

REGULAMENT PRIVIND AMPLASAREA, MONTAJUL ȘI REMEDIEREA SISTEMELOR DE CLIMATIZARE, A ANTENELOR SAU A ALTOR ECHIPAMENTE TEHNICE VIZIBILE PE FAȚADELE CLĂDIRILOR

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1 – Scopul regulamentului

Prezentul regulament stabilește cadrul tehnic, funcțional și estetic pentru amplasarea, montajul, exploatarea, întreținerea și remedierea sistemelor de climatizare și a antenelor montate pe fațadele clădirilor din Municipiul Făgăraș, în vederea protejării siguranței construcțiilor, a sănătății populației, a confortului urban și a valorii arhitecturale a fondului construit.

Prin aplicarea sa se urmărește prevenirea degradării fațadelor, limitarea poluării fonice și vizuale, creșterea duratei de viață a echipamentelor și asigurarea respectării bunelor practici în domeniul instalațiilor și al echipamentelor de comunicații.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

Regulamentul se aplică tuturor clădirilor, indiferent de destinație sau regim de proprietate, incluzând clădirile rezidențiale, publice, administrative, comerciale, turistice și industriale, atât în cazul construcțiilor existente, cât și al celor noi sau modernizate.

Sunt avute în vedere toate tipurile de sisteme de climatizare, precum și toate tipurile de antene sau a altor echipamente tehnice utilizate pentru recepție și transmisie de date sau semnal.

Articolul 3 – Principii generale

Amplasarea și montajul echipamentelor trebuie să respecte principiul integrării arhitecturale, astfel încât imaginea clădirii și coerența ansamblului urban să nu fie afectate.

Orice intervenție trebuie să garanteze siguranța structurală a construcției și să nu genereze riscuri pentru utilizatori sau pentru spațiul public.

De asemenea, se va urmări asigurarea funcționării eficiente a echipamentelor, accesul facil pentru mentenanță și caracterul reversibil al lucrărilor, astfel încât fațadele să poată fi readuse la starea inițială în cazul demontării.

CAPITOLUL II – Amplasarea sistemelor de climatizare

Articolul 4 – Reguli generale de amplasare

Sistemele de climatizare vor fi amplasate cu prioritate în spații tehnice dedicate, pe acoperișuri sau pe terase necirculabile, astfel încât impactul vizual asupra fațadelor să fie minim.

În lipsa acestor posibilități, se vor utiliza curți interioare, logii, balcoane închise sau nișe tehnice.

Amplasarea pe fațadele secundare este permisă doar atunci când nu există alte soluții viabile, iar montajul pe fațadele principale este admis numai în mod excepțional, cu justificare tehnică și cu obținerea avizelor necesare.

Aparatele vor fi montate aliniat pe verticală sau orizontală, raportat la axele ferestrelor sau plinurilor fațadei.

Se interzice dispunerea aleatorie, "în scară" sau asimetrică.

Articolul 5 – Interdicții

Este interzisă montarea unităților exterioare pe fațadele clădirilor monument istoric sau situate în zone protejate fără avizele legale specifice.

De asemenea, nu este permisă instalarea pe elemente decorative, pe componente structurale sensibile sau în dreptul ferestrelor altor locuințe, precum și deasupra zonelor intens circulate, fără sisteme de protecție și colectare a condensului.

Articolul 6 – Condiții tehnice de poziționare

Echipamentele vor fi montate la distanțe suficiente față de ferestre, balcoane și colțurile clădirilor, astfel încât să fie asigurată circulația corespunzătoare a aerului și să se evite recircularea aerului cald evacuat.

Înălțimea de montaj va fi stabilită astfel încât să nu permită accesul accidental al persoanelor și să nu creeze pericole pentru trecători.

CAPITOLUL III – Amplasarea antenelor

Articolul 7 – Principii de amplasare

Antenele vor fi montate, de regulă, pe acoperișurile clădirilor sau în alte zone puțin vizibile, utilizând structuri comune ori de câte ori este posibil, pentru a reduce impactul vizual și numărul intervențiilor asupra fațadelor. În cazul clădirilor colective se vor promova soluțiile centralizate, care să deservească mai mulți utilizatori.

Articolul 8 – Interdicții specifice

Montarea antenelor pe fațadele principale, pe balcoane deschise orientate către spațiul public sau pe elemente fragile ale clădirii este interzisă, cu excepția situațiilor temeinic justificate și avizate.

De asemenea, nu este permisă instalarea acestora în zone cu risc de desprindere sau de interferențe periculoase cu alte echipamente.

CAPITOLUL IV – Reguli tehnice de montaj

Articolul 9 – Structuri de susținere

Unitățile exterioare și antenele vor fi montate pe structuri metalice rezistente, tratate anticoroziv și fixate în elemente structurale ale clădirii.

Fixarea directă în stratul termoizolant sau în tencuială este interzisă, deoarece poate conduce la desprinderi, infiltrații și deteriorarea rapidă a fațadei.

