



# BUNE PRACTICI ÎN DEZVOLTAREA URBANĂ ÎN ROMÂNIA

**EVA - VIORELA SFÂRLEA**

<b>1. Reabilitarea termică a blocurilor de locuit</b>	<b>9</b>
1.1 Legislația națională și europeană	11
1.1.1 Legislația națională privind eficiența energetică	11
1.1.2 Legislația Uniunii Europene privind eficiența energetică	13
1.2 Programe și surse de finanțare	15
1.2.1 Programul Național privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe	15
1.2.2 Programul cu finanțare europeană (POR)	15
Măsuri	16
Sectorul 3	16
Cluj Napoca	17
1.2.3 Programe locale din fonduri proprii ale Primăriei	18
Măsuri	18
Sectorul 1	18
Sectorul 3	19
Slatina	19
1.2.4 Programul național de credite bancare cu garanție guvernamentală	20
1.2.5 Împrumuturi externe și interne	20
1.2.6 Programul Termoficare 2006 – 2020 „Căldură și confort”	21
1.3 Contribuția financiară obligatorie a proprietarilor / asociațiilor de proprietari	21
1.3.1 Fonduri guvernamentale – Programul Național privind Creșterea Performanței Energetice a Blocurilor de Locuințe	21
Măsuri	22
Sectorul 3	22
1.3.2 Fonduri europene - Programul Operațional Regional	23
1.3.3 Fonduri din bugetul local	24
Măsuri	25
Sectorul 1	25
1.4 Probleme și soluții	27
1.4.1 Lipsa unei strategii sustenabile și integrate de regenerare urbană	27
Soluție	27
Intervenții integrate de regenerare urbană	27
Măsuri	28
Sectorul 1	28
Soluție	28
Facilități fiscale și administrative	28
Măsuri	29
Oradea	29
1.4.2 Pierderea identității arhitecturale	30
Soluție	31
Documentații urbanistice - ghiduri cromatice	31
Măsuri	31
Oradea	31
1.4.3 Calitatea lucrărilor de reabilitare termică	32
Soluție	32
Monitorizarea și controlul intervențiilor de reabilitare în vederea verificării calității	32
Măsuri	32
Sector 1	32
Cluj-Napoca	33

Soluție	34
Participarea asociațiilor de proprietari, ca decidenți	34
Măsuri	34
Sector 1	34
Cluj-Napoca	35
<b>1.4.4 Lipsa de transparență asupra prețului și deciziilor privind reabilitarea termică</b>	<b>36</b>
Soluție	36
Publicarea de estimări ale costurilor și beneficiilor	36
Măsuri	36
Sectorul 3	36
Soluție	37
Publicarea informațiilor actualizate privind reabilitarea termică	37
Măsuri	37
Sectorul 1	37
<b>1.4.5 Limitări legislative și operaționale</b>	<b>37</b>
Măsuri	37
Sectorul 1	37
Slatina	38
<b>2. Spațiile interstițiale din cartierele de blocuri</b>	<b>45</b>
<b>2.1 Gestionarea spațiilor verzi de către asociațiile de proprietari</b>	<b>45</b>
<b>2.1.1 Legislație națională relevantă</b>	<b>45</b>
Măsuri	47
Oradea	47
<b>2.2 Plantări de arbori în cartierele de blocuri</b>	<b>51</b>
Măsuri	51
Cluj - Napoca	51
<b>2.3 Eliminarea garajelor din cartierele de blocuri</b>	<b>52</b>
<b>2.3.1 Legislație națională relevantă</b>	<b>52</b>
Măsuri	53
Constanța	53
Timișoara	54
<b>3. Platformele subterane de colectare a deșeurilor</b>	<b>57</b>
<b>3.1 Legislație națională relevantă</b>	<b>57</b>
Măsuri	58
Cluj-Napoca	58
Slatina	60
<b>4. Gestionarea spațiilor verzi publice</b>	<b>63</b>
<b>4.1 Legislație națională relevantă</b>	<b>63</b>
<b>4.2 Gestionarea de spații verzi publice de către parteneri privați</b>	<b>64</b>
Măsuri	64
Cluj-Napoca	64
Oradea	67
<b>4.3 Gestionarea parcurilor prin contracte de concesiune servicii</b>	<b>70</b>
Măsuri	70
Sectorul 3	70
<b>5. Modernizarea infrastructurii urbane</b>	<b>73</b>
<b>5.1 Reparația și întreținerea străzilor</b>	<b>73</b>
Măsuri	73
Brașov	73

<b>5.2 Amplasarea rețelelor de cabluri în subteran</b>	<b>74</b>
Măsuri	74
Brașov	74
<b>5.3 Tele-gestiunea și eficientizarea sistemului de iluminat public</b>	<b>75</b>
Măsuri	75
Brașov	75
<b>6. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică</b>	<b>79</b>
<b>6.1 Legislație națională relevantă</b>	<b>80</b>
Măsuri	82
Oradea	82
<b>7. Reabilitarea și revitalizarea centrelor istorice</b>	<b>87</b>
<b>7.1 Legislație națională relevantă</b>	<b>87</b>
Măsuri	88
Oradea	88
Craiova	99
Sibiu	114
<b>8. Arta stradală și regenerarea spațiilor publice</b>	<b>119</b>
Măsuri	119
Craiova	119
Sibiu	124
<b>9. Regenerarea urbană a unor foste platforme industriale</b>	<b>129</b>
<b>9.1 Colaborarea dintre dezvoltatorii imobiliari și autoritățile publice</b>	<b>129</b>
Măsuri	129
Brașov	129
<b>10. Învățământul profesional dual – modele de bune practici în România</b>	<b>133</b>
<b>10.1 Legislație națională relevantă</b>	<b>134</b>
<b>10.1.1 Modelul Școlii Profesionale Germane Kronstadt, Brașov</b>	<b>135</b>
Cadru legislativ	137
Cadru administrativ	138
Promovarea ofertei educaționale	139
Cadru operațional	139
Motivarea elevilor și prevenirea abandonului școlar	140
Calitatea actului de învățământ	141
Cadru strategic: probleme și soluții	143
Multiplicarea modelului	143
<b>10.1.2 Modelul Școlii Duale Cool Academy – Colegiul Tehnic „Maria Băulescu”, Brașov</b>	<b>146</b>
Cadru legislativ	147
Cadru administrativ	147
Promovarea ofertei educaționale	148
Cadru operațional	148
Motivarea elevilor și prevenirea abandonului școlar	149
Calitatea actului de învățământ	149
Cadru strategic: probleme și soluții	150
Multiplicarea modelului	151
<b>11. Parcuri industriale integrate – o nouă paradigmă</b>	<b>155</b>
<b>12. Lista ilustrațiilor</b>	<b>158</b>

## Introducere

Orașele din România au în față o serie de provocări comune, ale căror soluții sunt mai aproape decât ar părea. Regenerarea urbană a cartierelor de blocuri, reabilitarea centrelor istorice și a infrastructurii urbane, gestionarea și extinderea spațiilor verzi, precum și fostele platforme industriale sunt preocupări (re) curente pentru majoritatea orașelor din țară.

Realizarea acestor obiective are ca rezultat atragerea oamenilor care își doresc să trăiască și să contribuie direct sau indirect, la dezvoltarea orașului, precum și a turiștilor și investitorilor. Dacă anumite localități beneficiază de o percepție pozitivă în rândul populației, cu o pondere ridicată a persoanelor care și-ar dori să migreze înspre ele, acestea se datorează în principal calității vieții și eficienței cu care administrațiile locale răspund nevoilor de dezvoltare actuale.

Studiul de față prezintă modele de bune practici care pot fi replicate cu succes în alte orașe din România, precum și unele dintre cele mai reprezentative măsuri luate de administrațiile locale în domeniile vizate. Una din cele mai importante teme pe agenda administrațiilor locale asupra cărora ne-am oprit în acest studiu este regenerarea urbană a cartierelor de blocuri construite înainte de 1990. Complementar programelor de reabilitare termică, creșterea calității vieții în aceste zone depinde și de modul în care sunt

întreținute și administrate spațiile interstițiale, din jurul blocurilor. Ne referim aici atât la spațiile verzi existente, cât și la reconversia unor spații ocupate de structuri improvizate (garaje, bătoare pentru covoare, împrejurimi), prezente încă în multe cartiere din România.

Ne-am oprit, de asemenea, asupra regenerării urbane a centrelor istorice și a platformelor industriale dezafectate, precum și asupra aplicării măsurii exproprierii în regim de urgență pentru caz de utilitate publică, care permite îmbunătățirea mobilității urbane, dar și creșterea ponderii de spații verzi, renovarea unor clădiri de patrimoniu sau transformarea unor zone industriale sau terenuri abandonate. Gestionarea spațiilor verzi, implementarea sistemelor subterane de colectare a deșeurilor și reabilitarea infrastructurii urbane (reabilitarea drumurilor, dezvoltarea și modernizarea sistemului de iluminat public) sunt alte teme care regăsesc în această colecție de bune practici.

În final, studiul evidențiază modele de succes în învățământul profesional dual oferite de municipiul Brașov. Multiplicarea acestora în alte orașe din România este esențială în a crea oportunități pe piața muncii pentru tinerii din România, dar și ca parte a unei strategii de atragere a investitorilor, cu impact pe termen lung.



### Orașe în dezvoltare

Orașele din România sunt pe atât de puternice, pe cât sunt de conectate unele cu celelalte - nu doar la nivelul infrastructurii, ci și al schimbului de bune practici. Mai mult, efectele dezvoltării principalelor centre urbane se propagă și către localitățile din regiune, astfel că sporirea numărului de orașe prospere este vitală pentru creșterea sustenabilă la nivel național. În acest sens, dorim să oferim administrațiilor locale repere concrete, dar și să evidențiem realizări care merită cunoscute de către toți cei interesați de dezvoltarea orașelor din România.

# Reabilitarea termică a blocurilor de locuit

# 01

## 1. Reabilitarea termică a blocurilor de locuit

În scopul regenerării urbane și eficientizării energetice, orașele din România își întorc atenția către cartierele de blocuri, în special cele construite în perioada comunistă. În cele mai multe cazuri, acestea nu au mai beneficiat de intervenții coordonate, cele mai multe stând sub semnul degradării și improvizației.

Alături de proiectele de revitalizare a centrelor istorice și renovare a fațadelor, creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe este în prezent una din direcțiile principale în dezvoltarea urbană. Aceasta constituie o prioritate în contextul atingerii obiectivelor Strategiei Europene pentru 2020, prin care România și-a luat angajamentul de a finaliza lucrările de reabilitare termică a blocurilor vechi, construite între 1950-1990.

Obiectivele principale ale programului de reabilitare sunt îmbunătățirea confortului termic, reducerea pierderilor de căldură și consumului energetic, reducerea costurilor pentru încălzire și apă caldă, precum și creșterea calității arhitecturale a mediului urban, incluzând integrarea cromatică.

Deși cadrul legal general este același, administrațiile locale au posibilitatea de a interveni în privința aplicării prevederilor. În linii mari, acestea au luat hotărâri locale pe teme precum: contribuțiile proprietarilor / asociațiilor de proprietari, acoperirea acestora din bugetul local și forma de recuperare ulterioară, ajutoare de natură socială sau facilități fiscale.

De asemenea, orașele din România au recurs la surse diferite de finanțare: fonduri europene (Primăria Sectorului 3 este una dintre cele mai eficiente în accesarea acestora), fonduri guvernamentale, prin programul național de reabilitare termică sau bugete locale, completeate prin împrumuturi de la Banca Europeană de Investiții (Sectorul 1).

Reabilitarea termică a cartierelor de locuințe are potențialul de a crește atractivitatea acestor zone atât pentru locuitorii orașului, cât și pentru potențialii investitori, finanțarea acestor lucrări fiind una din cele mai importante teme pe agenda administrațiilor locale. Pentru a eficientiza aceste demersuri de regenerare este necesară implementarea de politici de dezvoltare integrată, care vizează și structura clădirii, echipamentele și instalațiile, spațiile verzi adiacente, locurile de joacă, funcțiunile zonei.

# Principalele probleme apărute

Programul de reabilitare termică în România a fost dezbătut intens, cu precădere prin prisma problemelor apărute în faza de implementare. Principalele limitări ale acestui program se referă la: lipsa unei strategii sustenabile și integrate de regenerare urbană, păstrarea identității arhitecturale a blocurilor de locuințe, calitatea lucrărilor și materialelor folosite și lipsa de transparență asupra procesului de achiziție publică și prețului pentru proprietari.

Soluțiile includ intervenții integrate de regenerare urbană, acordarea de facilități fiscale și administrative, crearea de documentații urbanistice (ghiduri pentru refașadizare), compatibilitatea materialelor folosite și includerea unor alternative, participarea asociațiilor de proprietari ca decidenți, creșterea transparenței licitațiilor și publicarea de estimări ale costurilor și beneficiilor și a informațiilor actualizate privind reabilitarea termică.

## 1.1 Legislația națională și europeană

### 1.1.1 Legislația națională privind eficiența energetică

- **Hotărârea Guvernului nr. 462/2006 reglementează:**

Programul „Termoficare 2006-2020 - căldură și confort”, componenta de reabilitare a sistemelor centralizate de alimentare cu energie termică;

- **Ordonanța de Urgență nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe reglementează:**

Programul Național privind creșterea performanței energetice la blocurile de locuințe;

Programul de reabilitare termică cu finanțare europeană din Programul Operațional Regional;

- **Ordinul nr. 163/2009 privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a OUG 18/2009;**

- **Ordonanța de Urgență nr. 69/2010 privind reabilitarea termică a clădirilor de locuit cu finanțare prin credite bancare cu garanție guvernamentală reglementează:**

Programul de reabilitarea termică a clădirilor de locuit cu finanțare prin credite bancare cu garanție guvernamentală;

- **Ordonanța de Urgență nr. 63/2012 pentru modificarea și completarea OUG 18/2009:**

Introduce taxa de reabilitare termică pentru recuperarea contribuțiilor asociațiilor de proprietari acoperite din buget local;

Reglementează acoperirea de la bugetul local a contribuției anumitor categorii sociale, care nu se mai recuperează ș.a.

# REABILITAREA TERMICĂ A BLOCURILOR DE LOCUIȚE

## LEGISLAȚIA LA NIVEL NAȚIONAL\*



\*Lista este o selecție cronologică a legislației privind reabilitarea termică a blocurilor de locuințe.

### 1.1.2 Legislația Uniunii Europene privind eficiența energetică

Reglementările UE reprezintă principalul factor determinant al unora dintre cele mai importante politici și programe în domeniul eficienței energetice (EE) din România. La nivelul UE există un obiectiv de reducere a consumului de energie cu 20% până în 2020, pe baza valorii de referință pentru anul 1990. Directivele UE care au legătură cu eficiența energetică a locuințelor din România sunt:

- Directiva 2006/32/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 5 aprilie 2006 privind eficiența energetică la utilizatorii finali și serviciile energetice. Directiva privind Eficiența energetică (DEE) a fost adoptată în anul 2012 și transpusă în legislația din România prin Legea 121/2014 privind eficiența energetică;
- Directiva privind energia regenerabilă (2009/28/CE) a fost adoptată în anul 2009 și include printre cerințe obținerea unor niveluri minime de energie din surse regenerabile pentru clădirile noi și pentru clădirile existente care fac obiectul unor lucrări de reabilitare majore;
- Directiva privind performanța energetică a clădirilor (DPEC) 2010 este transpusă în legislația națională prin Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Programele de creștere a performanței energetice a blocurilor de locuințe au fost adoptate de Guvern în baza prevederilor Directivei 2006/32/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 5 aprilie 2006 privind eficiența energetică la utilizatorii finali și serviciile energetice, act ce prevede, printre altele, ca statele membre să ia toate măsurile pentru îmbunătățirea eficienței energetice la utilizatorii finali și stabilirea unei ținte naționale de minimum 9% privind economiile de energie pentru al 9-lea an de aplicare a directivei.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Ordonanța de urgență nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe

## Reabilitarea termică a blocurilor de locuințe



Alături de proiectele de revitalizare a centrelor istorice și de renovare a fațadelor, creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe este în prezent una din direcțiile principale în dezvoltarea urbană. Aceasta constituie o prioritate în contextul atingerii obiectivelor Strategiei Europene pentru 2020, prin care România și-a luat angajamentul de a finaliza lucrările de reabilitare termică a blocurilor vechi, construite între 1950 și 1990.

Primăriile din România au recurs la surse diferite de finanțare, precum fonduri locale (Sectorul 1), fonduri europene (Primăria Sectorului 3 este una dintre cele mai eficiente în accesarea acestora) sau fonduri de la bugetul de stat, prin programul național de reabilitare termică.

Cota de contribuție a Primăriilor a fost susținută și prin împrumuturi de la Banca Europeană de Investiții.

## 1.2 Programe și surse de finanțare

### 1.2.1 Programul Național privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe

În conformitate cu prevederile art. 13 din OUG nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, finanțarea executării lucrărilor de intervenție se asigură astfel:

- 50% din alocații de la bugetul de stat, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice;
- 30% din fonduri aprobate anual cu această destinație în bugetele locale și/sau din alte surse legal constituite;
- 20% din fondul de reparații al asociației de proprietari și sau din alte surse legal constituite.

Procentul de 20% din totalul lucrării de reabilitare se împarte între toți proprietarii, fiecărui revenindu-i o cotă parte în funcție de cota parte indiviză ce revine fiecărui proprietar. În cazul în care asociația, unul sau mai mulți proprietari nu își pot achita partea ce le revine, primăria locală poate prelua parțial sau integral costurile și poate decide modul în care se va recupera ulterior suma de bani.<sup>2</sup>

### 1.2.2 Programul cu finanțare europeană (POR)

#### 2007–2013

Proiectele de izolare termică s-au încadrat în domeniul major de intervenție 1.2 „Sprijinirea investițiilor în eficiența energetică a blocurilor de locuințe”, din cadrul axei prioritare 1 „Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – poli urbani de creștere”.

#### 2014–2020

Programul Operațional Regional 2014-2020 include Axa Prioritară 3- Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon, Prioritatea de investiții 3.1 – „Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice și în sectorul locuințelor”, Operațiunea A-Clădiri Rezidențiale.

<sup>2</sup> Sursă: www.mdrap.ro



Costurile de reabilitare termică a blocurilor cu bani europeni sunt acoperite în proporție de 60% de Uniunea Europeană, restul de 40% revenind primăriei și asociației de proprietari. Unele plăți sunt între 10%-30% din total, în funcție de veniturile locatarilor, după cum urmează:

- 30% contribuția autorității publice locale și 10% contribuția asociației de proprietari, în condițiile în care mai mult de 50% dintre familiile - proprietari din clădire au un venit net lunar pe membru de familie sub 150 euro;
- 20% contribuția autorității publice locale și 20% contribuția asociației de proprietari, în condițiile în care mai mult de 50% dintre familiile - proprietari din clădire au un venit net lunar pe membru de familie sub 350 euro;
- 10% contribuția autorității publice locale și 30% contribuția asociației de proprietari, în condițiile în care mai mult de 50% dintre familiile - proprietari din clădire au un venit net lunar pe membru de familie sub 500 euro.

## Măsuri

### Sectorul 3

- Primăria Sectorului 3 este cea mai eficientă administrație publică în accesarea fondurilor europene pentru reabilitarea termică. Stadiul actual al reabilitării termice în sector este de 80% din totalul blocurilor, din care 57% au fost realizate prin fonduri europene.

*„Echipa Primăriei Sectorului 3 a transformat atragerea de fonduri europene într-o prioritate absolută, mai ales în ceea ce privește demersul de reabilitare termică.*

*Numai în perioada ianuarie 2013-decembrie 2016, primarul Robert Negoită a participat la aproximativ 900 de întâlniri în teren cu locuitorii care fac parte din cele 2.482 de asociații de proprietari din Sectorul 3, subiectul principal fiind informarea cu privire la reabilitarea termică a blocurilor prin accesarea de Fonduri Europene de Dezvoltare Regională comparativ cu anveloparea prin intermediul programului local. Celor 2.482 de asociații de proprietari le-au fost prezentate avantajele accesării fondurilor europene privind reabilitarea termică a blocurilor.*

*De la preluarea mandatului, echipa primarului Robert Negoită a reușit să atragă cea mai mare pondere a fondurilor destinate reabilitării termice la nivel național.<sup>3</sup>*

<sup>3</sup> Direcția de Comunicare din cadrul Primăriei Sectorului 3, Oct. 2018

## Cluj Napoca

- Conform Primăriei Cluj-Napoca, în cadrul programului POR 2014-2020 s-au depus cereri de finanțare pentru un număr de 57 de blocuri, care în acest moment sunt în etapa de evaluare.

*„Contribuția asociațiilor de proprietari în programul anterior POR 2007-2013 a fost în cuantum de 20%, iar în programul actual POR 2014-2020, cuantumul contribuției asociațiilor de proprietari este de 25%.*

*În cadrul programului POR 2007-2013 s-au aplicat măsuri privind anveloparea fațadelor parte opacă și parte vitrată (prin înlocuirea tâmplăriei exterioare), termo-hidroizolarea terasei, izolarea termică a planșeului peste subsol, iar în cadrul programului POR 2014-2020 s-a suplimentat cu lucrări privind înlocuirea lifturilor și a circuitelor electrice în părțile comune.”<sup>4</sup>*

- În cadrul programului 2007-2013, asociațiile care au depus cereri pentru fi reabilitate cu fonduri europene au ajuns pe o listă de așteptare, astfel că în 2014, reprezentanții Primăriei au avut întâlniri cu asociațiile de proprietari de pe listele de așteptare pentru a le comunica noul program de finanțare și actele necesare dosarului. Nu au existat criterii de prioritate, pe anumite zone / cartiere, ci blocurile incluse în program au fost cele care existau deja pe lista de așteptare.

<sup>4</sup> Biroul Mass-Media din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Nov. 2018

### 1.2.3 Programe locale din fonduri proprii ale Primăriei

Unele primării precum Sectorul 1 și 3 au dezvoltat programe de reabilitare termică din bugetul local, la scurt timp după ce România a devenit membră a Uniunii Europene, când nu exista încă o expertiză în accesarea de fonduri europene și nici o legislație națională privind reabilitarea termică. Ulterior, programele locale au fost continuate în paralel cu programe guvernamentale sau europene, ceea ce a contribuit însă la o confuzie la nivelul asociațiilor de proprietari privind contribuțiile acestora la costurile reabilitării termice și perioada de recuperare a banilor de către Primărie.

