



DECIZIA  
nr. /  
din 04.03.2020

Proiect

Cu privire la aprobarea Regulamentului de  
întreținere a fațadelor și asigurarea identității  
cromatice a clădirilor din orașul Cimișlia

În conformitate cu Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006 art. 14, Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010, Legea privind ocrotirea monumentelor istorice nr.1530 din 22.06.1993, examinând informația prezentată de arhitectul-șef, Consiliul orașenesc Cimișlia D E C I D E:

1. Se aprobă Regulamentul de întreținere a fațadelor și asigurarea identității cromatice a clădirilor din orașul Cimișlia (se anexează).
2. Comisia de Estetică Urbană va întreprinde acțiunile respective pentru publicarea și aducerea la cunoștința publică a prezentului Regulament.
3. Controlul asupra executării prezentei decizii revine primarului orașului Cimișlia dl Sergiu Andronachi.

Proiect inițiat de primar

Sergiu Andronachi

Avizat:  
Secretarul Consiliului

Anastasia Rusu

Jurist

Ion Secară

#### **Notă informativă**

la proiectul deciziei nr. / din 04.03.2020 “Cu privire la aprobarea Regulamentului de  
întreținere a fațadelor și asigurarea identității cromatice a clădirilor din orașul Cimișlia”

În conformitate cu Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006 art. 14, Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010, Legea privind ocrotirea monumentelor istorice nr.1530 din 22.06.1993, se propune spre aprobare Regulamentului de întreținere a fațadelor și asigurarea identității cromatice a clădirilor din orașul Cimișlia.

Necesitatea aprobării acestui Regulament este generată de conștientizarea contracarării consecințelor poluării vizuale ale mediului. Poluarea vizuala se adaugă celorlalți factori poluanți și începe să fie tot mai mult o problemă, așa că reacția legală nu se putea lăsa mult așteptată.

În țara noastră Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție este extrem de permisivă și nu are prevederi cu privire la întreținerea fațadelor, din aceste considerente, până la consolidarea legislației la nivel național propun spre îmbunătățirea mediului urban local să aprobați Regulamentului de întreținere a fațadelor și asigurarea identității cromatice a clădirilor din orașul Cimișlia.

Arhitect - șef al orașului

Rita Sandu

## **Regulament de întreținere a fațadelor și asigurarea identității cromatice a clădirilor din or. Cimișlia**

### **Preambul**

Dacă în majoritatea țărilor europene, cromatica este reglementată atât pentru zonele istorice protejate, cât și pentru zonele de construcții noi, în legislația națională nu există precizări concrete referitoare la game de culori permise și, mai ales, interzise.

În ultimii ani, orașele din Republica Moldova au experimentat diverse scheme de colorare, alese în general de proprietari sau de arhitecți, fără a exista o abordare unitară, fie că vorbim de cazul reabilitărilor termice ale blocurilor sau de intervențiile incorecte asupra clădirilor istorice.

Pentru a putea elimina neconcordanțele cromatice rezultate în urma acestei abordări și chiar în unele cazuri a disconfortului vizual, este necesară elaborarea unui Regulament cromatic.

Culoarea este un element esențial în percepția vizuală, ea nu poate fi detașată de material, lumină sau condiții de mediu. Este, împreună cu volumetria, un factor generator al imaginii urbane. Culoarea este un concept cuprinzător, care joacă un rol important la toate nivelele de proiectare spațială, de la arhitectură la planificare urbană.

Culoarea este cel mai vizibil element component al fațadei, fiind primul element remarcat. Tocmai de aceea, gustul și culoarea preferată a proprietarului nu ar trebui să fie elementul predominant în alegerea culorii, ci armonia dintre culorile fațadei și cele ale clădirilor învecinate trebuie să fie elementul hotărâtor.

### **Capitolul I. Cadrul legal**

- Codul Civil al RM;
- Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006;
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 721 din 02.02.1996;
- Legea privind ocrotirea monumentelor istorice nr 1530, din 22.06.1993;
- Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, nr. 835 din 17.05.1996
- Planul Urbanistic General al or. Cimișlia, Regulamentul Local de Urbanism;

### **Capitolul II. Dispoziții generale**

**Art. 1** Prezentul Regulament se aplică tuturor imobilelor de pe teritoriul administrativ al orașului Cimișlia.

**Art. 2** Documentația tehnică depusă pentru obținerea autorizației de construire la Primăria orașului Cimișlia va respecta prevederile prezentului Regulament.

