente cromatice** și vor avea următoarele coduri de culori: RAL 2001 (roșu - orange), RAL 8001 (ocru - maro) pentru ansamblurile de locuințe colective, iar RAL 2011 (bej - brun), RAL 3016 (roșu - coral), RAL 2004 (orange), RAL 2000 (galben - orange), pentru restul construcțiilor, conform paletului cromatic anexat.

Culorile denumite în prezentul regulament ca și **culori dominante** se vor aplica pe toată fațada, iar celelalte denumite **accente cromatice**, se vor aplica pe parapeteii balcoanelor și ai ferestrelor pentru ansamblurile de locuințe colective.

**Art. 16** Ansamblurile de locuințe colective se supun următoarelor prevederi:

- Ansamblurile de locuințe colective nu vor fi modificate în ceea ce privește plastica fațadelor și volumetria. La locuințele colective nu se va interveni în nici un fel la structura de rezistență, decât cu respectarea prevederilor legale în vigoare ;

- Nu sunt permise extinderile pe domeniul public/privat ale clădirilor de locuințe colective, cu excepția spațiilor comerciale construite la parterul acestora și numai în baza Autorizației de Construire eliberată în condițiile Legii 50/1991;

- Construirea balcoanelor la parterul ansamblurilor de locuințe, acolo unde acestea nu au fost proiectate inițial, se va face numai în baza Autorizației de Construire, în mod unitar cu restul fațadelor, respectându-se caracterul arhitectural al condominiului, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 actualizată și ale Regulamentului Local privind construirea balcoanelor la parterul blocurilor, aprobat prin HCL nr. 30/19.07.2012 și HCL nr. 210/28.11.2013;

- Nu sunt admise practicarea acceselor suplimentare din exterior, față de cele stabilite prin proiectul inițial al imobilului și față de cele autorizate la momentul aprobării prezentului

## REGULAMENT LOCAL

### referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientale a clădirilor în Municipiul Slobozia

regulament;

- Pentru modificarea componenței termoizolante a unui imobil se poate utiliza numai unul sau o combinație de ansambluri termoizolante alese de proiectant în funcție de caracteristicile zonei pe care se va aplica ( orientare, acțiuni mecanice, cerințe estetice sau funcționale, etc. );

- Materialele agreate pentru reabilitarea termică a construcțiilor sunt: polistiren expandat cu grosimea de 10 cm, vată minerală, produse pe bază de poliuretan, produse pe bază de sticlă celulară, produse pe baza de plută expandată, etc., însoțite de agreme termice.

- Mansardarea sau realizarea de acoperișuri, nu este permisă decât unitar, făcând obiectul aceleiași autorizații de construire (A.C.) și aceleiași documentații tehnice (D.T.) pe întreg blocul. Nu sunt permise mansardările individuale pe câte o scară sau doar deasupra unui apartament;

- Lucrările de intervenție se execută pentru întreaga fațadă a imobilului (scară, condominiu) .

**Art. 17** Clădirile de uz și utilitate publică vor fi tratate cromatic conform codurilor RAL și prevederilor prezentate la ansamblurile de locuințe colective și se vor integra volumetric în contextul urban existent, formând partiuri urbanistice coerente și unitare.

**Art.18** Alte clădiri din U.A.T. Slobozia vor fi tratate cromatic conform celor indicate în Art.15 din prezentul regulament. Pentru realizarea fațadelor se vor utiliza compoziții din nuanțe diferite ale aceleiași game cromatice, excepție făcând combinațiile cu alb. Se impune ca toate clădirile să se integreze volumetric și din punct de vedere al plasticii arhitecturale în contextul urban existent, formând partiuri urbanistice coerente și unitare.

**Art.19** Delimitarea culorilor sau a nuanțelor se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.

**Art.20** Materialul și culorile tâmplăriei vor fi alese în concordanță cu cromatica fațadelor.

**Art.21** Culoarea și materialul învelitorilor în cazul acoperirii cu șarpantă se va alege în concordanță cu cromatica fațadei și a tâmplăriei și cu respectarea P.U.G.-ului Municipiului Slobozia și RAL.



**REGULAMENT LOCAL,**  
**referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientale**  
**a clădirilor în Municipiul Slobozia**

**CAPITOLUL IV**  
**OBLIGAȚII ȘI RĂSPUNDERI**

**Art.22** Primăria Municipiului Slobozia, prin instituția arhitectului-șef, are următoarele obligații:

a) de a autoriza/aviza lucrările de intervenție în condițiile legii și al prezentului regulament;

b) de a controla modul de realizare a lucrărilor de intervenție;

c) de a participa la recepția la terminarea lucrărilor, acolo unde este cazul.

**Art. 23** Deținătorii de construcții au următoarele obligații:

a) de a respecta prevederile prezentului regulament;

b) de a organiza recepția la terminarea lucrărilor de intervenție, în condițiile prevăzute de Legea 50/1991 republicată și HGR 273/1994 cu modificările și completările ulterioare privind Regulamentul pentru recepția construcțiilor și a instalațiilor aferente acestora.

c) de a înscrie în Cartea Tehnică a imobilului toate modificările aduse, conform Documentației Tehnice.

**CAPITOLUL V - SANCTIUNI**

**Art.24** Neîndeplinirea sau împlinirea necorespunzătoare a obligațiilor ce le revin deținătorilor de construcții, cu privire la organizarea lucrărilor de intervenție, se constată de organul cu atribuții de control ale autorității administrației locale, în limita competențelor ce le revin și se consemnează în procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor.

**Art.25** Contravențiile constatate cu privire la nerespectarea prezentului regulament, se sancționează conform Legii 50/1991 actualizată, privind executarea lucrărilor de construcții.