#### Măsurile Sectorul 1

- În Sectorul 1, programul a fost dezvoltat în principal din resurse locale, începând cu anii 2007-2008. Motivele principale pentru alegerea acestei modalități de finanțare au fost lipsa unei legislații naționale care să reglementeze cadrul de acțiune, precum și lipsa de expertiză în atragerea fondurilor europene:

*„Principalul program care a fost inițiat la nivelul anilor 2007-2008 a fost cel de reabilitare termică a blocurilor. Primul pas a fost acela de a inventaria blocurile eligibile de a intra în proiect și de a iniția întâlniri cu asociațiile de proprietari pentru a identifica nevoile și constrângerile existente.*

*Din activitatea de teren, s-a constatat că populația la nivelul Sectorului 1 era o populație îmbătrânită cu venituri relativ reduse, fiind în imposibilitate financiară de a contribui în program. De asemenea, lipsa unei legislații clare care să reglementeze cadrul de acțiune a reprezentat o altă constrângere (OUG 18 a fost aprobată în 2009). Un alt neajuns l-a constituit lipsa unei expertize de specialitate în atragerea de fonduri europene, în condițiile în care România a intrat în UE în 2007.*

*Cu toate acestea, la nivelul Sectorului 1 s-a luat decizia ca acest program să fie dezvoltat cu resurse proprii.*

*(...) Ulterior, colaborarea cu BEI a reprezentat motorul proiectului, motiv pentru care am continuat pe această formulă.”<sup>5</sup>*

- Până în prezent, în Sectorul 1 au fost reabilitate termic 83% dintre blocuri, urmând ca în anul 2019 să se finalizeze anveloparea tuturor blocurile eligibile.

<sup>5</sup> Direcția de Investiții din cadrul Primăriei Sectorului 1, Oct. 2018

### Sectorul 3

În paralel cu reabilitarea termică din fonduri europene, Primăria Sectorului 3 a derulat „Programul local multianual privind creșterea performanței energetice la blocurile de locuințe”, început în 2009. Ambele programe au fost susținute și prin credite de la Banca Europeană de Investiții. Din anul 2009 până în prezent, prin acest program au beneficiat de reabilitare termică 516 asociații de proprietari, realizată cu fonduri din bugetul Sectorului 3.<sup>6</sup>

„De asemenea, în vederea implementării „Programului local multianual privind creșterea performanței energetice la blocurile de locuințe” au avut loc întâlniri și discuții cu reprezentanții asociațiilor de proprietari atât în sector cât și la sediul instituției. Astfel, le-au fost prezentate reprezentanților asociațiilor de proprietari din Sectorul 3 toate caracteristicile și beneficiile programului. Tot pentru îmbunătățirea comunicării între Primăria Sectorului 3 și beneficiarii programului a fost înființat în cadrul instituției Serviciul Reabilitare Termică.

Reprezentanții asociațiilor de proprietari au depus documentația necesară includerii în „Programul local multianual privind creșterea performanței energetice la blocurile de locuințe” și au respectat drepturile și obligațiile stabilite prin contractul de mandat încheiat între acestea și Primăria Sectorului 3.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Direcția de Comunicare din cadrul Primăriei Sectorului 3, Oct. 2018  
<sup>7</sup> Direcția de Comunicare din cadrul Primăriei Sectorului 3, Oct. 2018

### Slatina

#### Concursuri deschise asociațiilor de proprietari

Primăria Slatina a organizat două programe locale adiacente programelor de reabilitare termică. Primul este „Slatina - oraș verde, oraș curat” - concurs deschis asociațiilor de proprietari privind amenajarea și salubritatea spațiilor din jurul blocului, dar și interiorul acestora, premiul constând în izolarea termică a fațadelor blocurilor câștigătoare, din bugetul local.

Cel de-al doilea concurs, „Slatina în haină nouă”, deschis asociațiilor de proprietari a apărut ca urmare a solicitărilor proprietarilor privind indicarea culorii vopselei decorative pentru fațadele blocurilor reabilitate termic din fonduri proprii. Premiile oferite pentru blocurile câștigătoare au constat în suportarea cheltuielilor de achiziționare și aplicare a vopselei decorative.

### 1.2.4 Programul național de credite bancare cu garanție guvernamentală

Implementat în 2010, programul permite asociațiilor de proprietari să acceseze credite garantate de stat cu dobânzi subvenționate pentru reabilitarea termică, pe 5 ani, și este reglementat prin OUG. 69/2010. Prevederile ordonanței de urgență sunt aplicabile beneficiarilor clădirilor de locuit construite și recepționate până la sfârșitul anului 2000. Acestea pot fi reabilitate termic:

- din sursele proprii ale beneficiarilor, reprezentând minimum 10% din valoarea de execuție a lucrărilor de intervenție;
- b) din credite bancare, în lei, cu garanție guvernamentală și cu dobândă subvenționată, contractate de beneficiari și garantate în procent de 100% de Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. - I.F.N. în numele și în contul statului, reprezentând maximum 90% din valoarea de execuție a lucrărilor de intervenție.”

În proiectul Strategiei Naționale a Locuirii, Ministerul Dezvoltării a propus modificarea programului de finanțare prin credite garantate de stat pentru a crește perioada creditelor de la 5 la 10-15 ani și creșterea bugetului anual dedicat subvențiilor la circa 100 mil. euro, față de un milion de lei. Strategia, aflată în fază de proiect, cuprinde alte două programe suplimentare: subvenționarea lucrărilor de reabilitare termică a locuințelor individuale pentru familiile cu venituri reduse și elaborarea unui program național de reabilitare a clădirilor și cartierelor istorice, cu acoperirea a 50-80% din costul reparațiilor de la bugetul de stat sau local.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> <https://www.capital.ro/autoritatile-incapabile-sa-ofere-facturi-reduse-pentru-milioane.html>

### 1.2.5 Împrumuturi externe și interne

O sursă importantă pentru acoperirea contribuției obligatorii a Primăriei în programele de reabilitare termică este reprezentată de împrumuturi. Unele autorități locale, în special cele din orașele mai mici nu au capacitatea financiară pentru susținerea contribuției din surse proprii. De asemenea, în cazul proiectelor europene, **cofinanțarea locală nu poate veni tot din fonduri UE**, astfel că primăriile au recurs la împrumuturi interne sau externe (Sectorul 3 - Banca Europeană de Investiții). De asemenea, s-a recurs la împrumuturi substanțiale și în cazul programelor de reabilitare din bugetul local (Sectorul 1 - Banca Europeană de Investiții).

### 1.2.6 Programul Termoficare 2006 – 2020 „Căldură și confort”

Programul „Termoficare 2006-2020 căldură și confort” a fost aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 462/2006, republicată în Monitorul Oficial nr. 556 din 23 iulie 2008, cu modificările și completările ulterioare. Scopul Programului „Termoficare 2006-2020 căldură și confort” este de a asigura continuarea lucrărilor de modernizare a infrastructurii aferente serviciului public de alimentare cu energie termică a localităților și îmbunătățirea eficienței energetice.

Cota de cofinanțare de la bugetul de stat este de maximum 70% din totalul cheltuielilor eligibile ale proiectului, iar contribuția de la bugetul local va fi de minim 30%.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> <http://www.mdrap.ro/lucrari-publice/-5584>

### 1.3 Contribuția financiară obligatorie a proprietarilor / asociațiilor de proprietari

În funcție de modalitatea de finanțare a lucrărilor, contribuția proprie a proprietarilor / asociațiilor de proprietari este diferită. Administrațiile locale din țară au pus în aplicare modele diferite de finanțare a reabilitării termice, de la gratuitate pentru beneficiari prin proiecte finanțate local, la marje între 10-30% din total, în funcție de veniturile vecinilor din bloc pentru proiectele pe fonduri europene.

Iată cum funcționează diferitele programe de finanțare și ce permit pentru stabilirea cotelor de contribuții pentru proprietari:

#### 1.3.1 Fonduri guvernamentale – Programul Național privind Creșterea Performanței Energetice a Blocurilor de Locuințe

În conformitate cu prevederile art. 13 din OUG nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, finanțarea executării lucrărilor de intervenție se asigură astfel:

- 50% din alocații de la bugetul de stat, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice;
- 30% din fonduri aprobate anual cu această destinație în bugetele locale și/sau din alte surse legal constituite;
- 20% din fondul de reparații al asociației de proprietari și sau din alte surse legal constituite.

Procentul de 20% din totalul lucrării de reabilitare se împarte între toți proprietarii, fiecare revinându-i o cotă parte în funcție de cota parte indiviză ce revine fiecărui proprietar. În cazul în care asociația, unul sau mai mulți proprietari nu își pot achita partea ce le revine, primăria locală poate prelua parțial sau integral costurile și poate decide modul în care se va recupera ulterior suma de bani.<sup>10</sup>

De asemenea, legea prevede categoriile de proprietari de la care suma alocată pentru contribuția proprie nu se recuperează (persoanele cu handicap, cu venituri reduse, veteranii de război sau pensionarii). Aceste cheltuieli de natură socială sunt preluate în contribuția administrațiilor locale la programele de creștere a performanței energetice a clădirilor de locuințe.

#### Conform Articolului 14, al OUG 18/2009, modificate prin OUG 63/2012:

*„(8) Prin excepție de la prevederile alin. (3), sumele avansate de autoritățile administrației publice locale pentru asigurarea cotei de contribuție proprie a asociațiilor de proprietari, prevazute la art. 13 lit. c), sunt considerate cheltuieli de natură socială și nu se recuperează de la următoarele categorii de proprietari, persoane fizice:*

*a) persoane cu handicap sau familii cu persoane cu handicap aflate în întreținere;*

*b) persoane singure/familii care, în ultimele 3 luni anterioare efectuării anchetei sociale de către autoritatea administrației publice locale, au realizat venituri medii nete lunare pe persoană singură/membru de familie sub câștigul salarial mediu net pe economie;*

*c) veterani de război și soți/soții supraviețuitori/supraviețuitoare ai/ale acestora;*

*d) pensionari, indiferent de statutul acestora, ale căror venituri medii nete lunare pe persoana singură/membru de familie sunt sub câștigul salarial mediu net pe economie.*

*(9) Sumele destinate finanțării cheltuielilor menționate la alin. (8) majorează cota de contribuție care revine bugetului local, prevazută la art. 14 lit. b), în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetele locale.”*

<sup>10</sup> Sursă: www.mdrap.ro

### Măsuri Sectorul 3

În baza OUG nr. 18/2009, în Sectorul 3 au fost preluate integral cheltuielile corespunzătoare cotei proprietarilor din blocurile de locuințe în care majoritatea proprietarilor aveau venituri medii nete lunare pe persoană singură/membru de familie mai mici decât câștigul salarial mediu net lunar pe economie, precum și pentru persoanele cu handicap aflate în întreținere, (art. 14 alin. 2 lit. a) și b) din OUG nr. 18/2009), în acest sens înființându-se la nivelul instituției o comisie de analiză și verificare a documentelor justificative<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Direcția de Comunicare din cadrul Primăriei Sectorului 3, Oct. 2018

### 1.3.2 Fonduri europene - Programul Operațional Regional

În cazul finanțării prin POR, finanțarea este de 60% din fonduri europene, iar restul de 40% se împarte între administrația locală și asociațiile de proprietari, pe baza unor criterii socio-economice. Contribuția primăriilor e în limita unei cote de maximum 30% din valoarea totală și se aprobă prin hotărâre locală:

- 30% contribuția autorității publice locale și 10% contribuția asociației de proprietari, în condițiile în care mai mult de 50% dintre familiile - proprietari din clădire au un venit net lunar pe membru de familie sub 150 euro;
- 20% contribuția autorității publice locale și 20% contribuția asociației de proprietari, în condițiile în care mai mult de 50% dintre familiile - proprietari din clădire au un venit net lunar pe membru de familie sub 350 euro;
- 10% contribuția autorității publice locale și 30% contribuția asociației de proprietari, în condițiile în care mai mult de 50% dintre familiile - proprietari din clădire au un venit net lunar pe membru de familie sub 500 euro.<sup>12</sup>

Cotele de cofinanțare ale asociațiilor de proprietari în cazul proiectelor din fonduri europene și de la bugetul de stat **pot fi acoperite din bugetul local, însă vor fi recuperate prin taxa de reabilitare termică, conform OUG 63/2012, în termen de maxim 10 ani:**

*OUG 63/2012 Art 14, alin. 3): „Sumele avansate de către autoritățile administrației publice locale pentru asigurarea cotei de contribuție proprie a proprietarilor/asociațiilor de proprietari, menționată la alin. (1), se recuperează din fondul de reparații constituit în acest sens. În cazul în care aceste sume nu se regăsesc în totalitate în fondul de reparații, recuperarea se realizează prin taxa de reabilitare termică, stabilită prin hotărâre a consiliilor locale sau a Consiliului General al Municipiului București.*

*(4) Sumele avansate de către autoritățile administrației publice locale pentru asigurarea cotei de contribuție proprie a proprietarilor/asociațiilor de proprietari, menționată la alin. (2), se recuperează prin taxa de reabilitare termică, stabilită prin hotărâre a consiliilor locale sau a Consiliului General al Municipiului București.*

*Durata în care pot fi recuperate, prin intermediul taxei, sumele avansate conform alin. (1) și (2) se stabilește prin hotărâre a consiliilor locale sau a Consiliului General al Municipiului București și nu poate depăși 10 ani.”*

**Mecanismul de recuperare a taxei de reabilitare** este reglementat de Consiliul Local, printr-un regulament. Consiliul Local poate aproba finanțarea din bugetul local a cheltuielilor aferente cotei de contribuție ce revine proprietarilor/asociațiilor de proprietari pentru reabilitarea termică, inclusiv pentru proiectele de reabilitare termică co-finanțate prin Programul Operațional Regional 2014-2020.

<sup>12</sup> Ghidul Solicitantului POR 2014-2020

Pentru proiectele dezvoltate prin Programul Operațional Regional 2014-2020, „Unitatea administrativ-teritorială poate acorda ajutoare de natură socială în cazul următoarelor categorii de proprietari persoane fizice:

- persoane cu handicap sau familii cu persoane cu handicap aflate în întreținere;
- persoane singure/familii care, în ultimele 3 luni anterioare efectuării anchetei sociale de către autoritatea administrației publice locale, au realizat venituri medii nete lunare pe persoana singura/membru de familie sub câștigul salarial mediu net pe economie;
- veterani de război și soți/soții supraviețuitori / supraviețuitoare ai/ale acestora;
- pensionari, indiferent de statutul acestora, ale căror venituri medii nete lunare pe persoana singură / membru de familie sunt sub câștigul salarial mediu net pe economie.<sup>13</sup>

Contribuția obligatorie a acestor categorii de proprietari este de minim 3.5%, restul fiind suportat de unitatea administrativ-teritorială:

*„Pentru aceste categorii de proprietari cota de participare proprie obligatorie nu poate fi mai mică de 3,5% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E ce revine respectivilor proprietari, proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate. Diferența până la 25% din valoarea cheltuielilor aferente C+M+E (cheltuieli eligibile și neeligibile) va fi suportată de către UAT și nu va mai fi recuperată de la Asociația de Proprietari.*

*\* Documentele justificative în baza cărora a fost acordat ajutorul sunt responsabilitatea UAT și vor fi păstrate la dosarul proiectului (nu se vor include ca anexă la cererea de finanțare).*

<sup>13</sup> Ghidul solicitantului POR 2014-2020

### 1.3.3 Fonduri din bugetul local

În cazul în care se acordă acest tip de ajutor, cota de participare (%) și suma care nu va mai fi recuperată de la Asociația de Proprietari vor fi menționate distinct în contractul încheiat între solicitant și asociația/asociațiile de proprietari pentru depunerea și derularea proiectelor, Hotărârea AGAP și Hotărârea Consiliului Local de aprobare a cererii de finanțare și a cheltuielilor aferente.<sup>14</sup>

În cazul programelor locale de reabilitare termică este posibilă gratuitatea pentru proprietari, fără recuperarea ulterioară a sumei de la aceștia. Taxa de reabilitare termică este obligatorie pentru finanțarea proiectelor din fonduri europene, însă atunci când sunt finanțate din bugetul local, este posibilă acoperirea integrală a costurilor, fără a implementa mecanisme de recuperare de la proprietari.

<sup>14</sup> <http://www.proiecteue.ro/finantari.php?finantare=149>

## Măsuri Sectorul 1

Primăria Sectorului 1 a optat pentru gratuitatea programului derulat din fonduri locale, inițiat la nivelul anilor 2007-2008. Preluarea de către Primărie a costurilor cu reabilitarea termică a blocurilor care ar fi revenit asociațiilor de proprietari s-a făcut în baza Hotărârii Consiliului Local nr. 3/2008.

- Primăria Sectorului 1 și-a asumat acoperirea integrală a costurilor revenind proprietarilor, fără recuperarea ulterioară a acestora, în urma unei analize a contextului și constrângerilor existente: „din activitatea de teren, s-a constatat că populația la nivelul Sectorului 1 era o populație îmbătrânită cu venituri relativ reduse, fiind în imposibilitate financiară de a contribui în program.”<sup>15</sup>
- În ceea ce privește cadrul legal pentru acoperirea integrală a costurilor pentru proprietari, Primăria Sectorului 1 argumentează astfel:

„OUG nr. 63/2012 prevede că Hotărârea Consiliului Local de aprobare a schemei de finanțare este cea care trebuie să stabilească cotele de cofinanțare a beneficiarilor eligibili. De asemenea, schema poate avea în vedere finanțarea «parțială sau integrală» din bugetul local a lucrărilor de intervenție.

Apare, așadar, că această cotă de contribuție a proprietarilor în cadrul proiectelor locale nu are un quantum fix, fiind lăsată la aprecierea autorităților locale stabilirea quantumului acestei contribuții. În aplicarea textelor legale menționate, autoritățile locale ar avea posibilitatea să finanțeze parțial lucrările de reabilitare (stabilind deci o cotă de contribuție a proprietarilor), fie să finanțeze în integralitate aceste lucrări. Sectorul 1 a luat decizia ca acestea să fie finanțate din bugetul local și nu prin fonduri europene.”<sup>16</sup>

Până în prezent, municipalitatea Sectorului 1 a reabilitat 83% din blocuri, urmând ca în anul 2019 să finalizeze lucrările de reabilitare termică a locuințelor colective eligibile.

<sup>15</sup> Direcția de Investiții din cadrul Primăriei Sectorului 1, Oct. 2018

<sup>16</sup> Direcția de Investiții din cadrul Primăriei Sectorului 1, Oct. 2018

# REABILITAREA TERMICĂ A BLOCURILOR DE LOCUIȚE

## ETAPE

a

### IDENTIFICARE ȘI INVENTARIERE

Prima etapă prevăzută în OUG 18/2009 este identificarea blocurilor de locuințe eligibile (proiectate între 1950-1990), cu completarea fișei tehnice pentru fiecare bloc, urmând a fi inventariate pe regimuri de încălzire și alte criterii.

b

### ÎNȘTIINȚAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

Proprietarii sunt înștiințați de către coordonatorii locali asupra posibilității de înscriere în programul local de reabilitare termică. Coordonatorul local transmite și proiectul de contract de mandat semnat de acesta.

c

### HOTĂRÂREA ADUNĂRII GENERALE A PROPRIETARILOR

Conform OUG 18/2009, hotărârea se adoptă în adunarea generală cu acordul majorității proprietarilor. Asociațiile se pot înscrie în programul local prin solicitare scrisă înregistrată la coordonatorul local.

d

### PROIECTAREA LUCRĂRILOR

Proiectarea lucrărilor de intervenție include întocmirea documentației tehnico-economice și se realizează printr-un singur contract de servicii, atribuit printr-o procedură unică de achiziție publică.

e

### EXECUTAREA LUCRĂRILOR

Urmărirea și verificarea executării lucrărilor de intervenție se realizează prin diriginți de șantier autorizați conform legislației în vigoare.

f

### RECEPȚIA LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Organizarea recepției și eliberarea certificatului de performanță energetică a blocului de locuințe.

g

### RECEPȚIA FINALĂ

Este organizată după expirarea perioadei de garanție de bună execuție, de 3 ani.

## 1.4 Probleme și soluții

Reabilitarea termică este unul dintre cele mai dezbătute și mediatizate proiecte de regenerare urbană, datorită faptului că are un impact direct asupra proprietății private, precum și a costurilor financiare suportate de proprietari.

Principalele limitări ale acestui program se referă la: lipsa unei strategii sustenabile și integrate de regenerare urbană, păstrarea identității arhitecturale a blocurilor de locuințe, calitatea lucrărilor și materialelor folosite și lipsa de transparență asupra procesului de achiziție publică și prețului pentru proprietari, precum și la unele limitări legislative și operaționale. În continuare, vom explora aceste teme și soluțiile posibile, precum și măsurile din diferite orașe relevante pentru problemele identificate.

### 1.4.1 Lipsa unei strategii sustenabile și integrate de regenerare urbană

În contextul regenerării urbane a cartierelor de blocuri, o intervenție de succes presupune mai mult decât izolarea termică sau intervenții minore asupra sistemelor de distribuție. Este nevoie de o strategie integrată, care include lucrări la structura clădirii, echipamentele și instalațiile din bloc, spațiile verzi adiacente, locurile de joacă, funcțiunile zonei. Proiectele elaborate până în prezent nu au, de cele mai multe ori, un caracter integrat, vizând numai anumite componente ale unui proiect de regenerare urbană, după cum se arată și în documentul în fază de proiect al „Strategiei Naționale a Locuirii 2017-2030”.<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Proiect - Strategia Națională a Locuirii, 2017: [http://www.mmediu.ro/app/webroot/uploads/files/2017\\_11\\_09\\_Strategia\\_Nationala\\_a\\_Locuirii\\_2017-2030.pdf](http://www.mmediu.ro/app/webroot/uploads/files/2017_11_09_Strategia_Nationala_a_Locuirii_2017-2030.pdf)

#### Soluție Intervenții integrate de regenerare urbană

Soluția este implementarea unei strategii integrate, specifice zonei, care să prevadă impactul asupra mediului construit pe termen lung și să dezvolte direcții aplicate de intervenție în paralel cu reabilitarea termică a blocurilor.