**Art. 3** Fațadele vor fi tratate ca un tot unitar. Este strict interzisă zugrăvirea parțială a fațadei, indiferent de zona în care e amplasată clădirea. Proprietarii clădirilor au obligația să uniformizeze aspectul cromatic al clădirilor, respectând prevederile prezentului Regulament, în decurs de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentului Regulament.

**Art. 4** Excepție de la prevederile art. 3 fac proprietarii de clădiri care au executat lucrările pe bază de autorizație de construire și în condițiile în care au respectat această autorizație.

### **Capitolul III. Principii generale**

**Art. 5** Prezentul Regulament urmărește respectarea următoarelor principii generale:

- a) Prin elaborarea unui concept cromatic clar, care poate fi îmbunătățit prin varietate individuală se poate da străzilor sau cartierelor propriul lor caracter.
- b) Culoarea folosită la scară mare, de exemplu, cea a unui cartier, poate fi un element de legătură, care conferă coerență planificării urbane.
- c) Spațiul public trebuie considerat o entitate spațială unitară, în care lumina, forma și culoarea se pot sprijini una pe alta.
- d) Lumina este o parte integrantă a procesului de proiectare în planificarea urbană. De aceea, se va acorda atenție la orientarea solară, dar și la orientarea surselor de lumină artificială.
- e) Într-un proiect, forma și culoarea trebuie să se susțină reciproc.
- f) Folosirea culorii, atunci când se construiesc clădiri noi sau se reabilitează clădiri trebuie să țină seama de tendința dorită de autoritatea publică locală conform prezentului regulament.
- g) Având în vedere schimbările continue care au loc în zonele urbane, se vor analiza relațiile dintre culori și variabilele de mediu.

**Art. 6** La zugrăvirea fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:

- (1) Dimensiunea fațadei: în cazul suprafețelor mari se vor alege culori în tonuri cât mai deschise.
- (2) Vecinătățile: alegerea culorii se va face în armonie cu clădirile învecinate.
- (3) Lumina naturală: pentru fațadele clădirilor expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate.
- (4) Mediu natural: spațiile verzi sunt considerate elemente cromatice și se va ține cont de acestea în alegerea culorilor.
- (5) Conținut: propunerea de zugravire a fațadei trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei.
- (6) Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.

### **Capitolul IV. Reglementări specifice**

**Art. 7** Pentru clădirile situate în orașul Cimișlia se acceptă la zugrăvirea fațadelor doar culorile prevăzute în Anexa 1.

- (1) În cazul clădirilor cu mai mult de patru niveluri se acceptă la zugrăvirea fațadelor doar culorile deschise, pastelate, apropiate de cele naturale.

**Art. 8** Este interzisă folosirea a mai mult de două culori ca bază/fundal la zugrăvirea fațadelor.

- (1) Adicional, este permisă utilizarea și a altor culori, conform Anexei 1, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori, cumulate, nu vor depăși 20% din suprafața fațadei.

**Art. 9** Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.

**Art. 10** Se accepta placarea cu materiale naturale (caramida aparenta, lemn, piatra, placaje ceramice de calitate, placari cu bond sau placi compozite) în armonie cu restul fațadelor, fără efecte stridente, dar cu tratare compactă și armonioasă a volumelor.

**Art. 11** Culoarea elementelor de tâmplărie, a gardurilor și a zidurilor împrejmuitoare va fi în armonie cu paleta de culori aleasă pentru clădire.

**Art. 12** Culoarea acoperișurilor va fi în armonie cu culorile alese pentru clădire și cu caracterul arhitectural al zonei și va respecta Capitolul III – Principii generale, al prezentului Regulament și se vor respecta codurile de culoare din anexa 1 la prezentul Regulament.