**CAPITOLUL VI**  
**DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE**

**Art. 26** Prevederile prezentului regulament se aplică tuturor construcțiilor cu caracter definitiv existente în zonele reglementate prin prezentul regulament, la momentul aprobării acestuia, precum și tuturor construcțiilor ce se vor edifica pe amplasamente existente în aceste zone, ulterior aprobării regulamentului.

**Art.27** De la data intrării în vigoare a prezentului regulament, toți deținătorii de imobile ale căror fațade contravin prevederilor din regulament, din punct de vedere al finisajelor, vor fi notificați în vederea conformării.

**Art.28** Orice modificare legislativă modifică de drept prevederile prezentului regulament.

## REGULAMENT LOCAL

### referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientale a clădirilor în Municipiul Slobozia

**Art.29** În cazul lucrărilor de intervenție care modifică aspectul arhitectural al fațadelor (goluri, ornamente, proporții) și/sau sistem de acoperire, se va obține autorizație de construire potrivit prevederilor Legii 50/1991 actualizată.

**Art.30** În vederea executării lucrărilor de intervenție, altele decât cele prevăzute la art.11 din Legea 50/1991 actualizată, autorizația de construire se va elibera de către structura de specialitate din Primăria Municipiului Slobozia, iar documentația tehnică va cuprinde:

#### **Piese desenate:**

- Plan de încadrare în zonă a lucrării, întocmit la scările 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000;
- Plan de situație privind amplasarea obiectivelor investiției, la scările 1:2.000, 1:1.000, 1:500, 1:200, 1:100, după caz;
- Fațadele întregii clădiri prezentate color cu respectarea codurilor indicate în prezentul regulament, cu indicarea materialelor și finisajelor, cotate și cu indicarea racordării la nivelul terenului amenajat, după caz;
- Secțiune caracteristică, redactată la scara 1:50 sau 1:100, din care să reiasă caracteristicile materialului folosit pentru termoizolare.

#### **Piese scrise:**

- Lista semnăturilor proiectanților - se completează cu numele în clar și calitatea proiectanților, precum și cu partea din proiect pentru care răspund;
- Memoriu tehnic general cu prezentarea lucrărilor realizate;
- Devizul general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- Expertiză tehnică;
- Auditul energetic întocmit de persoane autorizate, conform legii.



**REGULAMENT LOCAL,**  
**referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientale**  
**a clădirilor în Municipiul Slobozia**

**Termenii și expresiile utilizate în cuprinsul prezentului document au următorul înțeles:**

**1.clădire** - ansamblu de spații cu funcțiuni precizate, delimitat de elementele de construcție care alcătuiesc anvelopa clădirii, inclusiv sistemele tehnice aferente acesteia, în care energia este utilizată pentru reglarea climatului interior;

**2.performanța energetică a clădirii** - energia calculată conform metodologiei prevăzute la art. 5 pentru a răspunde necesităților legate de utilizarea normală a clădirii, necesități care includ în principal: încălzirea, prepararea apei calde menajere, răcirea, ventilarea și iluminatul;

**3.certificat de performanță energetică a clădirii** - document elaborat conform metodologiei de calcul al performanței energetice a clădirilor, prin care este indicată performanța energetică a unei clădiri sau a unei unități de clădire și care cuprinde date cu privire la consumurile de energie primară și finală, inclusiv din surse regenerabile de energie, precum și cantitatea de emisii în echivalent CO<sub>2</sub>. Pentru clădirile existente, certificatul cuprinde și măsuri recomandate pentru reducerea consumurilor energetice, precum și pentru creșterea ponderii utilizării surselor regenerabile de energie în total consum;

**9.renovare majoră** - lucrările proiectate și efectuate la anvelopa clădirii și/sau la sistemele tehnice ale acesteia, ale căror costuri depășesc 25% din valoarea de impozitare a clădirii, exclusiv valoarea terenului pe care este situată clădirea. Valoarea de impozitare a clădirii se determină potrivit Legii nr. [227/2015](#) privind [Codul fiscal](#), cu modificările și completările ulterioare;

**10.unitate a clădirii** - o zonă/o parte a unei clădiri, un etaj sau un apartament dintr-o clădire, care este concepută/conceput sau modificată/modificat pentru a fi utilizată/utilizat separat;

**11.sistem tehnic al clădirii** - totalitatea echipamentelor tehnice ale unei clădiri sau ale unei unități de clădire destinate pentru încălzirea spațiului, răcirea spațiului, ventilare, apă caldă menajeră, iluminat integrat, automatizare și control, generare de energie electrică *in situ* sau pentru o combinație a acestora, inclusiv acele sisteme care folosesc energie din surse regenerabile și care pot fi prevăzute cu soluții de stocare;

**12.anvelopa clădirii** - totalitatea elementelor de construcție care delimitează spațiul interior al unei clădiri, încălzit la un nivel de confort corespunzător, de mediul exterior și/sau de spații neîncălzite/mai puțin încălzite;

**13.element al clădirii** - element al anvelopei clădirii sau un sistem tehnic al acesteia;

**14.clădire al cărei consum de energie este aproape egal cu zero** - clădire cu o performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice este aproape egal cu zero sau este foarte scăzut și este acoperit astfel:

a) în proporție de minimum 30%, cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii, începând cu anul 2021;

b) proporțiile minime de energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii, pentru perioadele 2031-2040, 2041-2050 și după 2051, se stabilesc prin hotărâre a Guvernului;