## Măsuri Sectorul 1

În Sectorul 1 s-au făcut pași semnificativi în acest sens, astfel că măsurile au inclus amenajarea spațiilor verzi, refacerea locurilor de joacă, modernizarea parcului de ascensoare din blocurile reabilite termic, precum și inițierea programului de reabilitare termică a locuințelor unifamiliale:

*„Sectorul 1 are o politică publică de eficiență energetică clar definită. Pe lângă reabilitarea termică a blocurilor, odată cu finalizarea lucrărilor, au fost amenajate spațiile verzi adiacente și au fost refăcute locurile de joacă dintre blocuri.*

*O altă măsură care este în lucru o reprezintă inițierea programului de reabilitare termică a locuințelor unifamiliale. În acest sens a fost inițiată și aprobată în Consiliul Local o strategie distinctă de implementare a acestui program.*

*Programul de modernizare a parcului de ascensoare din blocurile reabilite termic (în baza Legii 231/2017), prin înlocuirea de până la 90% a componentelor, reprezintă o altă măsură din cadrul planului de îmbunătățire a eficienței energetice a Sectorului 1.*

*Așa cum am fost „pionieri” în programul de reabilitare termică a blocurilor, dorim să fim „pionieri” și în programul de reabilitare a locuințelor unifamiliale și a ascensoarelor.”<sup>18</sup>*

<sup>18</sup> Direcția de Investiții din cadrul Primăriei Sectorului 1, Oct. 2018

## Soluție Facilități fiscale și administrative

Sistemele de facilități fiscale pot fi aplicate cu succes pentru a stimula regenerarea urbană sustenabilă și reprezintă o soluție pentru transformarea zonelor degradate în zone atractive atât pentru utilizatorii direcți, cât și pentru potențialii investitori.

## Măsuri Oradea

Printr-o hotărâre locală din 2009, proprietarii apartamentelor din imobilele reabilite termic din Oradea sunt scutiți de la plata impozitului pe clădiri în proporție de 100% pe o perioadă de 10 ani, cu condiția ca acestea să rămână racordate la sistemul public de furnizare a agentului termic pe această perioadă (conform HCL nr. 254 /2011<sup>19</sup> privind Aprobarea criteriilor de selecție a blocurilor de locuințe ce urmează a fi reabilite termic din fonduri ale asociațiilor de proprietari, modificată prin HCL nr 526/24.05.2018).

Hotărârea locală mai prevede gratuitatea certificatului de urbanism, autorizației de construire și avizelor/taxelor operatorilor de servicii publice aflate în subordinea Consiliului Local Oradea .

De asemenea, „există alternativa ca municipalitatea, din fonduri prevăzute în bugetul local cu această destinație, să achiziționeze documentația tehnică de proiectare a lucrărilor de reabilitare termică a blocurilor de locuințe, documentație pe care ulterior o va pune la dispoziția Asociației de proprietari”, conform Direcției Tehnice din cadrul Primăriei Municipiului Oradea<sup>20</sup>.

De asemenea, „există alternativa ca municipalitatea, din fonduri prevăzute în bugetul local cu această destinație, să achiziționeze documentația tehnică de proiectare a lucrărilor de reabilitare termică a blocurilor de locuințe, documentație pe care ulterior o va pune la dispoziția Asociației de proprietari”, conform Direcției Tehnice din cadrul Primăriei Municipiului Oradea.

<sup>19</sup> [http://www.oradea.ro/fisiere/module\\_fisiere/11943/h254\\_11.pdf](http://www.oradea.ro/fisiere/module_fisiere/11943/h254_11.pdf)

<sup>20</sup> Anexa nr. 1 la H.C.L. 254/2011: [http://www.oradea.ro/fisiere/module\\_fisiere/11943/h254\\_11a1.pdf](http://www.oradea.ro/fisiere/module_fisiere/11943/h254_11a1.pdf)

### 1.4.2 Pierderea identității arhitecturale

Una dintre problemele ridicate de arhitecți în contextul anvelopării blocurilor este aspectul conservării arhitecturii fațadelor, în special pentru ansamblurile de blocuri reprezentative. Folosirea unor materiale incompatibile duce la pierderea identității clădirii și la scăderea calității spațiului urban și a valorii ambientale a zonei. În consecință, găsirea de soluții alternative la aplicarea soluției cu polistiren este un aspect important pentru protejarea calităților construcției în procesul de eficientizare energetică.

#### Soluție Alternative adaptate arhitecturii fațadelor existente

Aplicarea în mod mecanic a procedeelelor de izolare termică, utilizând polistirenul, este semnalată și în raportul OAR pentru București - 2018, oferind ca soluție „realizarea de studii, ghiduri și fișe întocmite de specialiști arhitecți care să arate alternative de control energetic la construcții”.

#### Soluție Campanie de conștientizare publică și încurajări fiscale

De asemenea, autoritățile locale pot facilita „încurajări fiscale pentru cazurile de bună practică și includerea lor într-un program de conștientizare publică”.<sup>21</sup>

<sup>21</sup>Raportul pentru București, Ordinul Arhitecților Români, 2018: [https://www.oar-bucuresti.ro/documente/Raportul-pentru-Bucuresti\\_2018.pdf](https://www.oar-bucuresti.ro/documente/Raportul-pentru-Bucuresti_2018.pdf)

#### Soluție Extinderea listei de monumente istorice

O altă soluție în direcția menținerii caracteristicilor arhitecturii poate fi extinderea listei de monumente istorice pentru a include ansambluri de locuințe și clădiri reprezentative, ce ar căpăta un rol de reper istoric, și aplicarea unor soluții adaptate arhitecturii originale.

#### Soluție Documentații urbanistice - ghiduri cromatice

#### Măsurile Oradea

În 2015, Primăria Municipiului Oradea a contractat o firmă de arhitectură pentru realizarea unui studiu cromatic privind fațadele blocurilor cuprinse în programele de reabilitare termică, în vederea integrării acestora în contextul urban<sup>22</sup>. Ghidul formulează recomandări și principii generale referitoare la aspectul exterior al ansamblurilor de blocuri construite în perioada 1950-1990, ca rezultat al reabilitării termice.

*„Reabilitarea termică a clădirilor de locuit oferă ocazia îmbunătățirii caracteristicilor lor economice, ecologice, dar și a celor legate de imaginea cartierelor.*

*Ghidul formulează recomandări și principii generale privitoare la aspectul exterior al clădirilor, ca rezultat al reabilitării termice. Acestea se referă în primul rând la cromatica aplicată fațadelor, atât în ceea ce privește paletarul de culori, cât și modul de alegere, aplicare și combinare a acestora în relație cu configurația fațadelor. Totuși, aspectul clădirilor nu este determinat exclusiv de culori. De aceea, ghidul oferă recomandări privitoare la aspecte cum ar fi texturile, închiderile golurilor, detalii decorative și altele.*

*Criteriile care stau la baza ghidului urmăresc păstrarea și evidențierea calităților arhitecturale și urbanistice, în acord cu trăsăturile lor volumetrice, cu dispunerea lor în spațiul urban, precum și cu exigențele date de învecinarea lor. Ghidul oferă un cadru general, menit să asigure un grad satisfăcător de coerență a operațiunilor de reabilitare, la nivelul cartierelor și al întregului oraș.”<sup>23</sup>*

<sup>22</sup> [http://www.oradea.ro/fisiere/userfiles/asociatie\\_proprietari/STUDIUL\\_CROMATIC\\_REFATADIZARE\\_BLOCURI\\_ORADEA.pdf](http://www.oradea.ro/fisiere/userfiles/asociatie_proprietari/STUDIUL_CROMATIC_REFATADIZARE_BLOCURI_ORADEA.pdf)

<sup>23</sup> Descriere proiect „Ghid cromatic pentru reabilitarea locuințelor colective Oradea”: <http://www.planwerkcluj.org/proiect.php?id=80>



### 1.4.3 Calitatea lucrărilor de reabilitare termică

Lipsa calității lucrărilor de termoizolare are efecte negative asupra eficienței energetice, climatului interior al locuințelor și valorii ambientale a zonei. Problema calității lucrărilor și materialelor folosite pentru reabilitarea termică este subliniată și în Raportul pentru București - 2018 al Ordinului Arhitecților Români: „Programele de reabilitare termică nu încurajează folosirea materialelor de calitate”, se arată în raport. „Din dorința de a reduce costurile de execuție, lucrările de reabilitare au dus nu doar la pierderea caracteristicilor arhitecturale inițiale, dar, în anumite cazuri, la condiții de climat interior defavorabile (mușgai și condens).”<sup>24</sup>

Printre cauzele pentru calitatea slabă a lucrărilor se numără contractarea forței de muncă necalificate, utilizarea materialelor de construcție necorespunzătoare, sistemul de monitorizare inefficient. Participarea beneficiarilor direcți, începând cu licitațiile de atribuire și pe parcursul implementării proiectului este, de asemenea, recomandată pentru a crește calitatea lucrărilor.

<sup>24</sup> Raportul pentru București, Ordinul Arhitecților Români, 2018: [https://www.oar-bucuresti.ro/documente/Raportul-pentru-Bucuresti\\_2018.pdf](https://www.oar-bucuresti.ro/documente/Raportul-pentru-Bucuresti_2018.pdf)

#### Soluție

Monitorizarea și controlul intervențiilor de reabilitare în vederea verificării calității

Pentru creșterea calității proiectelor este necesar controlul materialelor utilizate la execuție, astfel încât să se asigure respectarea standardelor din domeniu. În acest scop, este necesară întărirea rolului Inspectoratului de Stat în Construcții, în ceea ce privește personalul specializat și finanțarea, precum și implementarea de către administrațiile locale a unei strategii privind calitatea.

#### Măsuri Sector 1

În Sectorul 1, în cadrul programului local de reabilitare termică susținut financiar prin împrumut de la Banca Europeană de Investiții, măsurile pentru asigurarea calității intervențiilor au presupus supraveghere externă (dirigenție de șantier) și misiuni de audit din partea experților BEI:

*„Experiența acumulată în perioada 2009-2011 ne-a permis contractarea unui credit de la Banca Europeană de Investiții (BEI), sub condiții clare de monitorizare a implementării, respectiv a evaluării proiectului.*

*În acest sens, proiectul finanțat de către BEI, aproximativ 750 de blocuri, a fost supravegheat de un consultant extern, printr-un contract de management de proiect care a presupus, printre altele, și monitorizarea tehnică cu echipe independente de dirigenți de șantier.*

*De asemenea, de două ori pe an, au existat misiuni de audit din partea experților BEI pe două componente, una pe auditul documentelor și cealaltă pe auditul lucrărilor executate. Aceste misiuni de audit au fost efectuate cu experți externi, angajați de către BEI. După fiecare misiune de audit, au existat o serie de recomandări menite a îmbunătăți proiectul.”*<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Direcția de Investiții din cadrul Primăriei Sectorului 1, Oct. 2018

### Cluj-Napoca

Calitatea lucrărilor de reabilitare termică depinde de calitatea proiectului în sine, de cea a constructorului, precum și de monitorizarea strictă prin dirigenția de șantier. Reprezentanții Primăriei consideră că modalitatea de atribuire a proiectelor, la nivel de licitații, este esențială pentru asigurarea calității. Conform reprezentanților municipalității, „problemele care apar în timpul execuției lucrărilor se datorează, în principal, slabei mobilizări a constructorului și a condițiilor meteorologice nefavorabile.”<sup>26</sup>

Lucrările de execuție privind reabilitarea termică a blocurilor sunt supravegheate și verificate de un diriginte de șantier atestat, constructorul având de asemenea Responsabil Tehnic cu Execuția atestat, iar la fazele determinante se solicită participarea Inspecției de Stat în Construcții.

<sup>26</sup> Biroul Mass-Media din cadrul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Nov. 2018

#### Soluție

Compatibilitatea materialelor folosite, includerea unor alternative

Creșterea eficienței energetice a blocurilor este un obiectiv care a generat o mobilizare semnificativă a administrațiilor locale din țară, după un model standardizat, care nu oferă alternative pentru intervenții adaptate specificului clădirilor: „Termoizolarea cu polistiren a pus monopol pe piața de reabilitări termice, de multe ori cu riscuri necalculate de creștere a umidității și a lipsei de ventilare a spațiilor. Dacă în cazul unor construcții realizate din beton prefabricat soluția cu polistiren poate fi acceptabilă, în cazul unor blocuri, vile sau case de cărămidă această soluție este una incompatibilă.”, atrag atenția arhitecții în Raportul OAR pentru București, 2018.

#### Soluție

Execuția și proiectarea să fie separate contractual, iar ele să se realizeze sub coordonarea unor arhitecți

Creșterea calității lucrărilor poate fi asigurată și prin implicarea concretă a arhitecților în procesul de pregătire a intervenției. Având în vedere amploarea programului, avizul arhitecților pentru proiectele de reabilitare termică este unul formal: „Totul devine o operațiune publică, evident gândită să acopere cât mai multe cazuri, deci să fie cât mai ieftină, rapidă și simplă. În consecință, deși există probabil întotdeauna ștampila formală de arhitect, aspectul arhitectural al programelor de reabilitare termică a fost, cu excepții minime, inexistent.”<sup>27</sup>

<sup>27</sup> Raportul pentru București, Ordinul Arhitecților Români, 2018: [https://www.oar-bucuresti.ro/documente/Raportul-pentru-Bucuresti\\_2018.pdf](https://www.oar-bucuresti.ro/documente/Raportul-pentru-Bucuresti_2018.pdf)

## Soluție

### Participarea asociațiilor de proprietari, ca decidenți

Programele de creștere a eficienței energetice pentru clădirile de locuințe pot fi eficientizate prin participarea (și responsabilizarea) proprietarilor, ca beneficiari direcți. În prezent, primăriile sunt beneficiarii lucrărilor de reabilitare, stabilind un contract de mandat cu asociația de proprietari. Proprietarii nu au posibilitatea de a-și exercita formal controlul asupra alegerii proiectanților, executanților, calității materialelor și lucrărilor și termenelor de execuție.

Pe de-o parte, lipsa participării formale a proprietarilor poate încuraja practici de compromis la calitate în favoarea costurilor reduse, iar aceștia resimt intervenția ca pe un mod de încălcare a proprietății, neavând posibilitatea de a-și exercita controlul asupra lucrărilor.

Participarea asociațiilor de proprietari se limitează, momentan, la comunicarea problemelor punctuale apărute în perioada implementării proiectului către autoritățile locale. Având în vedere că proprietarii sunt cei mai interesați să se asigure de calitatea lucrărilor, este relevantă facilitarea implicării acestora în procesul decizional referitor la reabilitarea termică.

## Măsuri

### Sector 1

*„Cu asociațiile de proprietari a existat o comunicare continuă în perioada de implementare a proiectului. Deși am avut diriginți de șantier desemnați pentru monitorizarea proiectului, de multe ori problemele identificate de asociațiile de proprietari ne-au permis intervenția eficientă în rezolvarea acestora. De asemenea, în perioada de garanție a lucrărilor (3 ani) observațiile avute de către reprezentanții asociațiilor de proprietari ne-au permis remedierea rapidă a eventualelor probleme apărute.”<sup>28</sup>*

<sup>28</sup> Direcția de Investiții din cadrul Primăriei Sectorului 1, Oct. 2018

## Cluj-Napoca

În Cluj-Napoca, o bună parte din reabilitările termice ale blocurilor au fost făcute direct de proprietari, din fonduri proprii. Unul dintre motive a fost documentația stufoasă necesară pentru depunerea dosarului de finanțare prin fonduri europene (adeverințe de venit, cartea tehnică a imobilului, documentele de proprietate ale apartamentelor și acceptul tuturor proprietarilor din bloc).

Aceste lucrări au fost făcute însă adesea fără existența unor proiecte tehnice și fără autorizație de construire, iar proprietarii în cauză nici nu beneficiază de o reducere de impozit, în lipsa unui certificat energetic. Pe de-o parte, proprietarii au contribuit astfel la creșterea numărului de blocuri anvelopate, însă este necesară reglementarea acestui proces informal.

În cazul proiectelor de reabilitare termică finanțate prin fonduri guvernamentale sau europene, reprezentanții Primăriei au menținut o relație constantă cu asociațiile de proprietari, care au atras atenția asupra anumitor probleme și au oferit propuneri de îmbunătățire.

## Soluție

### Încurajări fiscale pentru cazurile de bună practică

**În scopul creșterii calității, se pot implementa încurajări fiscale pentru cazuri de bună practică, prin avizul specialiștilor. În paralel cu aceste facilități fiscale, inițiativa generează o conștientizare mai mare asupra standardelor de calitate și crește competitivitatea în domeniul construcțiilor.**

#### 1.4.4 Lipsa de transparență asupra prețului și deciziilor privind reabilitarea termică

Principalele nemulțumiri ridicate de proprietari se referă la lipsa de transparență a licitațiilor, stabilirea prețului reabilitării termice, precum și la calitatea materialelor și lucrărilor.

**Soluție**  
Publicarea de estimări ale costurilor și beneficiilor

**Măsuri**  
Sectorul 3

Primăria Sectorului 3 a publicat o estimare a costurilor cu reabilitarea termică pentru proprietari în funcție de numărul de camere, precum și a economiilor ce ar urma să fie realizate de aceștia la factura de încălzire, fapt ce contribuie la creșterea transparenței asupra costurilor și beneficiilor lucrărilor pentru utilizatorii direcți, prin posibilitatea de raportare la acestea.

**Soluție**  
Licitații transparente și participarea proprietarilor

Publicarea modului de atribuire a licitațiilor de către administrațiile locale, precum și stabilirea unor prețuri de referință avantajoase și acordarea posibilității de participare în mod real la licitații au fost enunțate de proprietari în petiția „Vrem transparență și prețul corect” (2009): „Rugăm Guvernul să intervină pentru următoarele:

- lucrările de reabilitare termică să fie atribuite prin licitații transparente firmelor de profil de pe piață, care execută lucrările în mod direct și practică prețuri corecte și nu firmelor intermediare selectate de administrațiile locale, care, în fapt le subînchiriază pe primele și determină majorarea prețurilor de execuție;
- să stabilească pentru organizarea licitațiilor prețuri de referință avantajoase pentru cetățeni, stat și administrațiile locale, care să elimine speculațiile ce pot interveni la organizarea licitațiilor;
- să acorde posibilitatea asociațiilor de proprietari să participe în mod real la licitațiile organizate de administrațiile locale, cetățenii fiind beneficiarii de drept ai lucrărilor de reabilitare;<sup>29</sup>

<sup>29</sup> Petiție „Dorim transparență și prețul corect”: <https://petitieonline.net/petiție/66873055>, 2009

**Soluție**  
Devize de calcul, limite de creștere a prețului

O altă măsură în acest sens poate fi oferirea unor devize de calcul, însoțite de limite de creștere a prețurilor, în procente prestabilite.

**Soluție**  
Publicarea informațiilor actualizate privind reabilitarea termică

**Măsuri**  
Sectorul 1

Primăria Sectorului 1 a luat măsuri pentru creșterea transparenței asupra programului de reabilitare termică a blocurilor, prin publicarea informațiilor actualizate privind lucrările în desfășurare, precum și certificatelor de performanță energetică pentru blocurile reabilitate pe platforma online a Primăriei.<sup>30</sup>

<sup>30</sup> <http://www.primariasector1.ro/desfasurare-reabilitare-termica.html>

#### 1.4.5 Limitări legislative și operaționale

Alte limitări apărute în procesul reabilitării termice se referă la cadrul legislativ privind categoriile de lucrări eligibile și standardele de cost, durata prelungită a procedurii de achiziții publice, precum și la cadrul operațional din domeniul administrației publice.

**Măsuri**  
Sectorul 1

Conform Direcției de Investiții a Primăriei Sectorului 1, principalele probleme apărute au fost:

- Lipsa unei legislații stabile, care să definească clar categoriile de lucrări eligibile (acestea au fost schimbate periodic);
- Existența standardelor de cost: deși inițial au avut un rol de ghidare pentru autoritatea publică, ulterior au fost interpretate ca fiind obligatorii în derularea lucrărilor (de multe ori au existat categorii de lucrări ce nu au fost definite prin standard de cost și au fost greu de implementat în categoria diverse și neprevăzute). Acum aceste standarde au fost abrogate;
- Legislația privind achizițiile publice: suntem din mai 2017 în procedură cu ultimele 180 de blocuri și până la această dată (octombrie 2018) nu am reușit finalizarea procedurilor cu încheierea unui contract de execuție din cauza etapelor complexe ce trebuie parcurse conform legii;
- În perioada 2010-2016, din cauza nivelului scăzut al salariului din administrația publică locală, o serie de specialiști au plecat din sistemul public, ceea ce a îngreunat și mai mult procesul de implementare;
- Existența unui cadru politic instabil, în sensul de asumare a actului administrativ, a condus la o perioadă de întârziere în implementarea programului.<sup>31</sup>

<sup>31</sup>

Direcția de Investiții din cadrul Primăriei Sectorului 1, Oct. 2018

## Slatina

Una dintre problemele care încetinesc procesul de reabilitare termică este faptul că în cazul multor blocuri nu există asociații de proprietari. În 2018, Primăria a făcut apel la proprietarii de locuințe din blocurile nereabilitate să se înscrie într-o asociație de proprietari, întrucât legislația nu permite încheierea contractelor direct cu proprietarii.

*„Am venit în sprijinul cetățenilor cu o variantă. Am vorbit și cu anumiți președinți de asociații și există posibilitatea să fie preluați doar pentru anvelopare, apoi ies din asociație.”<sup>32</sup>*

De asemenea, punctul de vedere al Primăriei Municipiului Slatina cu privire la principalele probleme întâmpinate în procesul de reabilitare termică a inclus următoarele: construcții realizate fără autorizație de construire (șarpante, balcoane), proprietari de apartamente care nu doresc să participe la programul de reabilitare termică, proprietari care consideră costurile cu reabilitarea ca fiind prea mari sau susțin că nu pot suporta cheltuielile cu reabilitarea deoarece au venituri insuficiente, respectiv proprietari care nu au fost de acord cu mecanismul de recuperare stabilit de municipalitate.<sup>33</sup>

<sup>32</sup> <http://www.evenimentdeolt.ro/eveniment-new/administratie/slatina--reabilitarea-termic--se-face-doar-la-blocurile-din-asocia-ii-f775982e40dd4ca5a75b9215c17c0ba9>

<sup>33</sup> Serviciul Lucrări Publice din cadrul Primăriei Municipiului Slatina, Nov. 2018

# REABILITAREA TERMICĂ A BLOCURILOR DE LOCUINȚE

## SECTORUL 1



### FINANȚARE

Începând din 2007, Sectorul 1 a optat pentru finanțarea reabilitării termice din bugetul local, fără contribuția proprietarilor, accesând un credit de la Banca Europeană de Investiții, decizia fiind motivată la acel moment de lipsa expertizei necesare atragerii fondurilor europene.