**Art. 13** În mod excepțional, se pot aproba propuneri de fațade care nu se încadrează în normele de culoare stabilite de prezentul Regulament. Acestea vor putea fi autorizate doar în baza avizului Comisiei de Estetică Urbană. Comisia de Estetică Urbană se va înființa prin Dispoziția Primarului orașului Cimișlia, fiind o comisie tehnică.

**Art. 14** Este interzisă îndepărtarea de pe fațadele clădirilor, a elementelor de artă murală. Proprietarii clădirilor care doresc să intervină pe fațade cu decorațiuni de artă murală sau street art vor avea nevoie de Avizul Comisiei de Estetică Urbană.

(1) În contextul prezentului Regulament:

**Artă murală**– Lucrare de tehnică decorativă, care constă în asamblarea artistică a unor bucăți mici de marmură, de ceramică, de sticlă, de smalt etc. de diferite culori, lipite între ele cu mortar sau cu mastic. (de ex. mozaic - arta de a crea imagini cu un ansamblu de părți mai mici sau piese, să semene cu o singură piesă gigant de artă)

**Streetart**– intervenții pe fațadă cu diferite tehnici expresive: spray (pe suport cu vopsea lavabilă), vopsea lavabilă, autocolante, hârtii, pixuri permanente, colaj, aerografie, alte efecte speciale (de picurare, de creditare, detrasare etc.)

**Art. 15** Pentru lucrările de reabilitare termică a fațadei, la construcțiile pentru care amplasarea schelei se face pe domeniul public al orașului Cimișlia, pentru suprafața ocupată de aceasta se va achita taxa de ocupare a domeniului public pe perioada executării lucrărilor. Constructorii au obligația să execute lucrările de finisare a fațadelor fără a aduce prejudicii, deteriorări sau distrugerii ale domeniului public/privat ( trotuare, spații verzi). La terminarea lucrărilor, domeniul public/privat (trotuare, spații verzi) va fi adus la starea inițială cu respectarea normelor locale de igienă și curățenie.

**Art. 16** Proprietarii imobilelor persoane fizice sau juridice, sunt obligați, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, să:

(1) asigure starea corespunzătoare a fațadelor a construcțiilor prin:

- a) întreținerea curentă a tâmplăriilor vitrinelor, ferestrelor, ușilor și a reclamelor;
- b) întreținerea curentă a soclului, zugrăvelilor și vopsitoriilor;
- c) întreținerea suporturilor de finisaje și ale detaliilor de fațadă (inclusiv la balcoane, console, ancadramente, decorațiuni), înlocuiri de tâmplărie în cazul deteriorării acestora;
- d) întreținerea curentă a învelitorii prin înlocuirea elementelor degradate;
- e) întreținere, reparare și înlocuirea elementelor compromise ale structurii suport a învelitorii;
- f) întreținerea, consolidarea sistemului structural pentru evitarea pericolelor publice;
- g) executantul lucrărilor de reabilitare a fațadelor imobilelor unde sunt amplasate plăci comemorative au obligația ca după finalizarea acestor lucrări sa remonteze aceste plăci comemorative.

(2) asigure starea corespunzătoare a sistemelor pentru scurgerea apelor pluviale prin:

- a) întreținerea și curățarea curentă a parapetelor, jgheaburi, doliilor, gurilor de scurgere, burlanelor de colectare și evacuare.
- b) înlocuirea elementelor degradate ale sistemelor de colectare a apelor pluviale.

(3) asigure pe și spre domeniul public, circulația fluentă și în siguranță pietonală și auto:

- a) în cazul obiectelor mobile sau fixe utilitare sau de ambientale (antene, ghivece, jardiniere etc.), prin eliminarea factorilor de risc.
- b) în cazul tâmplăriilor cu deschideri spre exterior, prin sisteme de manevrare și fixare sigure și stabile care, prin deschiderea lor, să nu se suprapună peste goluri existente, să nu împiedice accesul și să nu ia din luminozitatea acestora.

**Art. 17** Deținătorii de orice fel al clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, în temeiul și cu respectarea legislației în vigoare privind calitatea în construcții și a prezentului Regulament, sunt obligați ca, din proprie inițiativă, să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor.