**15.încălzire centralizată sau răcire centralizată** - distribuție a energiei termice, sub formă de abur, apă fierbinte sau lichide răcite, de la o sursă de producere centralizată - centrală electrică de termoficare, centrală termică de zonă/cvartal sau punct termic - prin intermediul unei rețele, către mai multe clădiri sau locații, în vederea utilizării sale pentru încălzire sau răcire în clădiri;

**16.energie primară** - energie rezultată din sursele de energie regenerabile și neregenerabile, care nu a fost supusă niciunui proces de conversie sau transformare;



## REGULAMENT LOCAL

### referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientale a clădirilor în Municipiul Slobozia

**17.energie din surse regenerabile** - energie obținută din surse regenerabile nefosile, precum: energia eoliană, solară, aerotermală, geotermală, hidrotermală și energia oceanelor, energia hidraulică, biomasa, gazul de fermentare a deșeurilor, denumit și gaz de depozit, și gazul de fermentare a nămolurilor din instalațiile de epurare a apelor uzate și biogaz;

**18.clădire existentă** - clădire la care s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor, inclusiv clădirea aflată în exploatare înainte de data intrării în vigoare a Hotărârii Guvernului nr. [273/1994](#) pentru aprobarea Regulamentului privind recepția construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;

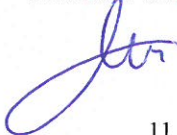
**19.nivel optim din punctul de vedere al costurilor** - nivel de performanță energetică ce determină cel mai redus cost pe durata normată de funcționare rămasă, unde costul cel mai redus este determinat ținându-se seama de costurile de investiție legate de creșterea performanței energetice a clădirii, de costurile de întreținere și exploatare, de categoria clădirii, după caz, iar durata normată de funcționare rămasă a clădirii se referă la durata de viață estimată rămasă a unei clădiri sau a unui element al acesteia și pentru care cerințele de performanță energetică sunt stabilite fie pentru clădirea în ansamblu, fie pentru elementele clădirii. Nivelul optim din punctul de vedere al costurilor se situează în intervalul nivelurilor de performanță în care analiza cost-beneficiu calculată pe durata normată de funcționare este pozitivă. Calculul nivelului optim din punctul de vedere al costurilor se efectuează pe baza cadrului metodologic comparativ, aplicat în funcție de condițiile generale, exprimate în parametri, prevăzute de reglementările tehnice specifice clădirilor;

**20.audit energetic al clădirii** - totalitatea activităților specifice prin care se obțin date și elemente tehnice despre profilul consumului energetic real al unei clădiri/unități de clădire existente, urmate de identificarea soluțiilor de creștere a performanței energetice, de cuantificarea reducerii consumurilor energetice rezultate din soluțiile propuse, de evaluarea eficienței economice a implementării acestora prin indicatori economici și finalizate cu raportul de audit, potrivit metodologiei prevăzute la alin. (1) al art. 5;

**21.raport de audit energetic** - document elaborat în urma desfășurării activității de audit energetic al clădirii, care conține descrierea modului în care a fost efectuat auditul energetic, a principalelor caracteristici termice și energetice ale clădirii/unității de clădire și, acolo unde este cazul, a măsurilor propuse pentru creșterea performanței energetice a clădirii/unității de clădire și instalațiilor interioare aferente acesteia, precum și a principalelor concluzii referitoare la eficiența economică a aplicării măsurilor propuse și durata de recuperare a investiției;

**22.auditor energetic pentru clădiri** - persoană fizică atestată de Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, care are dreptul să elaboreze rapoarte de audit energetic și/sau certificate de performanță energetică pentru clădiri/unități de clădire, în conformitate cu metodologia specifică adoptată la nivel național aprobată prin ordin al ministrului lucrărilor publice, dezvoltării și administrației. Auditorul energetic pentru clădiri este specialistul care își desfășoară activitatea ca persoană fizică autorizată sau ca angajat al unor persoane juridice, conform prevederilor legale în vigoare;

Arhitect Șef,  
Niculae Ioana







ROMÂNIA  
PRIMAR  
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352  
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <https://municipiulslobozia.ro> | Email: [office@municipiulslobozia.ro](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

Nr. 124152/15.12.2022

**REFERAT DE APROBARE**

**al proiectului de hotărâre referitor la modificarea și completarea HCL nr. 281/18.12.2019 privind aprobarea „REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientale a clădirilor în Municipiul Slobozia”**

Proiectul de hotărâre pe care îl supunem analizei și aprobării a fost promovat urmare referatului Direcției Urbanism și Servicii Utilități Publice - Compartiment Disciplina în Construcții, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia sub nr. 122698/2022.

Prin HCL Slobozia nr. 281/18.12.2019, a fost aprobat „REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM, referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientale a clădirilor în Municipiul Slobozia”.

În contextul actual, este necesar ca acest Regulament să se alinieze noilor modificări legislative privind creșterea eficienței energetice și de asemenea, să se faciliteze utilizarea fondurilor publice naționale și europene în acest scop, în mod unitar.