### CONTRIBUȚIA PROPRIETARILOR

Conform OUG 63/2012, contribuția proprietarilor poate fi acoperită parțial sau integral din bugetul local și recuperată ulterior, prin taxa de reabilitare termică. Primăria Sectorului 1 a hotărât prin HCL 3/2008 acoperirea integrală a costurilor pentru proprietari - fără recuperarea ulterioară - pentru proiectele finanțate din bugetul local.



### MĂSURI: ÎNTÂLNIRI PE TEREN - ANALIZA CONTEXTULUI SOCIAL

După inventarierea blocurilor eligibile, Primăria Sectorului 1 a inițiat întâlniri cu asociațiile de proprietari pentru înțelegerea nevoilor și constrângerilor existente, în condițiile în care o mare parte a populației se afla în imposibilitate financiară de a contribui în program.



### MĂSURI: REABILITARE INTEGRATĂ

În Sectorul 1, s-au luat măsuri pentru amenajarea spațiilor verzi, refacerea locurilor de joacă, modernizarea parcului de ascensoare din blocurile reabilitate termic, precum și inițierea programului de reabilitare termică a locuințelor unifamiliale.



### MĂSURI: CALITATE

Proiectul finanțat de către BEI a fost supravegheat de un consultant extern, cu echipe independente de diriginți de șantier și misiuni de audit din partea experților BEI (documente și execuție). Asociațiile de proprietari au completat acest proces prin identificarea punctuală a problemelor apărute.



### MĂSURI: TRANSPARENȚĂ

Certificatul de performanță energetică aferent fiecărui imobil reabilitat, precum și stadiul lucrărilor sunt disponibile pe o platformă online.

# REABILITAREA TERMICĂ A BLOCURILOR DE LOCUINȚE

## SECTORUL 3



### FINANȚARE

Din 2009, în Sectorul 3 au fost reabilitate 80% din totalul blocurilor, din care 57% prin fonduri europene, accesând cea mai mare pondere a fondurilor destinate reabilitării termice la nivel național. În paralel, a fost derulat „Programul local multianual privind creșterea performanței energetice la blocurile de locuințe”. Ambele programe au fost susținute și prin credite de la Banca Europeană de Investiții.



### CONTRIBUȚIA PROPRIETARILOR

- **Fonduri europene:** 60% finanțare U.E, 40% fonduri din buget local și fonduri ale asociațiilor de proprietari (între 10-30%, în funcție de venituri).
- **Fonduri locale:** inițial 0% fonduri ale asociațiilor de proprietari, contribuția fiind ulterior recuperată prin taxa de reabilitare termică lunară, în decurs de 10 ani, din care primii 5 sunt de grație.



### MĂSURI: CAMPANII DE INFORMARE PE TEREN

În cadrul unor campanii de informare, au avut loc întâlniri în teren cu asociațiile de proprietari cu privire la avantajele reabilitării prin fonduri europene comparativ cu programul local, precum și caracteristicile și beneficiile programului local derulat în paralel.



### MĂSURI: ÎNFIINȚAREA SERVICIULUI DE REABILITARE TERMICĂ

Pentru îmbunătățirea comunicării între Primăria Sectorului 3 și beneficiarii programului local a fost înființat Serviciul Reabilitare Termică.



### MĂSURI: ESTIMĂRI ALE COSTURILOR ȘI BENEFICIILOR

Primăria Sectorului 3 a publicat o estimare a costurilor cu reabilitarea termică pentru proprietari în funcție de numărul de camere, precum și a economiilor ce ar urma să fie realizate de aceștia la factura de încălzire.

# REABILITAREA TERMICĂ A BLOCURILOR DE LOCUINȚE

## CLUJ-NAPOCA



### FINANȚARE

Reabilitarea termică a blocurilor din Cluj-Napoca s-a făcut inițial din fonduri guvernamentale (MDRAP), urmată de aplicarea la fonduri europene. De asemenea, o bună parte din reabilitările termice ale blocurilor au fost făcute direct de proprietari, din fonduri proprii, în cadrul unui proces informal și insuficient reglementat. Lucrările au fost făcute adesea fără existența unor proiecte tehnice și fără autorizație de construire.



### CONTRIBUȚIA PROPRIETARILOR

- **Fonduri proprii ale proprietarilor**
- **Fonduri guvernamentale:** 50% fonduri guvernamentale, 30% fonduri din buget local, 20% fonduri ale asociațiilor de proprietari
- **POR 2007-2013:** 20%
- **POR 2014-2020:** 25%



### MĂSURI: LISTĂ DE AȘTEPTARE PENTRU FINANȚARE EUROPEANĂ

O parte din asociațiile care au depus cereri pentru fi reabilitate cu fonduri europene în cadrul programului 2007-2013 au ajuns pe o listă de așteptare, astfel că în 2014, reprezentanții Primăriei au avut întâlniri cu acestea pentru a le comunica noul program de finanțare și actele necesare dosarului.



### MĂSURI: ACCENTUL PE CALITATEA LICITAȚIILOR

Calitatea lucrărilor de reabilitare termică depinde de calitatea proiectului în sine și de cea a constructorului, putând fi controlată printr-o monitorizare strictă. Reprezentanții Primăriei consideră că modalitatea de atribuire a proiectelor, la nivel de licitații, este esențială pentru asigurarea calității. În afara condițiilor meteorologice, problemele care apar în timpul execuției lucrărilor se datorează, în principal, „slabei mobilizări a constructorului”.

# REABILITAREA TERMICĂ A BLOCURILOR DE LOCUINȚE

## ORADEA



### FINANȚARE

Începând cu anul 2008, în Oradea au fost reabilitate termic blocuri de locuințe atât prin finanțări guvernamentale (39 blocuri), cât și din fonduri ale Uniunii Europene (45 blocuri). Accesarea de fonduri europene a fost necesară datorită fondurilor insuficiente existente în cadrul programului guvernamental.



### CONTRIBUȚIA PROPRIETARILOR

- **Fonduri europene:** 60% finanțare U.E., 15% fonduri din buget local, 25% fonduri ale asociațiilor de proprietari
- **Fonduri guvernamentale:** 50% fonduri guvernamentale, 30% fonduri din buget local, 20% fonduri ale asociațiilor de proprietari



### MĂSURI: FACILITĂȚI FISCALE

Printr-o hotărâre locală din 2009, proprietarii apartamentelor din imobilele reabilitate termic sunt scutiți de la plata impozitului pe clădiri în proporție de 100% pe o perioadă de 10 ani, cu condiția ca acestea să rămână racordate la sistemul public de furnizare a agentului termic pe această perioadă (conform HCL 109/26.02.2009)



### MĂSURI: DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ GRATUITĂ

Municipalitatea poate să achiziționeze documentația tehnică de proiectare a lucrărilor de reabilitare termică a blocurilor de locuințe din fonduri prevăzute în bugetul local cu această destinație, documentație pe care ulterior o va pune la dispoziția Asociației (conform HCL nr. 254/2011, modificată prin HCL nr 526/2018).



### MĂSURI: GHID CROMATIC

În 2015, Primăria Municipiului Oradea a contractat o firmă de arhitectură pentru realizarea unui studiu cromatic privind fațadele blocurilor cuprinse în programele de reabilitare termică, în vederea integrării acestora în contextul urban. Ghidul formulează recomandări referitoare la aspectul exterior al blocurilor, ca rezultat al reabilitării termice, cu propuneri de intervenții și exemple de refașadizări la care nu s-a ținut cont de principiile descrise.

# REABILITAREA TERMICĂ A BLOCURILOR DE LOCUINȚE

## SLATINA



### FINANȚARE

Principala sursă de finanțare pentru lucrările de reabilitare termică a fost bugetul local, completat de fonduri europene, în cadrul proiectului „Sprijinirea investițiilor în eficiența energetică a blocurilor de locuințe din mun. Slatina, pentru familii cu un venit mediu sub 350 euro/lună” (7 blocuri) și prin programul guvernamental gestionat de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului (58 de blocuri). Stadiul actual al reabilitării termice pentru blocurile construite între 1950-1990 este de 60-70%.



### CONTRIBUȚIA PROPRIETARILOR

- **Fonduri de la bugetul local:** taxă de reabilitare anuală, plătită după recepționarea lucrărilor
- **Fonduri europene:** 60% finanțare U.E., 15% fonduri din buget local, 25% fonduri ale asociațiilor de proprietari
- **Fonduri guvernamentale:** 50% fonduri guvernamentale, 30% fonduri din buget local, 20% fonduri ale asociațiilor de proprietari



### MĂSURI: CONCURS „SLATINA ORAȘ VERDE, ORAȘ CURAT”

Primăria a organizat două programe locale adiacente programelor de reabilitare termică. Primul este „Slatina - oraș verde, oraș curat” - concurs deschis asociațiilor de proprietari privind amenajarea și salubritatea spațiilor din jurul blocului, dar și interiorul acestora, premiul constând în izolarea termică a fațadelor blocurilor câștigătoare.



### MĂSURI: CONCURS „SLATINA ÎN HAINĂ NOUĂ” - ARMONIZARE CROMATICĂ

Cel de-al doilea concurs deschis asociațiilor de proprietari a apărut ca urmare a solicitărilor proprietarilor privind indicarea culorii vopselei decorative pentru fațadele blocurilor reabilitate termic din fonduri proprii. Premiile oferite pentru blocurile câștigătoare au constat în suportarea cheltuielilor de achiziționare și aplicare a vopselei decorative.

# Spațiile interstițiale din cartierele de blocuri

## 02

## 2. Spațiile interstițiale din cartierele de blocuri

O zonă importantă de intervenție pentru regenerarea urbană și creșterea calității vieții este reprezentată de cartierele de blocuri. Dincolo de reabilitarea termică a acestora, atingerea obiectivelor menționate depinde și de modul în care sunt întreținute și administrate spațiile din jurul blocurilor. Aceste spații interstițiale au fost, multă vreme, în afara agendei publice locale, ceea ce a permis perpetuarea unor structuri improvizate (garaje, sârme și bățătoare pentru covoare, împrejmuiri), compensând lipsa unor strategii de dezvoltare urbană integrată.

Unele orașe din România au intervenit prin regulamente locale privind întreținerea spațiilor verzi, precum și pentru eliminarea bateriilor de garaje din cartierele de blocuri, cu scopul unor reamenajări (parcări, spații verzi, locuri de joacă ș.a.).

### 2.1 Gestionarea spațiilor verzi de către asociațiile de proprietari

Calitatea vieții din cartierele de blocuri este strâns legată de reabilitarea și extinderea spațiilor verzi, dar și de modul în care acestea sunt întreținute. Responsabilitatea întreținerii acestor spații publice poate fi transferată de către Primărie asociațiilor de proprietari, așa cum este cazul municipiului Oradea.

#### 2.1.1 Legislație națională relevantă

- **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- **Ordonanța nr. 21 din 30 ianuarie 2002** privind gospodărirea localităților urbane și rurale:

„(2) Asigurarea și păstrarea curățeniei și ordinii pe teritoriul localităților, buna gospodărire a acestora și respectarea normelor de igienă constituie o obligație fundamentală a autorităților administrației publice locale, a instituțiilor publice, agenților economici și a altor persoane juridice, precum și a cetățenilor.”

- **Ordonanța nr. 195 din 22 decembrie 2005** (actualizată) privind protecția mediului;
- **Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007** (republicată și actualizată) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- **Legea nr. 215 din 23 aprilie 2001** a administrației publice locale (republicată):

Art. 36, alin. 1: „Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.”

Art. 36, alin. 2: categoriile de atribuții ale Consiliului local

Art. 36, alin. 6 – pct. 9: „În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. d), consiliul local:

a) asigură, potrivit competențelor sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind:

9. protecția și refacerea mediului;”

Art. 36, alin. 5: „În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

a) hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;”

## Măsuri Oradea

În Oradea, Primăria a predat responsabilitatea întreținerii spațiilor verzi din jurul blocurilor către asociațiile de proprietari, acestea păstrându-și statutul de domeniu public. De curând, un nou regulament a introdus obligativitatea asumării formale a acestei responsabilități, motivată de necesitatea ca fiecare porțiune de spațiu verde să fie administrată de o anumită entitate, conform unor standarde comune. În timp ce spațiile publice, parcurile și locurile de joacă sunt administrate de Primăria Oradea, spațiile dintre blocuri au fost preluate de către asociațiile de proprietari (prin semnarea unui protocol cu Primăria), iar întreținerea spațiilor verzi din fața caselor sau sediilor persoanelor juridice le revine acestora.

*„Fiecare metru pătrat de teren trebuie să fie în gestiunea cuiva, indiferent că este vorba de Primărie, asociații de proprietari, persoane juridice sau persoane fizice, și trebuie să existe o politică și standarde comune pe care toți acești responsabili să le urmeze în comun, iar Oradea să aibă un aspect civilizată de oraș european” – Ilie Bolojan, primarul Mun. Oradea.<sup>34</sup>*

*Spațiile verzi dintre blocuri (precum și cele din fața caselor sau sediilor persoanelor juridice) au fost predate în gestionarea asociațiilor de proprietari, respectiv persoanelor fizice și juridice, în baza unui protocol între acestea și Primărie. Conform acestuia, asociațiile de proprietari au obligația de a întreține terenurile pe care le administrează, în caz contrar fiind aplicate amenzi.*

*La baza procesului de predare a gestionării spațiilor verzi către asociațiile de proprietari a stat cartografierea tuturor zonelor de blocuri și a spațiilor verzi care aparțin acestora.*

*Spațiile au fost date în folosință și administrarea asociațiilor de proprietari conform Hotărârii de Consiliu Local nr. 429/2009, privind aprobarea Regulamentului privind organizarea, dezvoltarea și întreținerea spațiilor verzi din municipiul Oradea și a Protocolului de transmitere în folosință gratuită a terenurilor cu destinația de spații verzi.*

*Prin HCL 429/2009, obligațiile asociațiilor de proprietari pentru întreținerea spațiilor verzi din jurul blocurilor au fost incluse în Regulamentul local privind spațiile verzi din intravilan. Acestea au inclus tunderea gazonului și menținerea curățeniei în jurul cvartalelor de blocuri, până la limita carosabilului. Asociațiile preiau administrarea lor prin semnarea unui protocol cu Primăria, măsură luată în baza Legii 215/2001 a administrației publice locale.*

*Obligațiile acestui regulament au inclus menținerea unei stări permanente de curățenie și respectarea unui calendar prestabilit de tundere a gazonului, precum și activități precum tuns gard viu, plivit buruieni, prășit, greblat. Modalitatea de întreținere a spațiilor verzi de către asociațiile de proprietari este la latitudinea proprietarilor, nefiind impus un anumit mod de lucru. În acest sens, municipalitatea a organizat întâlniri între asociațiile de proprietari și firme de salubritate, pentru a decide dacă doresc să încheie contracte cu acestea sau să se ocupe de întreținerea spațiilor verzi pe cont propriu.*

<sup>34</sup> <https://www.ebihoreanul.ro/stiri/ultima-or-31-41/obligati-la-grija-noul-regulament-privind-spatiile-verzi-obliga-toti-oradenii-sa-ingrijeasca-zonele-din-jurul-caselor-si-blocurilor-144510.html>



De asemenea, Primăria poate acorda sprijin pentru amenajarea și reamenajarea spațiilor verzi, „în special în cazul în care sunt afectate ca urmare a lucrărilor edilitare, cu lucrări de mobilizat și nivelat teren, transport pământ pentru gazon, însămânțare gazon, plantat arbuști și arbori ornamentali precum și lucrările de toaletare a arborilor, la solicitarea asociațiilor de proprietari”.<sup>35</sup>

Începând din 2016, finalitatea regulamentului și actului de control a fost asigurată prin introducerea unui regim de amenzi, aplicate de către Poliția locală. Prin **Hotărârea de Consiliu Local nr. 720/2016**, privind **Regulamentul Serviciilor publice, parcurile și zonele verzi, norme specifice privind protecția mediului**<sup>36</sup>, Primăria Oradea a introdus sancțiuni contravenționale pentru nerespectarea obligațiilor de către asociațiile de proprietari, persoane juridice sau persoane fizice. Nerespectarea prevederilor se sancționează cu amenzi de până la 2.500 lei.

Pentru a asigura aplicarea unitară a reglementărilor și întreținerea tuturor spațiilor verzi din cartierele orădene, Primăria Oradea a continuat măsurile în acest domeniu introducând în 2018 obligativitatea încheierii de protocoale între asociațiile de proprietari și municipalitate, pe o perioadă de 5 ani. Conform **Hotărârii de Consiliu Local nr. 873/2018**<sup>37</sup>, în cazul neîncheierii protocoalelor, asociației i se pot impune sancțiuni contravenționale de către Poliția Locală, cu amenzi între 2000 și 2500 de lei. Hotărârea a intrat în vigoare în data de 24 septembrie 2018, regăsindu-se și pe site-ul instituției, având implicat avizul Instituției Prefectului – Județul Bihor:

*„Proiectul de Hotărâre a fost supus dezbaterii publice, în data de 12.07.2018, fiind organizate, în acest sens și întâlniri cu reprezentanții asociațiilor de proprietari. Proiectul a fost făcut public pe site-ul Primăriei Municipiului Oradea, în intervalul 21.06.2018 – 31.07.2018.*

*Predarea spre întreținere a spațiilor verzi de pe domeniul public al municipiului către asociațiile de proprietari, se bazează pe considerentul principal, că este normal ca cei care locuiesc în cvartalele de blocuri, sa își asume responsabilitatea menținerii și conservării unei stări corespunzătoare a acestora, fiind și mediul înconjurător imediat, în care aceștia își petrec timpul liber. Această asumare este confirmată și de faptul că și anterior acestei Hotărâri a Consiliului Local, au fost încheiate protocoale între Primăria Municipiului Oradea și asociațiile de proprietari, protocoale potrivit cărora asociațiile de proprietari au asigurat întreținerea/menținerea spațiilor verzi pe cheltuiala lor.”<sup>38</sup>*

La momentul dezbaterii măsurii obligativității, aproximativ 10% din asociațiile orădene nu semnaseră încă aceste protocoale cu Primăria, fiind încurajate să contacteze compartimentul de Spații Verzi în vederea încheierii acestora până la intrarea în vigoare a noilor prevederi.<sup>39</sup> De asemenea, reprezentanții locali au purtat negocieri cu asociațiile care încă nu au semnat protocoale de preluare cu Primăria.

<sup>35</sup> Regulamentul local privind spațiile verzi din intravilan, cf. HCL nr. 429/2009

<sup>36</sup> [http://www.oradea.ro/fisiere/module\\_fisiere/25165/h720\\_16%20anexa.pdf](http://www.oradea.ro/fisiere/module_fisiere/25165/h720_16%20anexa.pdf)

<sup>37</sup> <http://www.oradea.ro/hotarari-ale-consiliului-local/pe-ntre-avizul-regulamentului-privind-administrarea-si-intretinerea-spatiilor-verzi-publice-situate-in-intravilan-masuri-si-reguli-specifice-ntre-avizul-protectia-mediului-in-municipiul-oradea>

<sup>38</sup> Direcția Tehnică din cadrul Primăriei Mun. Oradea, dec. 2018

<sup>39</sup> <http://www.oradea.ro/stiri-oradea/primaria-oradea-a-pregatit-un-nou-regulament-privind-administrarea-si-intre-539-inerea-spa-539-iilor-verzi>

Conform noului regulament de administrare și întreținere a spațiilor verzi, asociația de proprietari trebuie să execute în perioada aprilie - octombrie, în perioada 1-15 a fiecărei luni, activitatea de cosit a ierbii de pe spațiul dat în folosință, urmând ca după data de 16, Poliția Locală să efectueze verificări. De asemenea, asociațiile își asumă obligația de menține curățenia, de a grebla frunzele toamna și iarna, a planta arbori sau a tunde gardul viu, la maxim un metru înălțime. Același regulament prevede că montarea de bătoare de covoare și de sârme pentru uscarea rufelor este interzisă pe tot domeniul public al orașului.

Pentru a susține îmbunătățirea calității peisagistice a spațiilor publice dintre blocuri și implicarea proprietarilor, Primăria a inițiat concursuri anuale deschise tuturor asociațiilor, premiind modele de bună practică cu unelte de amenajare și întreținere a spațiilor verzi. Prima ediție a avut loc în anul 2012. Comisia de jurizare din partea Primăriei verifică aspecte precum: amenajarea și întreținerea spațiilor verzi, curățenia acestora, precum și amenajarea și întreținerea punctelor de colectare a deșeurilor, dar și curățenia și întreținerea aleilor, trotuarelor și a parcărilor.<sup>40</sup>

<sup>40</sup> <http://www.oradea.ro/stiri-oradea/primaria-lanseaza-concursul-rdquo-cea-mai-frumoasa-si-curata-asocia-539-ie-de-proprietari-din-municipiul-oradea-rdquo>





<b>CARTOGRAFIEREA ZONELOR DE BLOCURI ȘI SPAȚIILOR VERZI AFERENTE</b>	<b>1</b>	La baza procesului de predare a întreținerii spațiilor verzi către asociațiile de proprietari a stat cartografierea tuturor zonelor de blocuri și a spațiilor verzi care aparțin acestora.
<b>REGULAMENT LOCAL ȘI PROTOCOL DE TRANSMITERE ÎN FOLOSINȚĂ GRATUITĂ</b>	<b>2</b>	Prin HCL 429/2009, obligațiile asociațiilor de proprietari pentru întreținerea spațiilor verzi din jurul blocurilor au fost incluse în Regulamentul local privind spațiile verzi. Asociațiile preiau administrarea lor prin semnarea unui protocol cu Primăria, măsură luată în baza Legii 215/2001 a administrației publice locale.
<b>NOTIFICARE ȘI SANȚIONARE DE CĂTRE POLIȚIA LOCALĂ</b>	<b>3</b>	Începând din 2016, finalitatea regulamentului și actului de control a fost asigurată prin introducerea unui regim de amenzi, aplicate de către Poliția locală. Nerespectarea prevederilor se sancționează cu amenzi de până la 2.500 lei (HCL 720/2016).
<b>ÎNCHIEIEREA PROTOCOLULUI CU PRIMĂRIA, OBLIGATORIE</b>	<b>4</b>	Conform HCL 873/2018, asociațiile de proprietari au obligația de a încheia protocoale cu municipalitatea privind întreținerea spațiilor verzi publice, pe o perioadă de 5 ani. În caz contrar, asociației i se pot impune amenzi între 2000 și 2500 de lei.
<b>ÎNTÂLNIRI CU ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI</b>	<b>5</b>	Reprezentanții locali au purtat negocieri cu asociațiile care nu au semnat protocoalele cu Primăria și au organizat întâlniri între asociații și firme de salubritate, pentru a decide dacă doresc să încheie contracte cu acestea sau să se ocupe de întreținerea spațiilor verzi pe cont propriu.
<b>COMPETIȚII ÎNTRE ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI</b>	<b>6</b>	Pentru a susține îmbunătățirea calității peisagistice a spațiilor publice dintre blocuri și implicarea proprietarilor, Primăria a inițiat concursuri anuale, deschise tuturor asociațiilor, prezentând modele de bună practică cu unele de amenajare și întreținere a spațiilor verzi.