**Art. 18** În situația în care deținătorii clădirilor prevăzute la art. 17 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. 19** Sunt exceptate de la aplicarea prezentului regulament clădirile și ansamblurile clasate sau în curs de clasare în condițiile legii monumentelor istorice, clădirile monumente istorice, la care intervențiile se supun legii monumentelor istorice.

## **Capitolul V. Autorizare și avizare**

**Art. 20** Pentru emiterea certificatului de urbanism (CU) de către Primăria orașului Cimișlia, dosarul va conține în mod obligatoriu, suplimentar la actele solicitate pentru eliberarea CU:

- fotografii cu situația existentă;
- simulare foto cu vecinătățile;

**Art. 21** Pentru emiterea autorizației de construire de către Primăria orașului Cimișlia, documentația tehnică va conține în mod obligatoriu:

- fotografii cu situația existentă;
- planșe color cu propunerile de fațadă cu prezentarea cromaticii propuse și a tuturor elementelor constructive, cu precizarea codului de culoare NCS, în conformitate cu prezentul Regulament;
- desfășurare stradală (simulare foto) cu vecinătățile, în armonie cu clădirile învecinate;

**Art. 22** În cazul clădirilor la care se fac lucrări de zugrăvire sau de reabilitare termică și pentru care nu este obligatorie obținerea autorizației de construire, conform Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010 se va obține Avizului Comisiei de Urbanism și Estetică Urbană, în conformitate cu prezentul Regulament. Aceste cazuri sunt precizate în Anexa 2.

(1) Actele necesare pentru obținerea Avizului Comisiei de Urbanism și Estetică Urbană sunt:

- cerere tip, conform Anexei 2;
- copie extras din Registrul bunurilor imobile;
- fotografii cu situația existentă;
- planșe color cu propunerile de fațadă cu prezentarea cromaticii propuse și a tuturor elementelor constructive, cu precizarea codului de culoare NCS, în conformitate cu prezentul Regulament;
- desfășurare stradală (simulare foto) cu vecinătățile, în armonie cu clădirile învecinate;

## **Capitolul VI.**

### **Sancțiuni**

**Art. 23** În cazul nerespectării prezentului Regulament, sancțiunile care se vor aplica proprietarilor de clădiri sunt cele prevăzute de Codul Contravențional al RM, art 177, art 178 și art 179.

**Art. 24** În cazurile prevăzute la art. 25, proprietarii vor fi obligați să refacă fațada cu respectarea prezentului Regulament.

## **Capitolul VII. Dispoziții finale**

**Art. 25** Proprietarii de clădiri trebuie să consulte profesioniști în domeniu atunci când inițiază proiecte de construcții noi, întreținere și renovare.

**Art. 26** Prezentul Regulament intră în vigoare de la 04.03.2020.

## PALETA DE CULORI PENTRU CLĂDIRILE SITUATE ÎN ORAȘUL CIMIȘLIA

### CULOARE DE BAZĂ:

NCS: S 2002-B50G	NCS: S1510-R90B	NCS: S 6005-G80Y
NCS: S 1005-Y20R	NCS: S 1015-G20Y	NCS: S 2020-Y
NCS: S 0507-Y	NCS: S 1020-Y10R	NCS: S 2002-R50B
NCS: S 0500-N	NCS: S 1002-G	NCS: S 2030-Y60R
NCS: S 1010-Y50R	NCS: S 2020-Y20R	NCS: S 1020-R80B
NCS: S 2010-R90B	NCS: S 3020-R90B	NCS: S 3005-G80Y
NCS: S 1015-G60Y	NCS: S 3020-G30Y	NCS: S 0530-Y
NCS: S 1015-G90Y	NCS: S 1515-Y10R	NCS: S 1500-N
NCS: S 0507-G40Y	NCS: S 2002-Y	NCS: S 1010-R
NCS: S 1015-Y30R	NCS: S 1510-R40B	NCS: S 3030-B