Referitor la aceste aspecte, se impune modificarea și completarea Regulamentului aprobat prin HCL nr. 281/18.12.2019, după cum urmează:

**Art. 2 se va modifica** și va avea următorul cuprins: *Lucrările de intervenție la componentele proprietății comune, efectuate în baza prezentului regulament, se execută în condiții stabilite de comun acord și consemnate printr-un acord semnat de către proprietari și asociația de proprietari, iar acolo unde nu există asociație de proprietari, acordul proprietarilor în număr de 50+1.*

**Art. 6 se va modifica** și va avea următorul cuprins: *Deținătorii de imobile și/sau teren, persoane fizice sau juridice, vor asigura întreținerea și curățenia terenurilor adiacente imobilelor lor - spații verzi, circulație pietonală și rutieră etc., indiferent de regimul juridic al acestora, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 74/ 24.02.2022 privind stabilirea unor măsuri pentru gospodărirea municipiului Slobozia, precum și stabilirea, constatarea și sancționarea faptelor ce constituie contravenții.*

Se adaugă **Art. 13** (a) *Anvelopările la ansamblurile de locuințe colective care se vor realiza în U.A.T. Slobozia, de către persoanele fizice sau juridice din fonduri proprii, vor fi autorizate conform prezentului regulament, fără a se solicita avize/acorduri (altele decât cele privind auditul energetic al clădirii), sau expertizarea tehnică a imobilului, acolo unde este cazul.*

(b) *Anvelopările la ansamblurile de locuințe colective și instituții publice care se vor realiza în U.A.T. Municipiul Slobozia din fonduri publice naționale sau de la UE, vor fi autorizate conform legislației în vigoare și a prezentului regulament, fără a se solicita avize/acorduri (altele decât cele privind auditul energetic al clădirii).*

(c) *În scopul creșterii performanței energetice a clădirilor și al tranziției către clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero, autoritățile administrației publice locale, în concordanță cu legislația europeană și cea națională, va identifica forme de finanțare utilizate în acest scop.*

- Se adaugă **Art. 14** (a) *La clădirile existente la care se execută lucrări de renovare majoră, performanța energetică a acestora sau a unităților de clădire ce fac obiectul renovării, trebuie îmbunătățită, pentru a satisface cerințele stabilite în metodologia specifică, în măsura în care acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic;*

(b) *Documentația tehnică elaborată pentru autorizarea lucrărilor de intervenție pentru renovare majoră dezvoltă/detaliază măsurile prevăzute în raportul de audit energetic;*

(c) *În cazul modernizării, renovării sau a renovării majore a clădirilor, proprietarii/asociațiile de proprietari/administratorii clădirilor, pot monta sisteme alternative de înaltă eficiență de producere a energiei, în măsură în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest*



**Art.30 se modifică** și va avea următorul cuprins: În vederea executării lucrărilor de intervenție, altele decât cele prevăzute la art.11 din Legea 50/1991 actualizată, autorizația de construire se va elibera de către structura de specialitate din Primăria Municipiului Slobozia, iar documentația tehnică va cuprinde:

**Piese desenate:**

- Plan de încadrare în zonă a lucrării, întocmit la scările 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000;

- Plan de situație privind amplasarea obiectivelor investiției, la scările 1:2.000, 1:1.000, 1:500, 1:200, 1:100, după caz;

Fațadele întregii clădiri prezentate color cu respectarea codurilor indicate în prezentul regulament, cu indicarea materialelor și finisajelor, cotate și cu indicarea racordării la nivelul terenului amenajat, după caz;

- Secțiune caracteristică, redactată la scara 1:50 sau 1:100, din care să reiasă caracteristicile materialului folosit pentru termoizolare.

**Piese scrise:**

- Lista semnăturilor proiectanților - se completează cu numele în clar și calitatea proiectanților, precum și cu partea din proiect pentru care răspund;

- Memoriu tehnic general cu prezentarea lucrărilor realizate;

- Devizul general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- Expertiză tehnică;

- Auditul energetic întocmit de persoane autorizate, conform legii.

**Regulamentul va fi completat cu Anexa nr.1**(Termenii și expresiile utilizate), care va face parte integrantă din Regulament

**ANEXA NR. 1**

**Termenii și expresiile utilizate în cuprinsul prezentului document au următorul înțeles:**

**1.clădire** - ansamblu de spații cu funcțiuni precizate, delimitat de elementele de construcție care alcătuiesc anvelopa clădirii, inclusiv sistemele tehnice aferente acesteia, în care energia este utilizată pentru reglarea climatului interior;

**2.performanța energetică a clădirii** - energia calculată conform metodologiei prevăzute la art. 5 pentru a răspunde necesităților legate de utilizarea normală a clădirii, necesități care includ în principal: încălzirea, prepararea apei calde menajere, răcirea, ventilarea și iluminatul;

**3.certificat de performanță energetică a clădirii** - document elaborat conform metodologiei de calcul al performanței energetice a clădirilor, prin care este indicată performanța energetică a unei clădiri sau a unei unități de clădire și care cuprinde date cu privire la consumurile de energie primară și finală, inclusiv din surse regenerabile de energie, precum și cantitatea de emisii în echivalent CO<sub>2</sub>. Pentru clădirile existente, certificatul cuprinde și măsuri recomandate pentru reducerea consumurilor energetice, precum și pentru creșterea ponderii utilizării surselor regenerabile de energie în total consum;

**9.renovare majoră** - lucrările proiectate și efectuate la anvelopa clădirii și/sau la sistemele tehnice ale acesteia, ale căror costuri depășesc 25% din valoarea de impozitare a clădirii, exclusiv valoarea terenului pe care este situată clădirea. Valoarea de impozitare a clădirii se determină potrivit Legii nr. **227/2015** privind **Codul fiscal**, cu modificările și completările ulterioare;

**10.umitate a clădirii** - o zonă/o parte a unei clădiri, un etaj sau un apartament dintr-o clădire, care este concepută/conceput sau modificată/modificat pentru a fi utilizată/utilizat separat;

**11.sistem tehnic al clădirii** - totalitatea echipamentelor tehnice ale unei clădiri sau ale unei unități de clădire destinate pentru încălzirea spațiului, răcirea spațiului, ventilare, apă caldă menajeră, iluminat integrat, automatizare și control, generare de energie electrică *in situ* sau pentru o combinație a acestora, inclusiv acele sisteme care folosesc energie din surse regenerabile și care pot fi prevăzute cu soluții de stocare;



energetic pentru clădiri este specialistul care își desfășoară activitatea ca persoană fizică autorizată sau ca angajat al unor persoane juridice, conform prevederilor legale în vigoare.