Foto: Primăria Mun. Oradea

## 2.2 Plantări de arbori în cartierele de blocuri

### Măsuri Cluj - Napoca

În Cluj-Napoca, Primăria este cea care se ocupă de întreținerea spațiilor verzi din cartierele de blocuri, cu excepția zonelor care nu au o situație juridică clară. În acest context, au fost inițiate inclusiv plantări de copaci, prin contracte ale municipalității cu firme specializate.

În sesiunea octombrie 2017- martie 2018, Primăria a plantat 1.740 de arbori pe străzi din zona centrală și din cartierele municipiului, dar și în curțile mai multor școli și licee. În aceeași perioadă, la solicitarea asociațiilor de locatari au fost plantate 100.000 de fire de gard viu.

Un aspect important este că se plantează doar arbori maturi, „cu balot” -- arțari, salcâmi, ulmi, castani, meri ornamentali, pruni ornamentali, albizia, ginko biloba. Procedura de atribuire a contractelor pentru plantări de copaci implică licitarea unui anumit număr de arbori, după care este aleasă varianta cea mai competitivă.

Proiectele de plantare de arbori în cartiere au urmat proiectelor finanțate prin fonduri europene pentru reabilitarea unor artere principale din oraș, al căror proiect tehnic includea și refacerea aliniamentelor de arbori. Pe baza acestui model au fost realizate proiecte extinse de plantări de arbori și în cartiere.

De asemenea, conform Hotărârii de Consiliu Local nr. 108/2016, Primăria Cluj-Napoca organizează un concurs anual între asociațiile de locatari/prorietari denumit „Curățenie generală”. Asociațiile sunt premiate pentru întreținerea spațiilor verzi, parcărilor și terenurilor aferente imobilelor etc. aparținând domeniului public sau privat al municipiului Cluj-Napoca. Premiile sunt acordate în bani, iar sumele pot fi folosite doar „în scopul reparării, amenajării, reafacerea și efectuării lucrărilor necesare imobilului în care locuiesc sau aferente acestuia.”<sup>41</sup>

Concursul are o componentă educativă de responsabilizare față de mediu a cetățenilor, pentru încurajarea participării acestora. Criteriile pentru întreținerea spațiilor verzi de către proprietari includ cosirea gazonului, semănarea solului cu flori, iarbă, arbori, plantarea și toaletarea gardului viu, toaletarea și văruirea arborilor.

<sup>41</sup> HCL nr. 108/2016: <https://storage.primariaclujnapoca.ro/userfiles/files/108.pdf>

### 2.3 Eliminarea garajelor din cartierele de blocuri

Garajele reprezintă o vedere comună în cartierele multor localități din România, fiind cel mai adesea ridicate fără autorizație de construire și îndeplinind funcțiuni variate, de la spații de depozitare, la ateliere de reparații ș.a. Multe dintre ele au un statut neclar al proprietății și se află sub semnul improvizației. Ca și în cazul spațiilor verzi, lipsa unor reglementări legale și a preocupării la nivel local pentru această situație a condus la perpetuarea acestor structuri, care ocupă spații vaste în marile orașe din țară.

#### 2.3.1 Legislație națională relevantă

Propunerile pe care localitățile le pot face în urma eliminării acestora pot lua forma spațiilor verzi, spațiilor de joacă, parcurilor pentru mașini și biciclete, mobilier urban cu diverse funcțiuni etc.

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (republicată);
- **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- **Legea nr. 51/2006** a serviciilor comunitare de utilități publice:

Art. 8, alin. 1: „Autoritățile administrației publice locale au competență exclusivă, în condițiile legii, în tot ceea ce privește înființarea, organizarea, coordonarea, monitorizarea și controlul funcționării serviciilor de utilități publice, precum și în ceea ce privește crearea, dezvoltarea, modernizarea, administrarea și exploatarea bunurilor proprietate publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale, aferente sistemelor de utilități publice.”

Art. 8, alin. 2: „În exercitarea competențelor și atribuțiilor ce le revin în sfera serviciilor de utilități publice, autoritățile administrației publice locale adoptă hotărâri în legătură cu: a) elaborarea și aprobarea strategiilor proprii privind dezvoltarea serviciilor, a programelor de reabilitare, extindere și modernizare a sistemelor de utilități publice existente, precum și a programelor de înființare a unor noi sisteme, inclusiv cu consultarea operatorilor;

b) coordonarea proiectării și execuției lucrărilor tehnico-edilitare, în scopul realizării acestora într-o concepție unitară și corelată cu programele de dezvoltare economico-socială a localităților, de amenajare a teritoriului, urbanism și mediu;

i) stabilirea, ajustarea, modificarea și aprobarea prețurilor, tarifelor și taxelor speciale, cu respectarea normelor metodologice elaborate și aprobate de autoritățile de reglementare competente;

l) protecția și conservarea mediului natural și construit.”

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- **Ordonanță de Urgență nr. 7 din 2 februarie 2011** pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta implică adoptarea unor măsuri în vederea:

„descurajării și eliminării practicilor de modificare a reglementărilor urbanistice existente pentru intrarea în legalitate a unor construcții ilegale, executate fără autorizație de construire sau fără respectarea prevederilor acesteia, fapt ce duce la imposibilitatea aplicării prevederilor Directivei 2001/42/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 27 iunie 2001 privind evaluarea efectelor anumitor planuri și programe asupra mediului și Directivei 85/337/CEE a Consiliului din 27 iunie 1985 privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului;”

Art. 561: „Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.”

#### Măsuri Constanța

Motivele desființării garajelor au fost multiple: retrocedări, sistematizări, regenerare urbană, aplicarea prevederilor Legii nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Primul pas a fost identificarea deținătorilor de garaje care intră sub incidența HCL nr. 24/1997 privind instituirea taxei speciale pentru terenuri aparținând domeniului public și privat al municipiului Constanța. După înregistrarea garajelor și impunerea acestora pe rolul fiscal, au fost desființate peste 3000 de garaje, în prezent rămânând amplasate aproximativ 1100 de garaje.

Garajele amplasate în baza unei autorizații de construire sunt construcții cu caracter provizoriu, ele fiind desființate pe măsura sistematizării și regenerării urbane a zonelor. Zonele pe care au fost amplasate garaje au fost amenajate ca parcuri, alei, locuri de joacă ori au suportat o regenerare a spațiilor verzi.<sup>42</sup>

<sup>42</sup> Direcția Generală Poliția Locală - Serviciul Control Disciplină în Construcții și Afășajul Stradal din cadrul Primăriei Constanța, Dec. 2018

## Timișoara

În Timișoara, administrația locală a luat măsuri ferme pentru desființarea garajelor din cartierele de blocuri, mare parte ne-întabulate sau ridicate fără autorizație de construcție. Conform reprezentanților Primăriei, în perioada ianuarie-aprilie 2010, Direcția de Urbanism a inventariat garajele situate pe domeniul public din municipiul Timișoara, după cum urmează: 5.087 garaje autorizate, 2.605 fără autorizație de construire și 820 din tablă.

De asemenea, legislația națională interzice amplasarea de noi astfel de construcții pe domeniul public. Ordonanța de Urgență nr. 8/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul interzice amplasarea de noi garaje care nu respectă prevederile autorizației de construire, precum și inițierea și aprobarea de documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a construcțiilor edificate fără autorizație de construire.

Acțiunea de demolare a garajelor în Timișoara are ca bază legală **Hotărârea Consiliului Local nr. 177/07.04.2015** privind declararea terenurilor aparținând Municipiului Timișoara ca fiind de interes public local, cu câteva excepții, în vederea efectuării de lucrări de modernizare și mai bună funcționalizare a acestora<sup>43</sup>:

*„Ținând cont de faptul că lucrările de amenajare a străzilor și utilităților aferente (parcări) au caracterul lucrărilor de interes public, cu regimul reglementat de Legea nr. 213/17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, modificată și completată.*

*PROPUNEM: Aprobarea declarării terenurilor aparținând Municipiului Timișoara, ca fiind de interes public local, în vederea efectuării de lucrări de modernizare și mai bună funcționalizare a acestora prin amenajarea ca artere cu benzi carosabile, trotuare, piste de biciclete, locuri de parcare, spații verzi etc. Excepție fac terenurile care fac obiectul Legii nr. 18/1991, Legea nr. 112/1995 și parcurilor industriale.”*

În cazul garajelor care îndeplineau condițiile de legalitate, municipalitatea și-a exercitat dreptul de revendicare a spațiului public, conform contractelor de concesiune. Proprietarii au fost somați să le desființeze în termen de 6 luni, fiind acordate despăgubiri din bugetul local.

Spațiile din jurul blocurilor ocupate de garaje pot fi reamenajate, având ca efect creșterea atractivității zonelor și a calității vieții. Conform Hotărârii Consiliului Local Timișoara, acestea pot lua forma amenajării ca artere cu benzi carosabile, trotuare, piste de biciclete, locuri de parcare, spații verzi etc.<sup>44</sup>

43 <https://www.primariatm.ro/hcl.php?unid=13AB3600587D5726C2257E2100308039>

44 Hotărârea Consiliului Local Timișoara 177/07.04.2015: [https://www.primariatm.ro/uploads/domino/atasamente\\_hcl/13AB3600587D5726C2257E2100308039/Referat.pdf](https://www.primariatm.ro/uploads/domino/atasamente_hcl/13AB3600587D5726C2257E2100308039/Referat.pdf)

# TIMIȘOARA

## DESFIINȚAREA ȚARAJELOR DE PE DOMENIUL PUBLIC

### 1 INVENTARIEREA ȚARAJELOR DE PE DOMENIUL PUBLIC

În perioada ianuarie-aprilie 2010, Direcția de Urbanism a Primăriei a inventariat garajele de pe domeniul public din municipiul Timișoara, în vederea desființării garajelor neîntabulate sau ridicate fără autorizație de construcție, precum și a celor care îndeplineau condițiile de legalitate.

### 2 LEGEA URBANISMULUI ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI

OUG 8/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul interzice amplasarea de noi garaje care nu respectă prevederile autorizației de construire, precum și inițierea și aprobarea de documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a garajelor fără autorizație de construire.

### 3 TERENURI DE INTERES PUBLIC LOCAL

Acțiunea de demolare a garajelor în Timișoara are la bază HCL 177/2015 privind declararea terenurilor aparținând Municipiului, cu câteva excepții, ca fiind de interes public local, în vederea efectuării de lucrări de modernizare și mai bună funcționalizare a acestora.

### 4 REVENDICAREA SPAȚIULUI PUBLIC, CU NOTIFICARE

În cazul garajelor care îndeplineau condițiile de legalitate, municipalitatea și-a exercitat dreptul de revendicare a spațiului public, conform contractelor de concesiune. Proprietarii au fost somați să le desființeze în termen de 6 luni, fiind acordate despăgubiri din bugetul local.

### 5 REAMENAJAREA TERENURILOR REVENDICATE

Spațiile din jurul blocurilor ocupate de garaje pot fi reamenajate, având ca efect creșterea atractivității zonelor și a calității vieții. Conform Hotărârii Consiliului Local Timișoara, acestea pot lua forma amenajării ca artere cu benzi carosabile, trotuare, piste de biciclete, locuri de parcare, spații verzi etc.

# Platformele subterane de colectare a deșeurilor

## 03

### 3. Platformele subterane de colectare a deșeurilor

Tot mai multe orașe din România implementează sisteme subterane de colectare a deșeurilor, ca alternativă la cele clasice (containere / pubele îngrădite). Acest tip de platforme aduc o serie de îmbunătățiri ale procesului de colectare. Din punct de vedere igienico-sanitar, îngroparea containerelor suprimă mirosurile provenite din descompunerea deșeurilor biologice și permit menținerea unui spațiu curat la suprafață. De asemenea, sistemele folosesc produse de igienizare și dezinfectare pe interior și au proprietatea de a încetini procesul de degradare a deșeurilor menajere.

Un alt avantaj major este optimizarea serviciilor de colectare, prin reducerea frecvenței de golire (doar când containerele sunt complet umplute), precum și reducerea emisiilor în atmosferă, ca urmare a eficientizării colectării. Platformele de deșeuri subterane au un impact pozitiv și din punct de vedere ambiental: sistemele devin elemente de mobilier urban, cu un aspect uniform și creează spațiu pentru alte utilizări, prin minimizarea spațiului ocupat de țarcurile cu containere.

#### 3.1 Legislație națională relevantă

- **Legea nr. 101 din 25 aprilie 2006** a serviciului de salubritate a localităților;
- **Legea nr. 99 din 4 iulie 2014** pentru modificarea și completarea Legii serviciului de salubritate a localităților nr. 101/2006:

„(32) Autoritățile administrației publice locale au obligația să implementeze un sistem de colectare separată pe minimum 4 fracții, respectiv hârtie, mase plastice, metale și sticlă.

(33) În situația în care nu este posibilă, din punct de vedere tehnic, economic, al protecției mediului, al sănătății populației și al respectării standardelor de calitate necesare pentru sectoarele de reciclare corespunzătoare, implementarea unui sistem de colectare separată pe minimum 4 fracții, autoritățile administrației publice locale au obligația să implementeze un sistem de colectare separată a deșeurilor municipale pe minimum 2 fracții, umed și uscat, și de sortare prin care să obțină cel puțin cele 4 fracții prevăzute la alin. (32)”

- **Legea nr. 211 din 15 noiembrie 2011** privind regimul deșeurilor, republicată.

## Măsuri Cluj-Napoca

Primăria Municipiului Cluj-Napoca a inițiat un program pilot începând cu 2016, iar primul lot a presupus implementarea a 100 de platforme subterane, finanțate din bugetul local. Aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai acestui obiectiv de investiții s-a făcut prin **HCL nr. 838/2017**.

Astfel, Primăria a demarat, începând cu anul 2017, programul de amplasare de platforme subterane pe raza municipiului Cluj-Napoca în locul punctelor clasice de suprafață destinate colectării deșeurilor, iar până în acest moment au fost realizate și date în folosință un număr de 78 platforme subterane.<sup>45</sup>

Sistemele de colectare conțin trei containere pentru fracție uscată (hârtie / carton, PET / plastic, sticlă) și unul pentru fracție umedă (deșeuri menajere), susținute pe o platformă din oțel. În momentul colectării, containerele sunt aduse la suprafață de un sistem de ridicare hidraulic acționat printr-un motor electric.

*„Acest sistem reduce spațiul ocupat de actualele puncte de colectare, conduce la disciplinarea populației care le utilizează și totodată permite operatorilor de salubritate un control mai eficient asupra acestei activități, îmbunătățește estetica urbană în zonele în care sunt amplasate și elimină în mare măsură poluarea mediului prin eliminarea surselor de poluare existente în jurul punctelor gospodărești.*

*Platformele sunt total diferite de punctele gospodărești existente, iar această soluție de colectare a deșeurilor prin intermediul platformelor subterane este una modernă, asigurând avantaje în ceea ce privește protejarea sănătății populației și al animalelor datorită eliminării posibilității contactului acestora cu deșeurile, realizarea în condiții optime a colectării selective a deșeurilor, eliminarea mirosurilor, stoparea vandalizării containerelor, golirea lor realizându-se cu ușurință de către autospecialele utilitare de colectare a deșeurilor.”<sup>46</sup>*

Municipalitatea a implementat și un program de încurajare a colectării selective a deșeurilor în cinci școli din oraș, unde au fost instalate astfel de platforme subterane pentru a-i familiariza pe elevi cu utilizarea acestora.

De asemenea, prin HCL nr. 41/2019 au fost aprobați indicatorii tehnico-economici pentru amplasarea a alte 200 de platforme subterane pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe raza municipiului Cluj-Napoca.

45 Biroul Mass-media din cadrul Primăriei Mun. Cluj-Napoca, mar. 2019

46 Biroul Mass-media din cadrul Primăriei Mun. Cluj-Napoca, mar. 2019

# CLUJ-NAPOCA

## PLATFORME SUBTERANE DE COLECTARE A DEȘEURILOR

**1**

ÎNLOCUIREA  
CONTAINERELOR  
DE SUPRAFAȚĂ

Primăria Municipiului Cluj-Napoca a demarat, începând cu anul 2017, un program de amplasare de platforme subterane, în locul punctelor clasice de suprafață destinate colectării deșeurilor. Până în acest moment au fost realizate și date în folosință 78 platforme subterane, finanțate din bugetul local (HCL nr. 838/2017).

**2**

COLECTARE  
SELECTIVĂ PE 4  
FRAȚII

Sistemele de colectare conțin trei containere pentru fracție uscată (hârtie/carton, PET / plastic, sticlă) și unul pentru fracție umedă (deșeuri menajere), susținute pe o platformă din oțel. În momentul colectării, containerele sunt aduse la suprafață de un sistem de ridicare hidraulic acționat printr-un motor electric.

**3**

LEGISLAȚIA  
PRIVIND  
COLECTAREA  
DEȘEURILOR

Asigurarea colectării selective de către autoritățile administrației publice locale pentru cel puțin două fracții este reglementată prin Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor și Legea nr. 99/2014 pentru modificarea și completarea Legii serviciului de salubritate a localităților nr. 101/2006.

**4**

AVANTAJELE  
SISTEMELOR DE  
COLECTARE  
SUBTERANE

Avantajele acestor platforme includ optimizarea serviciilor de colectare de către operatorii, reducerea spațiului ocupat de punctele de colectare clasice, îmbunătățirea esteticii urbane în zonele în care sunt amplasate, eliminarea mirosurilor, evitarea vandalizării containerelor, menținerea unui spațiu curat la suprafață.

**5**

ÎNCURAJAREA  
COLECTĂRII  
SELECTIVE

Municipalitatea clujeană a implementat și un program de încurajare a colectării selective a deșeurilor în cinci școli din oraș, unde au fost instalate astfel de platforme subterane pentru a-i familiariza pe elevi cu utilizarea acestora.

Foto: Primăria Cluj-Napoca

## Slatina

În Municipiul Slatina, primul oraș din România care a implementat un sistem de colectare selectivă subterană a deșeurilor, proporția containerelor îngropate din totalul punctelor de colectare este de circa 90%. Punctele clasice de colectare a deșeurilor la suprafață au fost înlocuite prin achiziționarea și montarea a 206 containere îngropate, având o capacitate de 5 mc./container deșeuri menajere. Sistemul asigură o colectare selectivă rapidă, eficientă și cu un impact vizual, de trafic și de mediu scăzut, prin procesele automatizate de colectare a deșeurilor și de igienizare.

Primăria Municipiului Slatina a început demersurile de înlocuire a punctelor de colectare de suprafață încă din anul 2008, când prin Hotărârea nr. 92/2008 au fost date în administrarea Consiliului Județean Olt terenuri ce aparțin domeniului public al municipiului Slatina, destinate amenajării unui număr de 32 de puncte de colectare a deșeurilor solide cu containere îngropate.

Înființarea acestor sisteme de colectare a avut la bază „necesitatea asigurării condițiilor materiale pentru realizarea colectării deșeurilor menajere, în paralel cu conștientizarea utilizatorilor asupra tratării cu responsabilitate a problemei.”<sup>47</sup> Astfel, în baza solicitărilor cetățenilor și a necesităților existente s-a trecut la identificarea locațiilor pentru amplasarea containerelor îngropate, iar în perioada 2012-2018 s-au derulat procedurile de atribuire a contractului de achiziție publică privind „Furnizare și montare containere îngropate pentru colectare deșeuri menajere în municipiul Slatina”, respectiv finalizarea lucrării de amplasare și montare a celor 206 containere subterane New Easy City, parte a sistemului EASY fabricat de Nord Engineering.

Containerele care deservesc cetățenii municipiului Slatina sunt integrate într-o structură prefabricată, complet îngropată și nu necesită nici un bransament electric și / sau oleo-dinamic.

<sup>47</sup> Direcția Administrare Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Slatina, aprilie 2019

De asemenea, prin intermediul unui sistem electronic este posibilă identificarea cantității fiecărui utilizator și / sau dedicarea serviciului unei anumite utilizări. Proiectate modular, aceste containere permit concentrarea volumului de deșeuri și reduc costurile cu întreținerea și colectarea.

Astfel, ridicarea deșeurilor se face printr-un procedeu automatizat comandat de un singur operator și are ca avantaje accelerarea și simplificarea operațiunilor de golire a recipientelor, evitarea încetinirii traficului și reducerea frecvenței de drumuri efectuate.

*„Eficiența ciclului de lucru automatizat permite: eliminarea erorilor umane și neprevăzute; o mai mare siguranță pentru operator, care nu se expune pericolelor; perfecționarea productivității în mod metodic și reducerea costurilor de întreținere; o mai mare grijă și funcționalitate a punctelor de colectare, ordonate și eficiente.”<sup>48</sup>*

O altă componentă esențială a sistemului de containere subterane este igienizarea, realizată în mod asemănător cu procesul de colectare, printr-o unitate operată din interiorul vehiculului. Aceasta permite spălarea, curățarea și dezinfectarea containerelor, atât în interior, cât și în exterior.

*„Utilajul pentru spălarea containerelor a fost conceput ca un utilaj automat comandat de un singur operator, atât detașabil, cât și fix pe șasiu, permițând ciclul de muncă la bordul camionului în condiții de maximă siguranță, în același mod ca un ciclu de colectare. Cu astfel de utilaje, se asigură o igienizare periodică a containerelor destinate colectării deșeurilor, prevenind răspândirea mirosurilor neplăcute.”*

Datorită avantajelor sistemului de colectare subterană a deșeurilor, administrația locală din Slatina a hotărât înlocuirea tuturor punctelor de colectare de la suprafață cu acest tip de sistem.