Articolul 10 – Reducerea vibrațiilor și a zgomotului

Pentru limitarea transmiterii vibrațiilor, montajul se va realiza cu utilizarea de tampoane elastice și sisteme antivibrație.

În cazul în care nivelul de zgomot produs depășește limitele admise, se vor aplica măsuri suplimentare de izolare fonică sau ecrane acustice.

Articolul 11 – Evacuarea condensului

Condensul rezultat din funcționarea sistemelor de climatizare va fi evacuat prin conducte dedicate, racordate la canalizare sau la un sistem controlat de colectare.

Scurgerea pe fațadă sau pe domeniul public este strict interzisă, întrucât produce degradări și poate genera pericole în sezonul rece.

Articolul 12 – Alimentare electrică și protecții

Alimentarea se va realiza prin circuite electrice dedicate, prevăzute cu protecții corespunzătoare și împământare.

Este strict interzisă montarea aparentă (vizibilă și atârnată) a cablurilor electrice, conductelor frigorifice sau tubulaturii de scurgere pe fațada clădirii

Traseele de legătură între unitatea internă și cea externă vor fi:

- a) Îngropate în tencuială/termosistem (pentru clădiri noi sau în reabilitare);
- b) Mascate integral în canal de cablu (pat de cablu) rigid, din PVC sau material compozit, rezistent la intemperii.

Canalele de cablu aparente vor fi vopsite obligatoriu în culoarea fațadei pe care sunt aplicate, pentru a asigura integrarea vizuală (camuflare).

Antenele amplasate în zone expuse vor fi dotate cu sisteme de protecție împotriva trăsnetului și supratensiunilor.

CAPITOLUL V – Integrarea estetică și protecția fațadelor

Articolul 13 – Integrarea vizuală

Atunci când echipamentele sunt vizibile, se vor utiliza soluții de mască arhitecturală compatibile cu stilul clădirii, precum grile decorative, panouri perforate sau alte elemente similare.

Materialele și culorile alese vor urmări armonizarea cu finisajele existente.

Proprietarii vor elimina aspectul dezordonat al traseelor frigorifice și electrice.

Cablurile și țevile care atârnă liber vor fi tensionate, fixate ferm pe perete cu bride și mascate în canale de cablu rigide.

Canalele de cablu sau mănunchiul de țevi vor fi vopsite în culoarea fațadei pentru a le reduce vizibilitatea.

Se interzice menținerea colacilor de cablu/țevă "de rezervă" atârnați pe fațadă.

Articolul 14 – Protejarea finisajelor

Toate perforațiile realizate pentru montaj vor fi etanșate corespunzător, iar finisajele afectate vor fi refăcute.

Traseele de cabluri și conducte vor fi ordonate și mascate, pentru a evita degradarea estetică a fațadei.

Dacă scurgerile anterioare au produs pete sau mușcături pe fațadă, proprietarul are obligația de a curăța zona afectată odată cu remedierea scurgerii.

CAPITOLUL VI – Confort acustic

Articolul 15 – Limite admise

Funcționarea echipamentelor nu trebuie să conducă la depășirea nivelurilor de zgomot stabilite de legislația în vigoare. În cazul constatării unor depășiri, proprietarul este obligat să ia măsuri imediate de reducere a impactului acustic.

Articolul 16 – Măsuri corective

Se vor selecta echipamente silențioase și se vor aplica soluții constructive pentru limitarea propagării zgomotului, în special în zonele dens locuite.

Obligația de probare a disconfortului acustic revine persoanei care face sesizarea. Proba admisă în acest caz este o expertiză fonică realizată de persoane autorizate.

CAPITOLUL VII – Întreținere și remediere

Articolul 17 – Obligațiile proprietarilor

Proprietarii și administratorii au obligația de a asigura întreținerea periodică a echipamentelor, verificarea sistemelor de prindere, curățarea componentelor și remedierea promptă a oricăror defecțiuni care pot afecta fațada sau siguranța utilizatorilor.

Articolul 18 – Lucrări de remediere

În cazul apariției degradărilor fațadei, infiltrațiilor, vibrațiilor excesive sau riscului de desprindere, lucrările de remediere vor fi realizate într-un termen de maximum 30 de zile de la constatare.

Articolul 19 – Dezafectare

La dezafectarea echipamentelor, acestea vor fi demontate complet, iar fațada va fi readusă la starea inițială, prin refacerea tuturor finisajelor afectate.

CAPITOLUL VIII – Avizare și control

Articolul 20 – Avize

Montarea echipamentelor se va face numai după obținerea acordurilor și avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

CAPITOLUL IX – Reguli specifice pentru zona centrală istorică protejată

În zona centrală istorică protejată a Municipiului Făgăraș, implementarea sistemelor de climatizare și a antenelor **trebuie să respecte în mod obligatoriu regulile urbanistice de protejare a patrimoniului construit**, astfel încât montarea sistemelor de climatizare, a antenelor și a altor echipamente, se va face doar pe fațadele nevizibile, fiind interzisă amplasarea echipamentelor pe fațadele vizibile.