Urmare modificărilor și completărilor efectuate, se va înlocui Regulamentul aprobat prin HCL nr. 281/18.12.2019 cu actualul Regulament, modificat și completat, conform propunerii Direcției Urbanism și Serviciii Utilități Publice.

Față de cele menționate, rugăm Consiliul Local să aprobe prezentul proiect de hotărâre.

**PRIMAR,**  
**Soare Drăgoș**





ROMÂNIA  
JUDEȚUL IALOMIȚA  
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352  
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149  
Website: <https://municipiulslobozia.ro>, Email: [office@municipiulslobozia.ro](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

**Direcția Urbanism și Servicii Utilități Publice**  
**Compartimentul Disciplina în Construcții**  
**Nr. 122698 /09.12.2022**

### **Referat,**

**Privind modificarea Regulamentului local referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientale și a performanței energetice a clădirilor în Municipiul Slobozia**

În conformitate cu cerințele europene și naționale, autoritățile publice locale au aprobat prin H.C.L. 27/27.01.2022 Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Slobozia 2021-2027 în cuprinsul căreia găsim Programul de îmbunătățire a eficienței energetice, care se impune ca o necesitate în abordarea integrată a resurselor disponibile la nivel local, precum și a consumurilor energetice, în vederea coordonării investițiilor și planificării corespunzătoare a resurselor financiare. Rezolvarea problemelor de eficientizare energetică constituie o prioritate a politicilor de dezvoltare socială și economică.

De asemenea, în contextul socio-economic actual, se impune promovarea și asigurarea unui cadru coerent și unitar de aplicare a măsurilor pentru creșterea eficienței energetice a clădirilor, luând în considerare condițiile climatice exterioare și de amplasament, cerințele de confort interior, de nivel optim, din punctul de vedere al costurilor și al cerințelor de performanță energetică, precum și pentru ameliorarea aspectului urbanistic al municipiului.

În acest sens, prin prezentul Referat se propune modificarea și adăugarea unor articole pentru ca **Regulamentul local referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitecturale-ambientale și a performanței energetice a clădirilor în Municipiul Slobozia, aprobat prin H.C.L. nr. 281/18.12.2019**, să se alinieze noilor modificări legislative privind creșterea eficienței energetice și de asemenea, să se faciliteze utilizarea fondurilor publice naționale și europene în acest scop, în mod unitar.

Creșterea performanței energetice a clădirilor prin proiectarea noilor clădiri cu consumuri reduse de energie și prin reabilitarea termică a clădirilor existente, precum și informarea corectă a proprietarilor/administratorilor clădirilor prin certificatul de performanță energetică, reprezintă acțiuni de interes public major și general în contextul economisirii energiei în clădiri, al îmbunătățirii cadrului urban construit și al protecției mediului.



Modificări propuse:

- Art. 2 se va modifica și va avea următorul cuprins: *Lucrările de intervenție la componentele proprietății comune, efectuate în baza prezentului regulament, se execută în condiții stabilite de comun acord și consemnate printr-un acord semnat de către proprietari și asociația de proprietari, iar acolo unde nu există asociație de proprietari, acordul proprietarilor în număr de 50+1.*

- Art. 6 se va modifica și va avea următorul cuprins: *Deținătorii de imobile și/sau teren, persoane fizice sau juridice, vor asigura întreținerea și curățenia terenurilor adiacente imobilelor lor - spații verzi, circulație pietonală și rutieră etc., indiferent de regimul juridic al acestora, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 74/ 24.02.2022 privind stabilirea unor măsuri pentru gospodărirea municipiului Slobozia, precum și stabilirea, constatarea și sancționarea faptelor ce constituie contravenții.*

- Se adaugă **Art. 13 (a)** *Anvelopările la ansamblurile de locuințe colective care se vor realiza în U.A.T. Slobozia, de către persoanele fizice sau juridice din fonduri proprii, vor fi autorizate conform prezentului regulament, fără a se solicita avize/acorduri (altele decât cele privind auditul energetic al clădirii), sau expertizarea tehnică a imobilului, acolo unde este cazul.*

*(b) Anvelopările la ansamblurile de locuințe colective și instituții publice care se vor realiza în U.A.T. Municipiul Slobozia din fonduri publice naționale sau de la UE, vor fi autorizate conform legislației în vigoare și a prezentului regulament, fără a se solicita avize/acorduri (altele decât cele privind auditul energetic al clădirii).*

*(c) În scopul creșterii performanței energetice a clădirilor și al tranziției către clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero, autoritățile administrației publice locale, în concordanță cu legislația europeană și cea națională, va identifica forme de finanțare utilizate în acest scop.*

- Se adaugă **Art. 14 (a)** *La clădirile existente la care se execută lucrări de renovare majoră, performanța energetică a acestora sau a unităților de clădire ce fac obiectul renovării, trebuie îmbunătățită, pentru a satisface cerințele stabilite în metodologia specifică, în măsura în care acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic;*

*(b) Documentația tehnică elaborată pentru autorizarea lucrărilor de intervenție pentru renovare majoră dezvoltă/detaliază măsurile prevăzute în raportul de audit energetic;*

*(c) În cazul modernizării, renovării sau a renovării majore a clădirilor, proprietarii/asociațiile de proprietari/administratorii clădirilor, pot monta sisteme alternative de înaltă eficiență de producere a energiei, în măsură în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic,*