<sup>48</sup> Direcția Administrare Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Slatina, aprilie 2019

# Gestionarea spațiilor verzi publice

## 04

### 4. Gestionarea spațiilor verzi publice

În condițiile în care norma Organizației Mondiale a Sănătății pentru spațiul verde este de 50 mp/locuitor, iar standardele Uniunii Europene prevăd o cotă minimă de 26 mp/locuitor, orașele din România trebuie să continue eforturile pentru extinderea ponderii de spații verzi, precum și eficientizarea gestionării acestora. Măsurile implementate cu succes includ încheierea unui protocol de colaborare cu agenți economici / instituții / persoane fizice prin care aceștia gestionează, din fonduri proprii, amenajarea și întreținerea unor spații verzi (scuraruri, sensuri giratorii ș.a.), în schimbul amplasării unor plăcuțe informative în spațiul adoptat. De asemenea, concesionarea serviciilor aferente îngrijirii și amenajării suprafețelor verzi mai mari, precum parcurile, poate fi o măsură eficientă pentru asigurarea unor servicii de calitate, unitare și reducerea costurilor.

#### 4.1 Legislație națională relevantă

- **Legea nr. 215/2001** a administrației publice locale (republicată):

Art. 36, alin. 5: „În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

b) hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;”

- **Ordonanța nr. 71/2002** privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local:

Art. 10:

(1) „Gestiunea serviciilor de administrare a domeniului public și privat se poate organiza în următoarele modalități:

- a) gestiune directă;
- b) gestiune indirectă sau gestiune delegată.

(2) Alegerea formei de gestiune a serviciilor de administrare a domeniului public și privat se face prin hotărâri ale consiliilor locale comunale, orașenești, municipale, ale sectoarelor municipiului București, ale consiliilor județene și/sau ale Consiliului General al Municipiului București, după caz, în funcție de specificul, volumul și natura bunurilor proprietate publică și privată, de interesele actuale și de perspectivă ale unității administrativ-teritoriale, precum și de numărul și mărimea localităților componente.”



## 4.2 Gestionarea de spații verzi publice de către parteneri privați

În unele orașe precum Cluj-Napoca sau Oradea, anumite spații verzi aflate pe domeniul public (rondouri, sensuri giratorii, scuaruri) au fost predate pentru administrare și întreținere unor companii private. Costurile sunt acoperite de către agenții economici, ca acțiuni de responsabilitate socială și de imagine. Proiectele au fost realizate în baza unui acord de colaborare care reglementează lucrările și standardele de afișaj.

### Măsurile Cluj-Napoca

Colaborarea cu societăți comerciale sau instituții pentru îmbunătățirea peisagistică a orașului a fost inițiată în anul 2012 prin proiectul „Adoptă un spațiu verde!” lansat de către municipalitatea clujeană, prin Biroul Relații Externe și Investitori. Proiectul constă în administrarea, amenajarea și finanțarea întreținerii unui spațiu verde aflat pe domeniul **public al municipiului Cluj-Napoca de către un partener privat.**

#### Protocol de colaborare

Protocolul de colaborare încheiat între Municipiul Cluj-Napoca și agenții economici/instituții a fost aprobat prin HCL nr. 125/2013 și modificat prin HCL nr. 70/2014. Acesta se încheie pentru o perioadă minimă de 3 ani, cu posibilitatea de prelungire.

În forma actuală a protocolului, agentul economic/instituția asigură materialul necesar (gazon, arbuști, flori ș.a.), precum și sistemul de irigații aferent zonei, urmând a realiza proiectul de amenajare peisagistică cu avizul Primăriei. Acesta presupune contractarea unei firme de specialitate care să propună una sau mai multe alternative, cu costuri estimative anexate. Planul trebuie să cuprindă calendarul lucrărilor de întreținere și al udării, pe luni.

Proiectul de amenajare, precum și achiziționarea plantelor pot fi realizate cu orice firmă de specialitate, însă plantarea și lucrările de întreținere revin în sarcina municipalității, cu firma care a câștigat licitația de întreținere și amenajare a spațiilor verzi din municipiu.

Obligațivitatea instalării unui sistem de irigații pe spațiul verde adoptat a fost introdusă prin Hotărârea nr. 70/2014 pentru modificarea Hotărârii nr. 125/2013, firmele implicate deja în proiect având anul următor la dispoziție pentru implementarea deciziei. Modificarea protocolului a reglementat, de asemenea, întreținerea spațiilor verzi exclusiv de către Primărie, prin firma care, în urma licitației publice, are în întreținere spațiile verzi din intravilan. Noul protocol de colaborare acordă părții private și posibilitatea împodobirii festive a spațiilor în cauză în apropierea sărbătorilor de iarnă.

#### Comisie de monitorizare și coordonare

Pentru asigurarea continuității și îmbunătățirii proiectului „Adoptă un spațiu verde”, Primăria Cluj-Napoca a instituit o Comisie de monitorizare și coordonare în implementarea și dezvoltarea proiectului din care fac parte reprezentanți ai Biroului Relații externe și investitori, Direcției Urbanism și Direcției Tehnice. În urma evaluării primului an de desfășurare a proiectului, această comisie a propus o serie de modificări a protocolului de colaborare cu partenerii privați.

#### Vizibilitate pentru companiile implicate

Companiile/instituțiile implicate în proiect beneficiază de vizibilitate prin amplasarea unor plăcuțe în spațiul verde adoptat. Specificațiile tehnice ale plăcuțelor cu mesaje de mulțumire sunt stabilite de către municipalitate, oferind indicații clare privind dimensiunea și materialul folosit (marmură de exterior sau piatră naturală gravată, țevă rectangulară aluminiu/țevă inox lustruită/satinată etc.). Costurile cu realizarea și montarea panourilor revin partenerului care adoptă spațiul verde, încadrându-se acțiunii de responsabilitate socială corporativă.

#### Accesibilitate și transparență

Informațiile privind spațiile verzi disponibile și pașii care trebuie urmați pot fi accesate online, printr-o secțiune dedicată pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca:

#### „Care sunt pașii care ar trebui urmați în cadrul acestui proiect?”

1. Alegerea de principiu a unui spațiu din lista noastră.
2. Contractarea unei firme de specialitate care să facă un/mai multe proiecte alternative cu costuri estimative anexate.
3. Comunicarea, către noi, în urma acestei prealabile analize de cost, a deciziei privind spațiul pe care doriți să îl adoptați.
4. Predarea, către noi, a planului de amenajare, în cel mai scurt timp posibil. Planul de amenajare trebuie să cuprindă calendarul lucrărilor de întreținere și udare pe luni.
5. Semnarea protocolului de colaborare cu firma dumneavoastră, astfel încât dumneavoastră să aveți garanția că aveți rezervat acest spațiu iar noi să știm că nu mai propunem și altora acest spațiu.
6. Predarea amplasamentului „adoptat” către firmă dumneavoastră. Predarea amplasamentului se va face la față locului, împreună cu colegii de la Serviciul Spații Verzi.
7. Amenajarea (plantarea propriu zisă) și mentenanța (întreținerea) spațiului verde.
8. Montarea plăcuței cu mesajul de mulțumire.<sup>49</sup>

<sup>49</sup> <https://primariaclujnapoca.ro/spatii-verzi/adopto-un-spatiu-verde/>



003

## CLUJ-NAPOCA

### GESTIONAREA SPAȚIILOR VERZI DE CĂTRE COMPANII

#### PROTOCOL DE COLABORARE

##### Agenți economici / instituții

Din 2012, Primăria Cluj-Napoca derulează proiectul „Adoptă un spațiu verde”. Proiectul constă în administrarea, amenajarea și finanțarea întreținerii unui spațiu verde aflat pe domeniul public al municipiului de către un partener privat. Agentul economic/instituția asigură materialul necesar (gazon, arbuști, flori ș.a.), precum și sistemul de irigații aferent zonei. Întreținerea spațiilor verzi se face exclusiv prin firma care, în urma licitației publice, are în întreținere spațiile verzi din municipiu.

#### COMISIE ÎN CADRUL PRIMĂRIEI

##### Monitorizare și coordonare

Din Comisia de monitorizare și coordonare a proiectului fac parte reprezentanții ai Biroului Relații Externe și Investitori, ai Direcției Urbanism și Direcției Tehnice. În urma evaluării primului an de desfășurare a proiectului, această comisie a propus o serie de modificări a protocolului de colaborare cu partenerii privați.

#### VIZIBILITATE

##### pentru companiile implicate

Companiile/instituțiile implicate în proiect beneficiază de vizibilitate prin amplasarea unor plăcuțe în spațiul verde adoptat. Specificațiile tehnice ale plăcuțelor cu mesaje de mulțumire sunt stabilite de către municipalitate, oferind indicații clare privind dimensiunea și materialul folosit. Costurile cu realizarea și montarea panourilor revin partenerului care adoptă spațiul verde. Încadrându-se acțiunii de responsabilitate socială corporativă.

#### COMUNICARE

##### Accesibilitate și transparență

Informațiile privind spațiile verzi disponibile pentru părțile interesate și pașii care trebuie urmați pot fi accesate online, printr-o secțiune dedicată pe site-ul Primăriei Cluj-Napoca.

##### „Care sunt pașii care ar trebui urmați în cadrul acestui proiect?”

1. Alegerea de principiu a unui spațiu din lista noastră.
2. Contractarea unei firme de specialitate care să facă un/mai multe proiecte alternative cu costuri estimative anexate.
3. Comunicarea, către noi, în urma acestei pretabile analize de cost, a deciziei privind spațiul pe care doriți să îl adoptați.
4. Predarea, către noi, a planului de amenajare. În cel mai scurt timp posibil. Planul de amenajare trebuie să cuprindă calendarul lucrărilor de întreținere și udare pe luni.
5. Semnarea protocolului de colaborare cu firma dumneavoastră, astfel încât dumneavoastră să aveți garanția că aveți rezervat acest spațiu iar noi să știm că nu mai propunem și altora acest spațiu.
6. Predarea amplasamentului „adoptat” către firmă dumneavoastră. Predarea amplasamentului se va face la față locului, împreună cu colegii de la Serviciul Spații Verzi.
7. Amenajarea (plantarea propriei zisă) și mentenanța (întreținerea) spațiului verde.
8. Montarea plăcuței cu mesajul de mulțumire.”



004

## Oradea

Începând din 2009, Primăria Oradea a încheiat parteneriate cu mai multe companii private și persoane fizice pentru întreținerea spațiilor verzi din oraș. Acestea au amenajat, cu titlu gratuit, senzori giratorii, parcuri, scuaruri din oraș cu gazon, straturi de dolomit, arbuști ornamentali, plante perene florale, precum și instalații de irigații automată. Inițiativa e deschisă atât societăților comerciale, cât și cetățenilor (persoane fizice).

Programul vizează „responsabilizarea companiilor/cetățenilor față de mediul înconjurător, față de conservarea zonelor verzi, precum și promovarea și întărirea parteneriatelor ca factor primordial în dezvoltarea societății”<sup>50</sup>.

Regulamentul actual privind administrarea și întreținerea spațiilor verzi publice situate în intravilan, măsuri și reguli specifice pentru protecția mediului în Municipiul Oradea a fost aprobat prin HCL nr. 873/2018.

Companiile private, dar și persoanele fizice care preiau în administrare un spațiu verde în Oradea se obligă să asigure amenajarea, întreținerea, dar și salubritatea acestuia. Protocolul de colaborare se încheie pentru o durată maximă de 5 ani, putând fi reînnoit cu acordul celor două părți. Municipalitatea vizează programul anual de întreținere și monitorizează respectarea acestuia. În cazul în care rezultatele nu sunt conforme, partenerului i se acordă un termen de 15 zile pentru remedierea situației, urmat de rezilierea unilaterală a acordului, dacă aceasta nu are loc.

#### Calendar de întreținere a spațiului verde

În vederea întreținerii de sezon a spațiului alocat, partenerul acordului poate opta pentru realizarea acestora în regie proprie, contractarea unei firme specializate sau executarea de către firmele aflate în relații contractuale cu Municipiul Oradea, cu facturarea celui care are zona în îngrijire. Acesta trebuie să asigure curățenia locului și să respecte un calendar prestabilit de cosit gazonul, greblat, plantare și udare:

„Art.26. *Lucrările de întreținere a spațiului verde public încredințat constau în:*

*a) lucrări de salubritate a spațiului verde prin colectarea deșeurilor (deșeuri menajere, hârtii, ambalaje, etc.) cu o frecvență suficientă pentru a asigura o stare permanentă de curățenie;*

<sup>50</sup> Anexa 1 la Regulamentul aprobat prin HCL nr. 873/2018

b) lucrări de cosit gazon în perioada aprilie-octombrie după cum urmează: două lucrări de cosit/lună (prima lucrare de cosit se va efectua în perioada 1-15 a lunii, iar cea de a doua lucrare de cosit se va efectua în perioada 15-30 a lunii). Executarea lucrărilor de cosit se va corela cu activitățile de întreținere a domeniului public (cosit vegetație) desfășurate de administrația publică locală în baza contractelor de prestări încheiate în acest sens;

c) lucrări de greblat frunze și crengi în perioada noiembrie-decembrie, cel puțin o trecere pe lună;

d) lucrări de plantare a materialului dendrologic în campania de plantări din primăvară (15 martie-15 aprilie) și toamnă (15 octombrie-15 noiembrie);

e) udarea materialului dendrologic plantat: 2 intervenții /săptămâna în perioada aprilie-mai și luna septembrie și 3 intervenții/săptămâna în perioada iunie-august.<sup>51</sup>

#### Afișaj gratuit pe domeniul public

Prin implicarea în viața publică a orașului, companiile sunt scutite de la plata taxelor aferente ocupării domeniului public și afișajului pentru un număr de maxim 4 panouri informative privind persoana fizică / juridică ce are în întreținere scuarul, parcul, sensul giratoriu sau aliniamentul stradal. Panourile au o dimensiune prestabilită de 100x50 cm, nu pot depăși 10 cm de la sol și trebuie realizate din profile din aluminiu și fețe de plexiglas de culoare albă.

#### Prioritizarea amenajărilor complexe

Persoanele juridice / fizice care doresc să amenajeze și / sau să îngrijească spații verzi publice din fonduri proprii trebuie să depună o solicitare scrisă la Ghișeul Unic din cadrul Primăriei Municipiului Oradea, însoțită de o schiță a amenajării care să includă tipurile de vegetație / dotări / mobilier urban propuse. Zonele verzi sunt alese de comun acord între părți. Conform regulamentului, solicitările care acoperă o gamă largă de elemente decorative și servicii peisagistice vor avea prioritate.

<sup>51</sup> Anexa nr. 1 la HCL 873/2018 - Regulament privind administrarea și întreținerea spațiilor verzi publice situate în intravilan, măsuri și reguli specifice pentru protecția mediului în Municipiul Oradea

## ORADEA

### GESTIONAREA SPAȚIILOR VERZI DE CĂTRE COMPANII / PERSOANE FIZICE

#### PROTOCOL DE COLABORARE

**Agenți economici / persoane fizice**

Începând din 2009, Primăria Oradea a încheiat parteneriate cu mai multe companii private și persoane fizice pentru întreținerea spațiilor verzi din oraș. Acestea au amenajat, cu titlu gratuit, sensuri giratorii, parcuri, scuaruri din oraș cu gazon, straturi de dolomit, arbuști ornamentali, plante perene florale, precum și instalații de irigare automată. Conform protocolului de colaborare din regulamentul actual aprobat prin HCL nr. 873/2018, companiile private, dar și persoanele fizice care preiau în administrare un spațiu verde în Oradea se obligă să asigure amenajarea, întreținerea, dar și salubritatea acestuia. Protocolul de colaborare se încheie pentru o durată maximă de 5 ani, putând fi reînnoit cu acordul celor două părți.

#### CALENDAR DE ÎNTREȚINERE A SPAȚIULUI VERDE

**Regulament - spații verzi publice**

În vederea întreținerii de sezon a spațiului alocat, partenerul acordului poate opta pentru realizarea acestora în regie proprie, contractarea unei firme specializate sau executarea de către firmele aflate în relații contractuale cu Municipiul Oradea, cu facturarea celui care are zona în îngrijire. Acesta trebuie să asigure curățenia locului și să respecte un calendar prestabilit de cosit gazonul, greblat, plantare și udare, prestabilite prin regulamentul privind administrarea și întreținerea spațiilor verzi publice situate în intravilan.

Executarea lucrărilor de cosit de către agenții privați se corelează cu activitățile de întreținere a domeniului public (cosit vegetație) desfășurate de administrația publică locală în baza contractelor de prestări încheiate în acest sens.

#### PRIORITIZAREA AMENAJĂRILOR COMPLEXE

**Monitorizare și coordonare**

Persoanele juridice / fizice care doresc să amenajeze și / sau să îngrijească spații verzi publice din fonduri proprii trebuie să depună o solicitare scrisă la Ghișeul Unic din cadrul Primăriei Municipiului Oradea, însoțită de o schiță a amenajării care să includă tipurile de vegetație / dotări / mobilier urban propuse. Zonele verzi sunt alese de comun acord între părți. Conform regulamentului, solicitările care acoperă o gamă largă de elemente decorative și servicii peisagistice vor avea prioritate.

#### VIZIBILITATE

**pentru companiile implicate**

Prin implicarea în viața publică a orașului, companiile sunt scutite de la plata taxelor aferente ocupării domeniului public și afișajului pentru un număr de maxim 4 panouri informative privind persoana fizică / juridică ce are în întreținere scuarul, parcul, sensul giratoriu sau aliniamentul stradal. Panourile trebuie să respecte specificațiile de materiale și au o dimensiune prestabilită, neputând depăși 10 cm de la sol.



005



006

### 4.3 Gestionarea parcurilor prin contracte de concesiune servicii

#### Măsuri Sectorul 3

Conform O.G. 71/2002, alegerea formei de gestiune a serviciilor de administrare a domeniului public și privat se face prin hotărâri ale Consiliilor Locale, inclusiv la nivel de sector, putându-se alege fie modalitatea de gestiune directă, fie pe cea de delegare a gestiunii către un operator economic.

Primăria Sectorului 3 București a ales soluția concesiunii gestiunii pentru administrarea în mod unitar a parcurilor, creșterea calității și eficientizarea costurilor.<sup>52</sup>

În anul 2001, Consiliul Local al Sectorului 3 a înființat Direcția Parcurilor, un serviciu public specializat de administrare și întreținere a spațiilor verzi din raza sa administrativ-teritorială, urmând ca în 2013, Consiliul Local Sector 3 să decidă delegarea către un operator economic a gestiunii realizate până atunci fie în regie proprie a Direcției Parcurilor, fie prin sub-contractarea serviciilor:

„În urma realizării unui studiu de fundamentare, Consiliul Local Sector 3 a decis, în baza competențelor date de OG nr. 71/2002, să delege gestiunea unor activități componente ale acestui serviciu către un operator privat ales pe bază de licitație publică. Studiul de fundamentare, în urma căruia soluția recomandată este delegarea de gestiune prin concesiune, a fost aprobat prin **H.C.L. 53 nr. 235 din 22.08.2013**.

Din Studiul de fundamentare rezultă că beneficiile aduse de această delegare de gestiune prin concesiune sunt multiple în plan social și de mediu:

- Satisfacția cetățenilor Sectorului 3 din punct de vedere al calității mediului și al suprafețelor verzi din sector;
- Toate operațiunile sunt efectuate de un singur operator, ceea ce denotă continuitate în operarea serviciilor și similitudine;
- Eficientizarea serviciului, luându-se în calcul know-how-ul firmelor concesiunare;
- Mediul este protejat prin prestarea unor servicii de calitate de către persoane cu experiență;
- Cetățenii au acces la servicii profesionale și se bucură de parcuri curate, moderne și de activități diverse pentru petrecerea timpului liber, în urma investițiilor operatorului

<sup>52</sup> <http://www.primarie3.ro/programe-si-initiative/parcuri/>

economic, investiții din banii proprii și care ulterior vor rămâne în gestiunea autorității contractante;

- Asigurarea finanțării;
- Independența față de restricțiile bugetare;
- Ca avantaj față de varianta de gestiune în regie proprie, concesiunea oferă oportunitatea unor costuri relativ scăzute, cu posibilitatea obținerii unor venituri fără mari eforturi din partea primăriei prin redevența stabilită operatorilor economici.<sup>53</sup>

Astfel, începând din 2014, Primăria Sectorului 3 a încheiat un contract de delegare a gestiunii prin concesiune a unor activități de administrare a parcurilor Titan, Alexandru Ioan Cuza, Titani și Gheorghe Petrașcu. În cadrul contractului nr. 3186/03.04.2014, încheiat între Primăria Sectorului 3 București și compania Cris Garden SRL au fost amenajate locuri de joacă pentru copii prin amplasarea de mobilier destinat celor mici; spații de recreere prin amenajarea de foișoare și fântâni arteziene; zone destinate persoanelor vârstnice unde, cu ajutorul Direcției Învățământ Culturală au fost organizate spectacole culturale; zone destinate sportului prin amplasarea de aparate speciale, precum și zone destinate animalelor de companie.<sup>54</sup>

<sup>53</sup> <http://www.primarie3.ro/programe-si-initiative/parcuri/>

<sup>54</sup> Direcția Administrarea Domeniului Public din cadrul Primăriei Sectorului 3, mar. 2019



# 05 Modernizarea infrastructurii urbane

## 5. Modernizarea infrastructurii urbane

### 5.1 Reparația și întreținerea străzilor

#### Măsuri Brașov

Brașovul și-a conturat programul de dezvoltare ca pol urban de creștere, nominalizat prin Hotărârea Guvernamentală 998/2008. Aceasta a definit mai multe categorii de centre urbane: 7 poli de creștere, câte unul pentru fiecare regiune de dezvoltare, cu excepția regiunii București-Ilfov și 13 centre de dezvoltare urbană, de importanță regională. Programul a avut la bază conceptul de dezvoltare prin Planuri Integrate, beneficiind de finanțare prin Programul REGIO. Proiectele prioritare din Planul Integrat de Dezvoltare al Polului de Creștere Brașov au inclus lucrări majore de infrastructură urbană precum drumuri de acces în zona economică Coresi sau șoseaua ocolitoare a Municipiului Brașov, precum și modernizarea infrastructurii existente.

#### Contracte de concesiune

Strategia de reabilitare a infrastructurii urbane din municipiul Brașov a avut la bază studii sociologice, realizate începând din 2004, pentru a identifica cele mai importante nevoi ale cetățenilor. Ulterior, lucrările de reabilitare au fost programate pe zone, anual.