Articolul.22 Restricții vizuale stricte

În această zonă, sunt interzise montările de echipamente vizibile pe fațadele principale ale imobilelor contribuind major la caracterul istoric al ansamblului urban:

- unități exterioare de climatizare vizibile;
- antene orientate spre spațiul public;
- trasee exterioare de cabluri/neorganizat montate.

Articolul.23 Monitorizare și control urbanistic

Autoritatea publică locală (Poliția Locală și Serviciul Urbanism) va verifica conformitatea fiecărei lucrări din această zonă, inclusiv prin:

- fotografii de pre și post montaj;
- rapoarte tehnice obligatorii pentru recepția lucrărilor;
- verificări de conformitate cu PUG + RLU înainte de emiterea autorizației.

CAPITOLUL X – Regim sancționator

Articolul 24 – Contravenții

Constituie contravenții la prezentul regulament următoarele fapte, dacă nu sunt săvârșite în condiții care, potrivit legii penale, să fie considerate infracțiuni:

- a) montarea sistemelor de climatizare sau a antenelor fără obținerea avizelor și acordurilor prevăzute de lege;
- b) amplasarea echipamentelor pe fațadele principale fără autorizație;
- c) prinderea echipamentelor în stratul termoizolant sau în elemente decorative;
- d) evacuarea necontrolată a condensului pe fațade sau pe domeniul public;
- e) depășirea nivelurilor maxime admise de zgomot;
- f) neexecutarea lucrărilor de remediere dispuse de autoritatea locală;
- g) neaducerea fațadei la starea inițială după dezafectarea echipamentelor;
- h) montarea de antene individuale atunci când există soluție tehnică comună aprobată.

Articolul 25 – Sancțiuni aplicabile

Contravențiile se sancționează după cum urmează:

- contravențiile prevăzute la art.24 lit.d, e, f și g cu amendă de la **500 lei la 1.000 lei** pentru persoane fizice și **1.000 lei la 3.000 lei** pentru persoane juridice;
- contravențiile prevăzute la art.24 lit.a, b, c și h, cu amendă de la **1.000 lei la 3.000 lei** pentru persoane fizice și **3.000 lei la 5.000 lei** pentru persoane juridice
- contravențiile prevăzute la art.24 dar aplicate clădirilor aflate în **Zona Construite Protejată a Municipiului Făgăraș sau considerate monumente istorice** cu amendă de la **3.000 lei la 5.000 lei** pentru persoane fizice și **5.000 lei la 10.000 lei** pentru persoane juridice

în funcție de gravitatea faptei, impactul asupra siguranței publice, mediului construit și caracterul repetitiv al abaterii.

Articolul 26 – Sancțiuni complementare

Pe lângă amenda contravențională, autoritatea administrației publice locale poate dispune una sau mai multe dintre următoarele măsuri:

- obligarea la demontarea echipamentelor montate neconform;
- obligarea la refacerea fațadei pe cheltuiala contravenientului;
- suspendarea dreptului de utilizare a echipamentului până la intrarea în legalitate;
- stabilirea unui termen limită pentru conformare, de maximum 30 de zile.

În cazul neconformării în termenul stabilit, autoritatea locală poate dispune executarea lucrărilor prin terți, costurile urmând a fi recuperate de la proprietar.

Articolul 27 – Constatarea contravențiilor

Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către personalul împuternicit al primăriei și Serviciul Poliția Locală a Municipiului Făgăraș.

CAPITOLUL X – Baza legală și reglementări aplicabile

Articolul 28 – Cadrul legislativ

Prezentul regulament se întemeiază și se completează cu următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor;
- Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică;
- HG nr. 571/2016 privind limitele admisibile de zgomot în mediul ambiant;
- Regulamentele locale de urbanism și Planul Urbanistic General al municipiului.

Articolul 29 – Prioritatea reglementărilor

În cazul în care prevederile prezentului regulament intră în contradicție cu dispozițiile unor acte normative cu forță juridică superioară, se aplică prevederile acestora din urmă.

CAPITOLUL XII – Dispoziții finale și tranzitorii

Articolul 30

Prezentul regulament intră în vigoare la data aprobării prin Hotărâre a Consiliului Local și se aplică tuturor instalațiilor existente și viitoare, cu respectarea termenelor de conformare stabilite de autoritatea locală.

Articolul 31

Pentru instalațiile existente la data intrării în vigoare a prezentului regulament se acordă un termen de conformare de **12 luni**, în care proprietarii au obligația de a aduce echipamentele la condițiile prevăzute.

Articolul 32

Primarul municipiului, prin aparatul de specialitate, precum și Serviciul Poliția Locală, vor asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentului regulament.