*funcțional și economic;*

*(d) La stabilirea eficienței măsurii privind montarea sistemelor alternative de producere a energiei, se vor avea în vedere asigurarea din punct de vedere tehnic și funcțional, a cerințelor fundamentale aplicabile, astfel cum sunt prevăzute la art. 5, (1) din Legea 10/1995 republicată, precum și încadrarea în nivelul optim din punct de vedere al costurilor, a cerințelor minime de performanță energetică;*

*(e) Cerințele se aplică clădirii sau unității de clădire renovată, în scopul creșterii performanței energetice globale a clădirii, precum și elementului/elementelor de anvelopă care fac parte din anvelopa clădirii și care au un impact semnificativ asupra performanței energetice a acesteia, în cazul în care acestea sunt realizate, modernizate sau înlocuite.*

*- Se modifica Art.15 și avea următorul cuprins: Pentru realizarea fațadelor se vor utiliza culori din următoarele categorii aplicate în câmpuri care nu depășesc 80-90% din fațadă în nuanțe deschise și neutre, denumite în continuare **culori dominante**, cu următoarele culori : RAL 1015 (culoare unt deschis), RAL 9001 (alb - crem), pentru ansamblurile de locuințe colective, iar RAL 1034 (galben - pastel), RAL 9003 (alb pentru semnalizare), RAL 9010 (alb), RAL 9016 (alb de trafic), pentru restul construcțiilor, conform paletarului cromatic anexat.*

*Culorile puternice (culori tari) se vor folosi doar în procent maxim de 10% pe elementele volumetrice distincte ale fațadei, ca **accente cromatice** și vor avea următoarele coduri de culori: RAL 2001 (roșu - orange), RAL 8001 (ocru - maro) pentru ansamblurile de locuințe colective, iar RAL 2011 (bej - brun), RAL 3016 (roșu - coral), RAL 2004 (orange), RAL 2000 (galben - orange), pentru restul construcțiilor, conform paletului cromatic anexat. Culorile denumite în prezentul regulament ca și **culori dominante** se vor aplica pe toată fațada, iar celelalte denumite **accente cromatice**, se vor aplica pe parapeții balcoanelor și ai ferestrelor pentru ansamblurile de locuințe colective.*

*- Art. 16 se modifică și va avea următorul cuprins: Ansamblurile de locuințe colective se supun următoarelor prevederi:*

*- Ansamblurile de locuințe colective nu vor fi modificate în ceea ce privește plastica fațadelor și volumetria. La locuințele colective nu se va interveni în nici un fel la structura de rezistență, decât cu respectarea prevederilor legale în vigoare ;*

*- Nu sunt permise extinderile pe domeniul public/privat ale clădirilor de locuințe colective, cu excepția spațiilor comerciale construite la parterul acestora și numai în baza Autorizației de Construire eliberată în condițiile Legii 50/1991;*

*- Construirea balcoanelor la parterul ansamblurilor de locuințe, acolo unde acestea nu au fost proiectate inițial, se va face numai în baza Autorizației de Construire, în mod unitar cu*



restul fațadelor, respectându-se caracterul arhitectural al condominiului, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 actualizată și ale Regulamentului Local privind construirea balcoanelor la parterul blocurilor, aprobat prin HCL nr. 30/19.07.2012 și HCL nr. 210/28.11.2013;

- Nu sunt admise practicarea acceselor suplimentare din exterior, față de cele stabilite prin proiectul inițial al imobilului și față de cele autorizate la momentul aprobării prezentului regulament;

- Pentru modificarea componenței termoizolante a unui imobil se poate utiliza numai unul sau o combinație de ansambluri termoizolante alese de proiectant în funcție de caracteristicile zonei pe care se va aplica ( orientare, acțiuni mecanice, cerințe estetice sau funcționale, etc. );

- Materialele agreate pentru reabilitarea termică a construcțiilor sunt: polistiren expandat cu grosimea de 10 cm, vată minerală, produse pe bază de poliuretan, produse pe bază de sticlă celulară, produse pe baza de plută expandată, etc., însoțite de agremente termice.

- Mansardarea sau realizarea de acoperișuri, nu este permisă decât unitar, făcând obiectul aceleiași autorizații de construire (A.C.) și aceleiași documentații tehnice (D.T.) pe întreg blocul. Nu sunt permise mansardările individuale pe câte o scară sau doar deasupra unui apartament;

-Lucrările de intervenție se execută pentru întreaga fațadă a imobilului (scară, condominiu).

- Art.30 se modifică și va avea următorul cuprins: În vederea executării lucrărilor de intervenție, altele decât cele prevăzute la art.11 din Legea 50/1991 actualizata, autorizația de construire se va elibera de catre structura de specialitate din Primăria Municipiului Slobozia, iar documentația tehnică va cuprinde:

**Piese desenate:**

- Plan de încadrare în zonă a lucrării, întocmit la scările 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000;

- Plan de situație privind amplasarea obiectivelor investiției, la scările 1:2.000, 1:1.000, 1:500, 1:200, 1:100, după caz;

- Fațadele întregii clădiri prezentate color cu respectarea codurilor indicate în prezentul regulament, cu indicarea materialelor și finisajelor, cotate și cu indicarea racordării la nivelul terenului amenajat, după caz;

- Secțiune caracteristică, redactată la scara 1:50 sau 1:100, din care să reiasă

*caracteristicile materialului folosit pentru termoizolare.*

***Piese scrise:***

- *Lista semnăturilor proiectanților - se completează cu numele în clar și calitatea proiectanților, precum și cu partea din proiect pentru care răspund;*
- *Memoriu tehnic general cu prezentarea lucrărilor realizate;*
- *Devizul general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;*
- *Expertiză tehnică;*
- *Auditul energetic întocmit de persoane autorizate, conform legii.*