### CULORI PENTRU ACCENTE

NCS: S 7502-B	NCS: S 2070-Y80R	NCS: S 3020-R90B
NCS: S 7020-G50Y	NCS: S 4040-B10G	NCS: S 2060-Y50R
NCS: S 6020-Y50R	NCS: S 4050-B90G	NCS: S 1502-G
NCS: S 7020-R10B	NCS: S 3050-Y50R	NCS: S 1515-G40Y
NCS: S 3060-R	NCS: S 3020-R30B	NCS: S 1060-Y
NCS: S 6030-R90B	NCS: S 1070-Y70R	NCS: S 1005-Y40R
NCS: S 5020-G50Y	NCS: S 5005-B20G	NCS: S 1050-Y30R
NCS: S 5010-G90Y	NCS: S 2040-G50Y	
NCS: S 7010-R10B	NCS: S 3020-Y30R	

### NOTĂ:

1. Culorile de bază pot fi folosite și pentru culori de accente;
2. Paleta de culoare indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), care este standardul internațional de culoare folosit în producerea vopselurilor.

Către: Primăria or. Cimișlia

Cerere  
pentru eliberarea  
**CERTIFICATULUI DE URBANISM**  
pentru zugrăvirea imobilului

Subsemnatul \_\_\_\_\_

cu domiciliul/sediul în raionul \_\_\_\_\_, orașul \_\_\_\_\_

strada \_\_\_\_\_ nr \_\_\_\_\_ ap \_\_\_\_\_ tel \_\_\_\_\_

în conformitate cu, Regulamentul de întreținere a fațadelor și asigurarea identității cromatice a clădirilor din orașul Cimișlia solicit eliberarea Certificatului de urbanism pentru

**zugrăvirea imobilului situat**

în or. Cimișlia, strada \_\_\_\_\_, nr \_\_\_\_\_,

Nivelul de înălțime al clădirii: \_\_\_\_\_

Culorile alese pentru zugrăvire :

• **Culori de bază:**

1. .... (se va menționa codul NCS)
2. .... (se va menționa codul NCS)

• **Culori pentru detalii/acente (împreună nu vor depăși 20% din suprafața zugrăvită)**

3. .... (se va menționa codul NCS)
4. .... (se va menționa codul NCS)
5. .... (se va menționa codul NCS)
6. .... (se va menționa codul NCS)

Alte elemente constructive

Există elemente de finisaj pe fațadă

- Cărămidă aparentă
- Piatră
- Lemn
- Altele ..... (menționați care)

Vor fi vopsite/zugrăvite și alte elemente constructive

- Elemente de tâmplărie (ferestre, uși, porți)
- Gard sau zid împrejmuitor
- Altele ..... (menționați care)

**La cerere anexaez:**

- Acte justificative pentru dreptul de proprietate al imobilului.
- Planșe color cu propunerile de fațadă cu prezentarea cromaticii propuse și a tuturor elementelor constructive, cu precizarea codului de culoare NCS, în conformitate cu Regulamentul;
- Desfășurare stradală (simulare foto) cu vecinătățile, în armonie cu clădirile învecinate;
- Altele (menționați).....
- fotografiile cu situația existentă;

Declar pe propria răspundere, că am făcut cunoștință cu prevederile Regulamentului de întreținere a fațadelor și asigurarea identității cromatice a clădirilor din orașul Cimișlia.

Data \_\_\_\_\_

semnătura \_\_\_\_\_

**Legea nr. 163 din 09.07.2010** privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

**Art. 14(1)** Se pot executa fără certificat de urbanism pentru proiectare și fără autorizație de construire lucrările care nu modifică structura de rezistență, aspectul exterior, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente. Din categoria acestor lucrări fac parte:

a) reparații pentru împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, dacă nu se modifică forma acestora;

b) înlocuiri și reparații ale pardoselelor, pieselor de tâmplărie interioare și exterioare, dacă se păstrează forma și dimensiunile golurilor;

d) lucrări de finisări exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și soluțiile cromatice.

(2) Prin derogare de la prevederile alin. (1), în cazul intervențiilor la monumentele de istorie, artă și arhitectură înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, categoriile de lucrări descrise la lit . a) , b), d) se vor executa în baza certificatelor de urbanism pentru proiectare și a autorizațiilor de construire.