Reparația și întreținerea străzilor din municipiu s-a realizat prin contracte de concesiune, prin care s-au programat anual zone din oraș care să intre în reabilitări. Din anul 2008, au început lucrări extinse de reabilitare în cartierele din oraș (HCL Nr. 261/ 2008). A existat un dialog permanent cu cetățenii, prin consilierii locali prezenți în teren, în urma căruia au fost adăugate constant noi lucrări de asfaltare în programul anual existent, stabilit în contractul de concesiune. În urma semnalării de către cetățeni a unei noi alei sau străzi care necesită reparații, aceasta intra în proiectul programat pentru zona respectivă.

Astfel, contractul de concesiune a permis un mecanism de reevaluare și adaptare continuă, având la bază nevoile exprimate de locuitorii zonelor implicate în programul de reabilitare.

#### Coordonarea lucrărilor de infrastructură

Lucrările de reparație a străzilor au fost corelate cu planurile de dezvoltare a infrastructurii și a rețelei de utilități. Atunci când o zonă intra în reabilitare, s-a reușit de cele mai multe ori reabilitarea întregii infrastructuri: apă-canal, electricitate, partea de cablaje, în același timp cu trotuarele. Astfel, covorul asfaltic s-a turnat după reabilitarea rețelelor de utilități și a pozării subterane a cablurilor, după care au urmat elementele de mobilier urban.

Asigurarea unei bune coordonări a lucrărilor de reabilitare presupune și întâlniri regulate între părțile implicate. În fiecare săptămână, în Primăria Brașov are loc o întâlnire cu reprezentanții rețelelor de utilități publice și Direcția Tehnică din Primărie, în care se analizează situații, grupate pe străzi și se discută lucrările din perioada următoare.

## 5.2 Amplasarea rețelelor de cabluri în subteran

### Măsuri Brașov

În urma realizării în mod coordonat a lucrărilor de infrastructură, în Brașov s-a reușit trecerea rețelei de cabluri (electrice, telefonice, fibră optică) în subteran odată cu reabilitarea trotuarelor și rețelelor de apă-canal și electricitate. Sunt foarte puține străzi care să aibă încă rețeaua de cabluri la suprafață în oraș.

Amplasarea aeriană de noi rețele edilitate a fost interzisă printr-o hotărâre de Consiliu Local încă din 2004 (**HCL nr. 486/2004**), cele existente având ca termen de pozare în subteran data de 1 ianuarie 2007:

*„Art. 1. Se interzice amplasarea aeriană pe stâlpi sau pe fațadele clădirilor, a rețelelor edilitate (electrice, telefonice, fibră optică, ș.a.).*

*Art. 2. Se vor dezafecta toate rețelele edilitate aeriene existente precum și stâlpii de susținere a acestora, iar acestea vor fi pozate numai subteran.*

*Termenul limită de realizare a acestei măsuri va fi 1 ianuarie 2007.*

*Art. 3. Primarul municipiului Brașov, instituțiile publice și societățile comerciale care au amplasate rețele edilitate aeriene vor asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.”*



## 5.3 Tele-gestiunea și eficientizarea sistemului de iluminat public

### Măsuri Brașov

Realizarea lucrărilor de dezvoltare și modernizare a sistemului de iluminat public s-a făcut în baza unui contract de concesiune, semnat cu firma Flash Lighting Services SA. În zonele centrale, elementele au fost adaptate la specificul istoric ale acestora.

În cadrul Programului Operațional Regional 2007-2013, conceptul de „smart city” a fost aplicat și domeniului iluminatului public. Proiectul „Modernizare integrată a sistemelor de iluminat public și creștere a siguranței publice din Municipiul Brașov” a fost încadrat în Domeniul major de intervenție 1.1 „Planuri integrate de dezvoltare urbană”, în cadrul Programului Operațional Regional 2007-2013, axa prioritară 1 „Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor - poli urbani de creștere”. Aprobarea proiectului și a cheltuielilor aferente s-a făcut prin HCL nr. 575/2011, respectiv HCL nr. 576/2011, pentru aprobarea documentației și indicatorilor tehnico-economici aferenți realizării investiției.

Proiectul a acoperit 10.481 stâlpi pentru care s-a putut face dovada proprietății, necesară pentru fiecare stâlp de iluminat. Astfel, au fost înlocuite corpurile de iluminat și s-a instalat un sistem de tele-gestiune prin care operatorul are posibilitatea de a verifica în timp real existența unor probleme de iluminat public. De asemenea, firma contractoare a introdus primul dispecerat de intervenție rapidă din țară pentru sesizarea defecțiunilor de către cetățeni, care deservește și alte orașe din țară.

Sistemul informatic de tele-gestiune oferă posibilitatea controlului interactiv, utilizându-se comanda de la distanță a aprinderii/stingerii punctelor de iluminat instalate pe cei 10.481 de stâlpi, reglarea intensității luminii prin programare automată, precum și monitorizarea și reducerea consumului de energie electrică.

Proiectul a avut și o componentă de siguranță, materializată printr-un sistem integrat de supraveghere video în zonele de risc de pe domeniul public din Municipiul Brașov. Acesta a constat în instalarea a 42 echipamente de monitorizare, alarmare și comunicare de tip butoane de panică pe stâlpii de iluminat. Sistemul asigură supravegherea permanentă a zonelor cu risc ridicat de infracționalitate, interactivitatea cetățenilor cu dispeceratul central de supraveghere și monitorizare.

După rezolvarea problemelor de proprietate, a fost depus un nou proiect prin POR 2014-2020 pentru alte câteva mii de stâlpi rămași, pe Axa 3 - „Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon”.



011



012

## BRAŞOV

# MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII URBANE

## POZAREA SUBTERANĂ A REŢELELOR



Amplasarea reţelelor de cabluri în subteran  
Amplasarea aeriană de noi reţele edilitare (cabluri electrice, telefonice, fibră optică) a fost interzisă printr-o hotărâre de Consiliu Local încă din 2004 (HCL nr. 486/2004), cele existente având ca termen de pozare în subteran data de 1 ianuarie 2007.

## REPARAŢIA ŞI ÎNTREŢINEREA STRĂZILOR



Contracte de concesiune  
Reparaţia şi întreţinerea străzilor din municipiu s-a realizat prin contracte de concesiune, prin care s-au programat anual zone din oraş care să intre în reabilitări. A existat un dialog permanent cu cetăţenii, prin consilierii locali prezenţi în teren, în urma cărora au fost adăugate constant noi lucrări de asfaltare în programul anual existent, stabilit în contractul de concesiune.



Coordonarea lucrărilor de infrastructură  
Lucrările de reparaţie a străzilor au fost corelate cu planurile de dezvoltare a infrastructurii şi a reţelei de utilităţi. Astfel, covorul asfaltic s-a turnat după reabilitarea reţelelor de utilităţi şi a pozării subterane a cablurilor, după care au urmat elementele de mobilier urban.

## SISTEMUL DE ILUMINAT PUBLIC



Tele-gestiune şi eficientizare  
Dezvoltarea şi modernizarea sistemului de iluminat public s-a făcut în baza unui contract de concesiune, începând din 2011. Au fost înlocuite corpurile de iluminat şi s-a instalat un sistem de tele-gestiune care permite verificarea în timp real a existenţei unor probleme, reglarea intensităţii luminii, precum şi monitorizarea şi reducerea consumului de energie electrică.



Siguranţă publică  
Proiectul a avut şi o componentă de siguranţă: un sistem integrat de supraveghere video în zonele de risc de pe domeniul public din Municipiul Braşov. Acesta a constat în instalarea a 42 echipamente de monitorizare, alarmare şi comunicare de tip butoane de panică pe stâlpii de iluminat.

## 2004 2008 2011

Amplasarea aeriană de noi reţele edilitare a fost interzisă prin HCL nr. 486/2004, cu termenul de trecere în subteran a celor existente de 1 ian. 2007.

Din anul 2008, au început lucrări extinse de reabilitare a străzilor din oraş. Reparaţia şi întreţinerea acestora s-a realizat prin contracte de concesiune.

Proiectul „Modernizare integrată a sistemelor de iluminat public şi creştere a siguranţei publice din Mun. Braşov” a acoperit iniţial 10.481 stâlpi.

# 06

## Exproprierea pentru cauză de utilitate publică

### 6. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică

Pentru a accelera regenerarea urbană, administrațiile locale dispun de posibilitatea exproprierii în regim de urgență, aplicată anterior exclusiv autostrăzilor și altor proiecte majore de infrastructură. Prin decizia de expropriere, Primăriile pot transforma fostele zone industriale sau alte terenuri abandonate în zone cu impact pozitiv în creșterea calității vieții și atractivității orașelor. Proprietarii terenurilor sau imobilelor pot contesta cuantumul despăgubirii, însă nu și transferul dreptului de proprietate.

Reglementările în domeniu au fost modificate după ce în 2017, Asociația Municipiilor din România a propus un proiect de lege pentru a permite exproprierea rapidă pentru lucrări de regenerare urbană, amenajarea spațiilor verzi sau renovarea clădiri de patrimoniu. Proiectul a fost aprobat prin Legea 233/2018.

Anterior, forma de expropriere în regim de urgență se aplica doar proiectelor publice pentru construirea de drumuri, căi ferate sau rețele de utilități. Procesele de expropriere pentru proiecte publice în domenii precum regenerarea urbană erau limitate prin durata extinsă a rezolvării acestora, fiind necesară finalizarea procesului dintre expropriați și Primării, până la stabilirea prețului definitiv de către instanță, conform Legii nr. 33/1994.

În forma actuală a legii, atacul în instanță având ca obiect cuantumul despăgubirii nu suspendă efectele hotărârii inițiale și transferului dreptului de proprietate. În termen de cel mult 90 de zile de la data emiterii hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirilor, Primăria trebuie să efectueze transferul sumei către proprietar, după care poate lua în folosință clădirea sau terenul.

Prin aplicarea unor decizii de expropriere susținute de proiecte de dezvoltare, administrațiile locale pot depune proiecte de finanțare pe fonduri europene, una din condițiile de eligibilitate fiind dovada proprietății publice a terenurilor.

Primăria din Oradea este una dintre puținele din țară care au aplicat proceduri de expropriere pentru caz de utilitate publică, alinate cu strategia de dezvoltare și regenerare a orașului. Principalele direcții în care se aplică aceste proceduri sunt în acest moment spațiile verzi (transformarea zonelor degradate în parcuri pentru creșterea ponderii de spații verzi) și mobilitatea urbană (spații pietonale centrale și din centrele de cartier, coridoare de mobilitate).



## 6.1 Legislație națională relevantă

- **Legea nr. 18/1991** a fondului funciar, republicată și actualizată

Art. 31: „Terenurile neatribuite, rămase la dispoziția comisiei, vor trece în domeniul privat al comunei, orașului sau al municipiului.”

- **Legea nr. 33/1994** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică\*) - republicată

Art. 4

„(1) Cei interesați pot conveni atât asupra modalității de transfer al dreptului de proprietate, cât și asupra cuantumului și naturii despăgubirii, cu respectarea dispozițiilor legale privind condițiile de fond, de formă și de publicitate, fără a se declanșa procedura de expropriere prevăzută în prezenta lege.

(2) În cazul în care acordul de voință al părților privește numai modalitatea de transfer al dreptului de proprietate, dar nu și cuantumul sau natura despăgubirii, instanțele judecătorești vor lua act de înțelegerea părților și vor stabili numai cuantumul sau natura despăgubirii, potrivit cap. IV din prezenta lege.”

- **Legea 233/2018** pentru modificarea și completarea Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local:

„SECȚIUNEA 2: Etapa II - Consemnarea sumei individuale și afișarea listei imobilelor ce urmează a fi expropriate

Art. 7

După aprobarea indicatorilor tehnico-economici, a documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului sau a documentațiilor topo-cadastrale, după caz, expropriatorul are obligația consemnării sumelor individuale reprezentând plata despăgubirii la dispoziția proprietarilor de imobile, individualizați conform listei proprietarilor, așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, afectați de prevederile prezentei legi, precum și obligația afișării listei imobilelor ce urmează a fi expropriate și care fac parte din coridorul de expropriere, anterior notificării proprietarilor.

Art. 8

(1) Notificarea intenției de expropriere a imobilelor, precum și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate se transmit prin poștă către proprietari. Lista imobilelor se face publică prin afișarea acesteia la sediul consiliului local respectiv și pe pagina proprie de internet a expropriatorului.

(2) În termen de 20 de zile calendaristice de la data notificării prevăzute la alin. (1), proprietarii imobilelor cuprinse în listă au obligația prezentării la sediul expropriatorului, în vederea depunerii documentelor care să ateste dreptul de proprietate sau alt drept real pentru stabilirea unei juste despăgubiri.

Prin notificarea prevăzută la alin. (1) se va stabili și termenul de eliberare a imobilului, care nu poate fi mai mic de 30 de zile lucrătoare.

Art. 21

În termen de cel mult 90 de zile de la data emiterii hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirilor, expropriatorul efectuează, prin transfer bancar sau numerar, plata despăgubirilor către titularii drepturilor de proprietate asupra imobilelor expropriate sau consemnarea acestora, potrivit prevederilor prezentei legi.

Art. 22

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.”

### Etapele procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică<sup>55</sup>

- a) aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean sau local;
- b) consemnarea sumei individuale aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor;
- c) transferul dreptului de proprietate;
- d) finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere.

<sup>55</sup> Legea pentru modificarea și completarea Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

## Măsuri Oradea

În urma aprobării proiectului de lege pentru includerea lucrărilor de regenerare urbană și altor lucrări din domenii relevante pentru obiectivele de interes public (spații verzi, clădiri de patrimoniu) în legislația națională, Consiliul Local Oradea a aprobat în septembrie 2018 un pachet de măsuri pentru fonduri europene pe axele privind regenerarea urbană, pe lângă cele pentru mobilitate urbană.

Principalele domenii de utilitate publică pentru care s-a recurs la procedura exproprierii au fost legate de infrastructura rutieră, respectiv drumuri, accese, piste de biciclete, alei, parcări, respectiv în ultima perioadă spații verzi, parcuri.

După modificarea Legii nr. 255/2010 prin Legea nr. 233/2018, „UAT Oradea a promovat câteva proiecte de regenerare urbană prin valorificarea unor terenuri virane părăsire / neîngrijite situate în zone rezidențiale în plină dezvoltare din mai multe cartiere ale municipiului, care duc lipsă de spații verzi prin înființarea unor obiective de investiții de tipul „Coridoare verzi”. Aceste coridoare verzi sunt zone de recreere și divertisment, care oferă mai multe oportunități locuitorilor zonei / cartierului decât un simplu parc, respectiv: locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport, piste de biciclete, de alergare, aparate de fitness pentru adulți, zone de socializare, adevărate centre de greutate pentru cartierele lipsite de astfel de mijloace de recreere pentru locuitorii acestora.”<sup>56</sup>

### Mobilitate urbană

Proiectele pe mobilitate urbană cuprind partea de spații pietonale centrale și din centrele de cartier și coridoarele de mobilitate. Aceste proiecte pot fi finanțate prin **Programul Operațional Regional, Axa prioritară 4, Obiectivul specific 4.1** „Reducerea emisiilor de carbon în municipiile reședință de județ prin investiții bazate pe planurile de mobilitate urbană durabilă”.

Un exemplu este **Hotărârea Consiliului Local nr. 920/2018**<sup>57</sup> pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere a terenului proprietate privată, în suprafață totală de 929,50 mp, afectat de obiectivul de investiții „Coridor de mobilitate urbană durabilă în Piața E. Gojdu - Etapa I”:

Analizând Raportul de specialitate, înregistrat sub nr. din 20.09.2018, prin care Direcția Patrimoniu Imobiliar propune Consiliului Local al municipiului Oradea aprobarea declanșării procedurii de expropriere a terenului proprietate privată, în suprafață totală de 929,50 mp,

<sup>56</sup> Direcția Patrimoniu Imobiliar din cadrul Primăriei Mun. Oradea, dec. 2018

<sup>57</sup> [http://www.oradea.ro/fisiere/module\\_fisiere/31224/h920\\_18.pdf](http://www.oradea.ro/fisiere/module_fisiere/31224/h920_18.pdf)

afectat de obiectivul de investiții „Coridor de mobilitate urbană durabilă în Piața E. Gojdu - Etapa I” din municipiul Oradea, județul Bihor.

Văzând hotărârea Consiliului Local nr. 851 din 07.09.2018, prin care s-au aprobat indicatorii tehnico-economici și documentația tehnico-economică faza studiu de fezabilitate pentru obiectivul de investiții „Coridor de mobilitate urbană durabilă în Piața E. Gojdu - Etapa I” din municipiul Oradea, județul Bihor, precum și Coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică, identificat prin Planul de situație avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 104.663 din 07.09.2018 și s-au identificat proprietarii/propietățile afectate.

Văzând că amplasamentul face parte parțial din strada Piața E. Gojdu, care nu a fost cadastrată și intabulată la CF și care s-a format prin reconfigurări succesive a zonei (...).

Ținând cont de prevederile art. 31 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată și actualizată, conform căruia „Terenurile neatribuite, rămase la dispoziția comisiei, vor trece în domeniul privat al comunei, orașului sau al municipiului.

Consiliului Local al Municipiului Oradea **HOTĂRĂȘTE:**

Art.1. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere, pentru cauză de utilitate publică, a suprafeței de 929,50 mp teren, proprietate privată, având datele de identificare menționate în Anexa nr. 1 la prezenta Hotărâre și în Planul de situație - coridorul de expropriere, avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 104.663 din 07.09.2018”

Alte exemple de hotărâri de expropriere după acest model se referă la realizarea obiectivului de investiții „Coridor verde din strada Făcliei, zona Silvaș<sup>58</sup>” sau al lucrării „Amenajare parc în zona străzii Morii<sup>59</sup>” din municipiu.

### Regenerarea zonelor urbane degradate

O altă categorie de proiecte pentru care Primăria a aplicat instrumentul exproprierii pentru utilitate publică se referă la transformarea unor terenuri industriale abandonate sau degradate în spații verzi. Proiectele de acest tip pot fi finanțate prin **Programul Operațional Regional 2014-2020 - Axa prioritară Sprijinirea Dezvoltării Durabile, Obiectivul specific 4.2**. „Reconversia și refuncționalizarea terenurilor și suprafețelor degradate, vacante sau neutilizate din municipiile reședință de județ”.

<sup>58</sup> [http://www.oradea.ro/fisiere/module\\_fisiere/31222/h917\\_18.pdf](http://www.oradea.ro/fisiere/module_fisiere/31222/h917_18.pdf)

<sup>59</sup> [http://www.oradea.ro/fisiere/module\\_fisiere/31223/h918\\_18.pdf](http://www.oradea.ro/fisiere/module_fisiere/31223/h918_18.pdf)

Un astfel de proiect este cel pentru transformarea terenului fostei cărămidării a orașului într-un parc de peste 30.000 mp cu terenuri de sport, alei și pistă de alergare. Zona a fost identificată în Masterplanul orașului ca fiind izolată, cu un deficit de spații publice și verzi.

Proiectul privind obiectivul de investiții „Coridor verde din strada Aurel Covaci în cartierul Soarelui” din municipiul Oradea a fost aprobat prin **Hotărârea de Consiliu Local nr. 868/2018**, a cărei anexă prezintă studiul de fezabilitate, lista cu proprietățile afectate de coridorul de expropriere și procesul verbal de recepție din partea Oficiului de Cadastru.<sup>60</sup>

**Principalele dificultăți întâmpinate** în relația cu proprietarii au fost situații de dezacord privind oportunitatea proiectului de utilitate publică ce necesită exproprierea, dezacord în ceea ce privește cuantumul despăgubirii, precum și, foarte rar, în ceea ce privește predarea imobilelor expropriate, cazuri în care municipalitatea a asigurat consultanță și ajutor proprietarilor care au întâmpinat dificultăți în ceea ce privește relocarea.<sup>61</sup>

Cele mai mari proiecte pentru care s-au făcut exproprieri pentru cauză de utilitate publică în Oradea sunt:

**„Drumul expres”** – un drum rapid ocolitor, care urmărește să decongestioneze traficul de pe principalele străzi și bulevarde ce fac legătura între intrarea în oraș dinspre Cluj și ieșirea către Satu-Mare. Drumul are o lungime de cca. 9,5 km și care deși e realizat într-o primă etapă doar în proporție de cca. 50% din lungime (acum fiind în curs de realizare și etapa a II-a - ieșirea pe Drumul Național), e utilizat de foarte mulți participanți la trafic, atât de localnici cât și de cei care tranzitează orașul. Proiectul a trecut prin 9 case care au fost expropriate, alături de foarte multe parcele de teren / părți din teren liber de construcții.

**„Drum de acces pe relația str. Barcăului - str. Oneștilor - str. Simion Bărnuțiu”**, pentru care au fost expropriate 10 case.

Ca bune practici pentru aceste proceduri, Primăria Oradea amintește următoarele: „proiecte de utilitate publică elaborate cu responsabilitate, promovate în spațiul public prin prezentarea utilității acestora și a beneficiilor ce le vor aduce cetățenilor; comunicare transparentă, eficientă și permanentă atât cu proprietarii afectați, cât și cu opinia publică; respectarea etapelor și a termenelor prevăzute prin lege pentru procedura de expropriere; realizarea în cel mai scurt termen posibil a lucrărilor de utilitate publică pentru care s-a făcut exproprierea.”<sup>62</sup>

60 [http://www.oradea.ro/fisiere/module\\_fisiere/31043/h868\\_18%20anexa.pdf](http://www.oradea.ro/fisiere/module_fisiere/31043/h868_18%20anexa.pdf)

61 Direcția Patrimoniu Imobiliar din cadrul Primăriei Mun. Oradea, dec. 2018

62 Direcția Patrimoniu Imobiliar din cadrul Primăriei Mun. Oradea, dec. 2018

# ORADEA

## EXPROPRIERILE PENTRU CAZ DE UTILITATE PUBLICĂ

- EXPROPRIERI ALINIATE CU OBIECTIVELE DE INVESTIȚII**

Primăria Oradea este una dintre puținele din țară care au aplicat proceduri de expropriere pentru caz de utilitate publică, aliniate cu strategia de dezvoltare și regenerare a orașului. În acest sens, au fost depuse proiecte de finanțare pe fonduri europene, una din condițiile de eligibilitate fiind dovada proprietății publice a terenurilor.
- NOUA LEGE A EXPROPRIERII**

În 2017, Asociația Municipiilor din România a propus un proiect de lege privind exproprierea în regim de urgență pentru lucrări de regenerare urbană. Proiectul a fost aprobat prin Legea 233/2018. Anterior, această formă de expropriere se aplica unei arii restrânse de domenii (drumuri / autostrăzi, căi ferate, rețele de utilități).
- REGENERARE URBANĂ**

Primăria a aplicat noua lege a exproprierii pentru transformarea în spații verzi a unor terenuri industriale degradate sau a unor terenuri virane părăsite / neîngrijite din zone rezidențiale în plină dezvoltare. Proiectele de acest tip pot fi finanțate prin POR 2014-2020 - Sprijinirea Dezvoltării Durabile, 4.2.
- MOBILITATE URBANĂ**

Proiectele pe mobilitate urbană cuprind spații pietonale, alei, piste de biciclete, pasaje subterane precum și drumuri / coridoare. Aceste proiecte pot fi finanțate prin POR 2014-2020 - Sprijinirea Dezvoltării Durabile, 4.1. Reducerea emisiilor de carbon în municipiile reședință de județ (...).
- BUNE PRACTICI**

Promovarea proiectelor pentru care au loc exproprieri prin prezentarea utilității și beneficiilor pentru cetățeni, comunicarea transparentă, eficientă și permanentă atât cu proprietarii afectați, cât și cu opinia publică, precum și respectarea termenelor prevăzute de lege și realizarea în cel mai scurt timp a lucrărilor au fost esențiale în acest proces.