Regulamentul va fi completat cu Anexa nr.1(Termenii și expresiile utilizate), care va face parte integrantă din Regulament

**ANEXA NR. 1**

**Termenii și expresiile utilizate în cuprinsul prezentului document au următorul înțeles:**

- 1.*clădire* - ansamblu de spații cu funcțiuni precizate, delimitat de elementele de construcție care alcătuiesc anvelopa clădirii, inclusiv sistemele tehnice aferente acesteia, în care energia este utilizată pentru reglarea climatului interior;
- 2.*performanța energetică a clădirii* - energia calculată conform metodologiei prevăzute la art. 5 pentru a răspunde necesităților legate de utilizarea normală a clădirii, necesități care includ în principal: încălzirea, prepararea apei calde menajere, răcirea, ventilarea și iluminatul;
- 3.*certificat de performanță energetică a clădirii* - document elaborat conform metodologiei de calcul al performanței energetice a clădirilor, prin care este indicată performanța energetică a unei clădiri sau a unei unități de clădire și care cuprinde date cu privire la consumurile de energie primară și finală, inclusiv din surse regenerabile de energie, precum și cantitatea de emisii în echivalent CO<sub>2</sub>. Pentru clădirile existente, certificatul cuprinde și măsuri recomandate pentru reducerea consumurilor energetice, precum și pentru creșterea ponderii utilizării surselor regenerabile de energie în total consum;
- 9.*renovare majoră* - lucrările proiectate și efectuate la anvelopa clădirii și/sau la sistemele tehnice ale acesteia, ale căror costuri depășesc 25% din valoarea de impozitare a clădirii, exclusiv valoarea terenului pe care este situată clădirea. Valoarea de impozitare a clădirii se determină potrivit Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- 10.*unitate a clădirii* - o zonă/o parte a unei clădiri, un etaj sau un apartament dintr-o clădire, care este concepută/conceput sau modificată/modificat pentru a fi utilizată/utilizat separat;
- 11.*sistem tehnic al clădirii* - totalitatea echipamentelor tehnice ale unei clădiri sau ale unei unități de clădire destinate pentru încălzirea spațiului, răcirea spațiului, ventilare, apă caldă menajeră, iluminat integrat, automatizare și control, generare de energie electrică *in situ* sau pentru o combinație a acestora, inclusiv acele sisteme care folosesc energie din surse regenerabile și care pot fi prevăzute cu soluții de stocare;



**12. anvelopa clădirii** - totalitatea elementelor de construcție care delimitează spațiul interior al unei clădiri, încălzit la un nivel de confort corespunzător, de mediul exterior și/sau de spații neîncălzite/mai puțin încălzite;

**13. element al clădirii** - element al anvelopei clădirii sau un sistem tehnic al acesteia;

**14. clădire al cărei consum de energie este aproape egal cu zero** - clădire cu o performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice este aproape egal cu zero sau este foarte scăzut și este acoperit astfel:

a) în proporție de minimum 30%, cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii, începând cu anul 2021;

b) proporțiile minime de energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii, pentru perioadele 2031-2040, 2041-2050 și după 2051, se stabilesc prin hotărâre a Guvernului;

**15. încălzire centralizată sau răcire centralizată** - distribuție a energiei termice, sub formă de abur, apă fierbinte sau lichide răcite, de la o sursă de producere centralizată - centrală electrică de termoficare, centrală termică de zonă/cvartal sau punct termic - prin intermediul unei rețele, către mai multe clădiri sau locații, în vederea utilizării sale pentru încălzire sau răcire în clădiri;

**16. energie primară** - energie rezultată din sursele de energie regenerabile și neregenerabile, care nu a fost supusă niciunui proces de conversie sau transformare;

**17. energie din surse regenerabile** - energie obținută din surse regenerabile nefosile, precum: energia eoliană, solară, aerotermală, geotermală, hidrotermală și energia oceanelor, energia hidrotermală, biomasa, gazul de fermentare a deșeurilor, denumit și gaz de depozit, și gazul de fermentare a nămolurilor din instalațiile de epurare a apelor uzate și biogaz;

**18. clădire existentă** - clădire la care s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor, inclusiv clădirea aflată în exploatare înainte de data intrării în vigoare a Hotărârii Guvernului nr. 273/1994 pentru aprobarea Regulamentului privind recepția construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;

**19. nivel optim din punctul de vedere al costurilor** - nivel de performanță energetică ce determină cel mai redus cost pe durata normată de funcționare rămasă, unde costul cel mai redus este determinat ținându-se seama de costurile de investiție legate de creșterea performanței energetice a clădirii, de costurile de întreținere și exploatare, de categoria clădirii, după caz, iar durata normată de funcționare rămasă a clădirii se referă la durata de viață estimată rămasă a unei clădiri sau a unui element al acesteia și pentru care cerințele de performanță energetică sunt stabilite fie pentru clădirea în ansamblu, fie pentru elementele clădirii. Nivelul optim din punctul de vedere al costurilor se situează în intervalul nivelurilor de performanță în care analiza cost-beneficiu calculată pe durata normată de funcționare este pozitivă. Calculul nivelului optim din punctul de vedere al costurilor se efectuează pe baza cadrului metodologic comparativ, aplicat în funcție de condițiile generale, exprimate în parametri, prevăzute de reglementările tehnice specifice clădirilor;

**20. audit energetic al clădirii** - totalitatea activităților specifice prin care se obțin date și elemente tehnice despre profilul consumului energetic real al unei clădiri/unități de clădire existente, urmate de identificarea soluțiilor de creștere a performanței energetice, de cuantificarea reducerii consumurilor energetice rezultate din soluțiile propuse, de evaluarea eficienței economice a implementării acestora prin indicatori economici și finalizate cu raportul de audit, potrivit metodologiei prevăzute la alin. (1) al art. 5;

**21. raport de audit energetic** - document elaborat în urma desfășurării activității de audit energetic al clădirii, care conține descrierea modului în care a fost efectuat auditul energetic, a principalelor caracteristici termice și energetice ale clădirii/unității de clădire și, acolo unde este cazul, a măsurilor propuse pentru creșterea performanței energetice a clădirii/unității de clădire și instalațiilor interioare aferente acesteia, precum și a principalelor concluzii

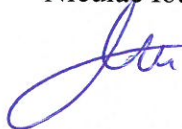
referitoare la eficiența economică a aplicării măsurilor propuse și durata de recuperare a investiției;

**22. auditor energetic pentru clădiri** - persoană fizică atestată de Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, care are dreptul să elaboreze rapoarte de audit energetic și/sau certificate de performanță energetică pentru clădiri/unități de clădire, în conformitate cu metodologia specifică adoptată la nivel național aprobată prin ordin al ministrului lucrărilor publice, dezvoltării și administrației. Auditorul energetic pentru clădiri este specialistul care își desfășoară activitatea ca persoană fizică autorizată sau ca angajat al unor persoane juridice, conform prevederilor legale în vigoare;

Având în vedere cele menționate, transmitem spre analiză și aprobare prezentul Referat.

Vă mulțumim!

Arhitect Șef,  
Niculae Ioana







**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL LOCAL**  
**MUNICIPIUL SLOBOZIA**

**Adresă:** Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352  
**Telefon:** 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

**Website:** <https://municipiulslobozia.ro> | **Email:** [office@municipiulslobozia.ro](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

**Comisia Juridică și de Disciplină**

**RAPORT DE AVIZARE**

**al proiectului de hotărâre referitor la modificarea și completarea HCL nr. 281/18.12.2019 privind aprobarea „REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientale a clădirilor în Municipiul Slobozia”**

Comisia Juridică și de Disciplină, întrunită în ședință în data de ..... 2022 a luat în discuție următoarele materiale:

- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Referatul de specialitate al Direcției Urbanism și Servicii Utilități Publice - Compartiment Disciplina în Construcții, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia sub nr. 122698/2022;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat următoarele:

- Proiectul de hotărâre are la bază prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare; ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare; ale Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare; ale Legii nr. 196/2018 privind organizarea, înființarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor; ale Legii nr. 121/2014 privind eficiența energetică, care transpune Directiva UE nr. 27/2012; Documentația de Urbanism nr. 104/1995, faza P.U.G., aprobată prin HCL Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizat conform HCL Slobozia nr. 132/2008, prelungit conform HCL Slobozia nr. 186/27.09.2018; HCL Slobozia nr. 74/24.02.2022 pentru stabilirea unor măsuri privind gospodărirea municipiului Slobozia, precum și stabilirea, constatarea și sancționarea faptelor ce constituie contravenție; ale art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și c), coroborate cu alin. (6) lit. c) și alin. (7) lit. k) respectiv art. 139 alin. (3) lit. e) din Codul Administrativ.

Având în vedere cele specificate mai sus, Comisia Juridică și de Disciplină, analizând materialele prezentate,

**AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT**

.....  
.....  
.....

**PREȘEDINTE,**  
**Buzoianu Stoian**

**SECRETAR,**  
**Mușat Gabriel**



**ROMÂNIA  
CONSILIUL LOCAL  
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

**Adresă:** Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352  
**Telefon:** 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <https://municipiulslobozia.ro> | Email: [office@municipiulslobozia.ro](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

**Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului**

**RAPORT DE AVIZARE**

**al proiectului de hotărâre referitor la modificarea și completarea HCL nr. 281/18.12.2019 privind aprobarea „REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, referitor la măsuri pentru creșterea calității arhitectural - ambientale a clădirilor în Municipiul Slobozia”**

Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, întrunită în ședință în data de ..... 2022 a luat în discuție următoarele materiale:

- Referatul de aprobare al domnului Primar Soare Dragoș;
- Referatul de specialitate al Direcției Urbanism și Servicii Utilități Publice - Compartiment Disciplina în Construcții, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia sub nr. 122698/2022
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat următoarele:

- Proiectul de hotărâre are la bază prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare; ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare; ale Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare; ale Legii nr. 196/2018 privind organizarea, înființarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor; ale Legii nr. 121/2014 privind eficiența energetică, care transpune Directiva UE nr. 27/2012; Documentația de Urbanism nr. 104/1995, faza P.U.G., aprobată prin HCL Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizat conform HCL Slobozia nr. 132/2008, prelungit conform HCL Slobozia nr. 186/27.09.2018; HCL Slobozia nr. 74/24.02.2022 pentru stabilirea unor măsuri privind gospodărirea municipiului Slobozia, precum și stabilirea, constatarea și sancționarea faptelor ce constituie contravenție; ale art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și c), coroborate cu alin. (6) lit. c) și alin. (7) lit. k) respectiv art. 139 alin. (3) lit. e) din Codul Administrativ.

Având în vedere cele specificate mai sus, Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, analizând materialele prezentate,

**AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT**

.....  
.....  
.....

**PREȘEDINTE,  
Potor Dănuț-Alexandru**

**SECRETAR,  
Bunea Constantin-Dorel**