Foto: Primăria Mun. Oradea

# Reabilitarea și revitalizarea centrelor istorice

## 7. Reabilitarea și revitalizarea centrelor istorice

Unul dintre cele mai vizibile domenii ale regenerării urbane este reabilitarea centrelor istorice. Acest demers include punerea în valoare a patrimoniului de clădiri monument-istoric sau cu valoare arhitecturală deosebită, precum și consolidarea clădirilor cu fațade degradate, cu risc pentru populație, completate de reabilitarea infrastructurii urbane. Măsurile administrațiilor locale în această direcție au ca urmare creșterea valorii turistice a orașelor, a atractivității pentru investitori și a calității vieții pentru locuitori.

### 7.1 Legislație națională relevantă

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 153/2011** modificată și completată de Legea nr. 146/2013 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor.

Potrivit legii 153/2011, Primăria are obligația să inventarieze clădirile cu fațade deteriorate care constituie riscuri pentru populație și să notifice proprietarii pentru reabilitarea arhitecturală a acestora.

*„Art. 1, alin. (1) Deținătorii de orice fel ai 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 prezentei legi, sunt obligați ca, din proprie inițiativă, să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor.*

*(2) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a elabora, organiza, monitoriza și controla realizarea programelor multianuale privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor prin reabilitarea structural arhitecturală a anvelopei acestora, în concordanță cu planurile de urbanism și regulamentele locale aferente, aprobate în condițiile legii.*

*(3) În situația în care deținătorii clădirilor prevăzute la alin. (1) nu iau din proprie inițiativă măsurile de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor, autoritățile administrației publice locale notifică acestora obligațiile care le revin în condițiile prezentei legi.”*

„Art. 5, alin. (1) Pentru elaborarea și fundamentarea programelor multianuale, autoritățile administrației publice locale au obligația luării măsurilor necesare pentru identificarea și inventarierea clădirilor prevăzute la art. 1 alin. (1), precum și a deținătorilor acestora, stabilirea zonelor de acțiune prioritară și a regulamentelor de intervenție, în condițiile prevăzute de prezenta lege.”

- **Legea nr. 227/2015** privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

Cap. X, Art. 489, alin. (5): „Consiliul local poate majora impozitul pe clădiri și impozitul pe teren cu până la 500% pentru clădirile și terenurile neîngrijite, situate în intravilan.”

- **Legea nr. 209/2017** pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal introduce la art. 456 alineatul (1), litera x):

„x) clădirile clasate ca monumente istorice, de arhitectură sau arheologice, indiferent de titularul dreptului de proprietate sau de administrare, care au fațada stradală și/sau principală renovată sau reabilitată conform prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu excepția încăperilor care sunt folosite pentru activități economice.”

- **Legea nr. 227/2015** privind NOUL Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- **Hotărârea Guvernului nr. 1/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal

## Măsuri Oradea

Primăria Oradea s-a remarcat prin programul ambițios și eficient de reabilitare a clădirilor din centrul istoric al orașului, fiind printre puținele primării cu o viziune clară și coerentă de dezvoltare. La baza programului au stat Legea 422/2001 („Legea Monumentelor Istorice”), Legea 153/2011 („Legea fațadelor”), precum și o serie de interpelări și intervenții la nivel parlamentar și ministerial din partea Municipiului Oradea pentru a modifica Legea 153/2011, finalizate cu succes. Scopul acestora a fost de a include sub incidența acestei legi și clădirile monument istoric, esențiale pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor din orice oraș. În urma acestei modificări, administrațiile locale din România dispun de instrumente eficiente prin care pot acționa pentru reabilitarea monumentelor istorice, în paralel cu alte clădiri incluse în ariile de interes.



013



014

### Inventarierea fațadelor și un proiect pilot

Începând cu anul 2009, Primăria Oradea a realizat un Studiu de Fațade pentru inventarierea tuturor fațadelor din centrul istoric, cu fișe individuale și propuneri de intervenție. Acest studiu a fost finalizat în 2010, iar proprietarii clădirilor care sunt monumente istorice au fost înștiințați că trebuie să își reabiliteze imobilul conform prevederilor Legii 422/2001, după un proiect tehnic întocmit de un arhitect acreditat.

„Tot atunci, în anii 2010 - 2011 s-a acționat printr-un proiect pilot, prin care s-a reabilitat o clădire importantă din Piața Unirii, nr. 5 (Casa Kovats). Primăria Oradea a oferit suport financiar și administrativ, punând la dispoziția proprietarilor clădirii proiectul tehnic, avizele, autorizația de construire și de asemenea oferind pe tot parcursul lucrărilor asistența tehnică și consultanța. Deoarece clădirea avea o valoare arhitecturală, Primăria Oradea a făcut toate demersurile pentru clasarea acesteia pe lista Monumentelor Istorice. În acest fel s-a putut asigura și o finanțare rambursabilă de către Consiliul Local, pe baza legislației specifice monumentelor istorice.”<sup>63</sup>

### Legea Monumentelor Istorice

„În anul 2012, Primăria Oradea împreună cu Fundația a realizat o propunere de Program Multianual în vederea reabilitării clădirilor din Centrul Istoric, având la baza Legea nr. 422/2001 a monumentelor istorice și H.G. nr. 1430/2003 privind posibilitățile de finanțare pe arealul zonelor construite protejate. Acest program a fost aprobat prin H.C.L. nr. 643/2012, iar prioritatea acestuia o reprezintă zona ultracentrală a municipiului Oradea și, în primul rând clădirile monument istoric.”<sup>64</sup>

### Legea Fațadelor

În ceea ce privește obligațiile de intervenție pentru clădirile care nu sunt monumente istorice, a fost aplicată Legea 153/2011. „La apariția legii nr. 153 în 2011 - privind măsurile de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, aceasta avea o lacună importantă, excludea de sub incidența aplicării acele clădiri situate în zonele construite protejate și cele cu monumente istorice, deci acele zone care sunt esențiale în aplicarea acestei strategii pentru orice municipiu. Municipiul Oradea a avut în anii 2011 și 2012 o serie de interpelări și intervenții la nivel parlamentar și ministerial pentru a modifica această lege în sensul de mai sus, acțiuni soldate cu succes în anul 2013.

După aceste modificări și, de asemenea după apariția normelor de aplicare ale Legii nr. 153/2011, Primăria Oradea și-a extins aria de aplicabilitate a Programului, acestea vizând mai multe etape pe o perioadă de timp până în anul 2024, când țința este de a avea întreg Centrul istoric reabilitat.”<sup>65</sup>

<sup>63</sup> Oradea Heritage, <https://www.oradeaheritage.ro/proiecte-de-reabilitare/>

<sup>64</sup> <https://www.oradeaheritage.ro/proiecte-de-reabilitare/>

<sup>65</sup> <https://www.oradeaheritage.ro/proiecte-de-reabilitare/>

Printre alte reglementări precum facilități fiscale și acordarea de împrumuturi, conform Legii 153/2011, în cazul refuzului de a realiza lucrările de către proprietari, Primăria poate realiza lucrarea de reabilitare în numele proprietarilor:

*Art. 9: „(3) Dacă lucrările de intervenție necesare nu au fost executate sau au fost începute, dar nu au fost finalizate, în termenele notificate, precum și în situația în care deținătorii notificați refuză executarea lucrărilor de intervenție în condițiile și la termenele notificate, primarul poate solicita consiliului local aprobarea executării de către autoritatea administrației publice locale a lucrărilor de intervenție, în numele și pe cheltuiala deținătorilor notificați, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul local, cu condiția constituirii dreptului de creanță și a recuperării cheltuielilor de la deținătorii notificați, în condițiile legii, până la data recepției finale a lucrărilor de intervenție executate.”*

*Art. 10: „Deținătorii notificați au obligația de a transmite primăriei hotărârea ori, după caz, acordul scris, prevăzută/prevăzută la art. 8 alin. (1) lit. d), însoțită/însoțit de nota tehnică de constatare elaborată în condițiile prezentei legi, în termen de maximum 60 de zile de la data primirii notificării, precum și de a înștiința primăria și inspectoratul județean în construcții, iar în cazul clădirilor clasate/în curs de clasare ca monumente istorice și/sau amplasate în zonele de protecție a monumentelor istorice ori în zone construite protejate, de a înștiința serviciile deconcentrate ale Ministerului Culturii, cu privire la începerea executării lucrărilor de intervenție, respectiv recepția la terminarea acestora, în condițiile legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.”<sup>66</sup>*

### Suprataxare de până la 500% și scutiri pe 5 ani

„Un alt demers întrebuițat de Primăria Oradea a fost cel oferit prin modificarea Codului Fiscal în toamna anului 2015, care permitea atât posibilitatea suprainpozitării clădirilor neîntreținute, cât și acordarea de facilități de scutire de impozit pe clădiri, altele decât cele care sunt monument istoric clasat. Astfel că Primăria Oradea a reacționat rapid la aceste modificări legislative, adoptând în noiembrie și decembrie 2015, 2 Hotărâri de Consiliu Local care acționează complementar, potențând domeniul reabilitării clădirilor cu valoare arhitecturală și istorică.”<sup>67</sup>

În urma modificărilor legislative de a include și monumentele istorice în Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, precum și a **modificării Codului Fiscal în toamna anului 2015**, Primăria a adoptat Hotărâri de Consiliu Local în acest sens, ultima dintre acestea fiind **H.C.L. nr. 710/august 2017**.

Noul Cod Fiscal din 2015 permite autorităților locale să ofere atât facilități pentru cei care își reabilitează fațadele, cât și constrângeri pentru cei care refuză s-o facă (amenzi și cote majorate de impozit).

<sup>66</sup> Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor  
<sup>67</sup> <https://www.oradeaheritage.ro/proiecte-de-reabilitare/>

„Văzând că acest program nu dă rezultatele așteptate, după apariția noului Cod Fiscal administrațiile locale au avut la îndemână și alte pârghii: o pârghie care se referă la scutirea de impozit pe clădire pentru cei care au făcut o reabilitare la standardele de calitate impuse prin proiect și o altă măsură care prevede supraimpozitarea celor care nu și-au făcut nici un fel de reabilitare”<sup>68</sup> (Adriana Lipoveanu, director executiv al Instituției Arhitectului Șef al Mun. Oradea).

Aceste hotărâri au reglementat **suprataxarea de 400-500%** a celor ce nu își reabilitează fațadele după evaluarea acestora de către o comisie din cadrul Primăriei, aplicabilă până la începerea lucrărilor, precum și **scutirea de impozitul pe clădire pe o perioadă de 5 ani** a proprietarilor care își reabilitează clădirile respectând legislația, din proprie inițiativă și pe propriile cheltuieli.

„Este foarte important că, deși lucrările nu sunt executate, dacă proprietarii anunță începerea lucrărilor pe baza unei autorizații emise anterior, Codul Fiscal permite suspendarea supraimpozitării până la finalizarea lucrărilor. Cuantumul supraimpozitării se stabilește anual pe baza Hotărârii Consiliului Local”, a explicat Adriana Lipoveanu.

#### Abordare personalizată pentru situații juridice neclare, prin taxa de reabilitare

Conform Codului fiscal și Regulamentului local adaptat în vederea aplicării prevederilor Codului Fiscal privind cotele majorate de impozit al acestor clădiri, în cazul în care unii proprietari nu pot ajunge la o înțelegere cu alți coproprietari pentru reabilitarea clădirii, aceștia pot opta pentru plata unei taxe de reabilitare și predarea sarcinii către Mun. Oradea, fără supraimpozitare.

*Art. 18. „Coproprietarii clădirilor aflați în indiviziune care doresc reabilitarea clădirii neîntreținute, dar nu au acordul tuturor coproprietarilor, pot opta pentru plata taxei de reabilitare a clădiri neîntreținute și preluarea de către Municipiul Oradea a sarcinii reabilitării clădirii. Coproprietarilor care au achitat integral taxa de reabilitare, li se va aplica o cotă diferențiată, mai mică, de majorare a impozitului pe clădiri.”*<sup>69</sup>

Hotărârea Consiliului Local privind imobilul respectiv cuprinde toți proprietarii, atât cei care au plătit taxa cât și cei care rămân supraimpozitați. Conform Codului fiscal, autoritățile locale pot stabili cote diferențiate pe baza unor criterii pe care le stabilesc. Astfel, administrația locală poate opta pentru o diferențiere cu o cotă de 0% pentru cei care achită taxa de reabilitare, adică rămân cu impozitul normal aferent proprietății nemajorat, respectiv 400% sau 500% cât este maximul prevăzut de Codul fiscal pentru ceilalți din condomeniu.<sup>70</sup>

<sup>68</sup> <http://www.oradea.ro/stiri-oradea/modificarile-regulamentului-privind-supraimpozitarea-imobilelor-neintre-539-inute-in-dezbatere-publica>

<sup>69</sup> Anexa la H.C.L. nr. 503/22.06.2017 - Regulament privind stabilirea criteriilor de identificare a clădirilor neîntreținute de pe raza municipiului Oradea, în vederea aplicării prevederilor Codului Fiscal privind cotele majorate de impozit al acestor clădiri

<sup>70</sup> <http://www.oradea.ro/stiri-oradea/modificarile-regulamentului-privind-supraimpozitarea-imobilelor-neintre-539-inute-in-dezbatere-publica>

#### Facilități fiscale și asigurarea documentației tehnice

Conform ultimelor reglementări în vigoare, pentru **toate clădirile situate în ansamblul urban Centrul Istoric Oradea**, în zona de protecție a monumentelor și cuprinse în Program, Primăria oferă sprijin pentru realizarea documentației tehnice, a dirigenției de șantier și obținerea avizelor pentru Autorizația de construire, asigurând contravaloarea acestora.<sup>71</sup> Aceste măsuri susțin realizarea unor lucrări de calitate și evitarea pacturilor ilicite cu constructorii, facilitând și obținerea rapidă a autorizației de construire.

Complementar acestor măsuri, au fost adoptate alte facilități fiscale precum:

- „scutirea de la virarea cotei de 0,5% și a cotei de 0,1%, după caz, către Inspectoratul de Stat în Construcții, precum și a cotei de 0,5% către Casa Socială a Constructorului, din cheltuielile cu lucrările de intervenție, conform legislației în vigoare;
- scutire la plata altor costuri aferente accesării finanțării (onorarii notariale, înscrieri în Cartea Funciară, alte asemenea) în vederea constituirii garanției imobiliare pentru o perioadă de 10 ani, în favoarea Municipiului Oradea;
- consultanță în demersurile privind contractarea lucrărilor de protejare și intervenție, monitorizare și verificarea modului de realizare a lucrărilor pe toată durata executării acestora;
- consultanță la recepția finalizării lucrărilor și la recepția finală, după expirarea perioadei de garanție de bună execuție de 5 ani de la data recepției la terminarea lucrărilor;<sup>72</sup>

#### Împrumuturi pe 5 ani

În termen de 60 de zile de la înștiințarea de către Primărie cu privire la obligația reabilitării fațadelor, proprietarii trebuie să răspundă dacă pot să facă aceste intervenții singuri sau dacă au nevoie de ajutor de la Primărie. Pentru proprietarii care nu au finanțarea necesară, Primăria oferă împrumuturi pe 5 ani, fără dobândă. Acest împrumut este oferit atât proprietarilor de clădiri clasate ca monumente istorice, cât și celor care nu au acest statut, în urma modificărilor legislative.

Pentru **clădirile monument-istoric** (de sub incidența Legii 422/2001 și cuprinse în Programul Multianual) a fost acordat un grant suplimentar din 20% din valoarea lucrărilor de intervenție și protejare, precum și posibilitatea accesării de către proprietari a unor împrumuturi fără dobândă pe o perioadă de 5 ani pentru restul de 80% din valoarea lucrărilor.

<sup>71</sup> H.C.L. nr. 647/2017 pentru aprobarea completării și modificării H.C.L. Oradea nr. 718/2016 privind aprobarea Programului Multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare culturală arhitecturală situate în „Ansamblul urban - Centrul Istoric Oradea” precum și alte perimetre considerate prioritare

<sup>72</sup> H.C.L. nr. 718/2016, PROGRAM MULTIANUAL pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare culturală arhitecturală situate în „Ansamblul Urban - Centrul Istoric Oradea” precum și alte perimetre considerate prioritare

Pentru **clădirile nemonument istoric** situate în zone construite protejate, cuprinse în Program, Primăria Oradea a acordat împrumuturi de 50% din valoarea lucrărilor, pe o perioadă de 5 ani, de la data recepției, respectiv posibilitatea de a face plata către constructor a 50% din valoarea lucrărilor de către Primărie, cu recuperarea acestei sume până la recepția de la finalizarea lucrărilor, din fonduri de reabilitare constituite de către proprietari în acest sens.

„**Condițiile acordării finanțării** conform Programului Multianual sunt: semnarea contractului de finanțare și ipotecă pe 10 ani, sau după caz a contractului subsecvent de execuție cu plata 100% a lucrărilor de reabilitare, până la recepția la terminarea lucrărilor, pt. cei care refuză semnarea contractelor de ipotecă.

În situația în care sumele avansate de către Municipiul Oradea NU vor fi recuperate la termenele stabilite, Comisia va propune prin Hotărâre de Consiliu Local, pentru fiecare proprietar, respectiv clădire/unitate individuală, instituirea unei taxe pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor, stabilite în condițiile Legii nr. 153/2011 modificată și completată de Legea 166/2016 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor.<sup>73</sup>

#### Regulament Local de întreținere a fațadelor și amenzi

Primăria Oradea a eliberat și un Regulament ce permite Poliției Locale să dea avertismente pentru întreținerea acestora și, ulterior, amenzi de până la 2.500 RON pentru nerespectarea obligațiilor de „întreținere curentă a învelitorii prin înlocuirea elementelor degradate” și „întreținere, consolidare a sistemului structural pentru evitarea pericolelor publice”.<sup>74</sup>

#### Fundație pentru protejarea monumentelor istorice

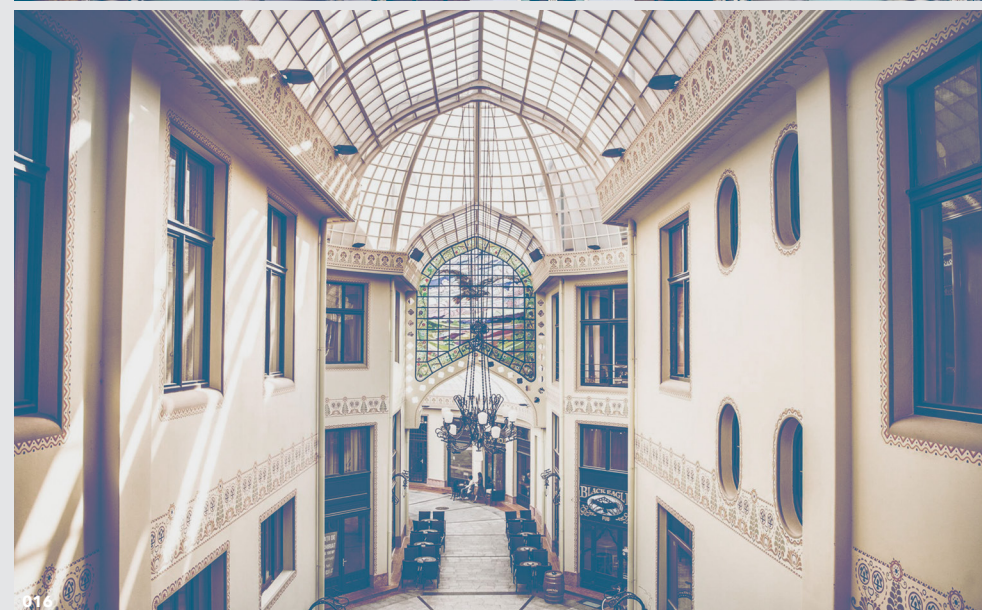
Un actor important în această strategie este **Fundația de Protejare a Monumentelor Istorice Bihor**, având ca membrii fondatori Consiliul Local Oradea și de Consiliul Județean Bihor. Fundația include o echipă de 5 oameni, cu specializare pe achiziții publice, comunicare, tehnic, secretariat și coordonare. Aceasta a avut un rol major în reabilitarea clădirilor din Centrul Istoric, fiind responsabilă de proiectele tehnice, de obținerea avizelor și de realizarea consultanței cu proprietarii.

#### Echipă dedicată

„Toate aceste măsuri conjugate și efortul susținut al comisiei numită special pentru aplicarea acestui program (alcătuită din specialiști din tot spectrul implicat - de la Instituția Arh. Șef, Fundația pentru Protejarea Monumentelor Istorice, Direcția Economică, Direcția Juridică, Direcția Patrimoniului Imobiliar, Poliția Locală) au contribuit până acum la reușita acestui program.”

<sup>73</sup> <https://www.oradeaheritage.ro/proiecte-de-reabilitare/>

<sup>74</sup> Regulament de întreținere a fațadelor imobilelor în municipiul Oradea, Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 837/25012





De asemenea, negocierile purtate de către membrii echipei Fundației de Protejare a Monumentelor Istorice Bihor, city manager și echipa sa au fost esențiale. E nevoie de oameni care să țină legătura cu proprietarii și constructorii și care să faciliteze cooperarea și găsirea de soluții pentru fiecare caz.

În ultimii ani, pe măsură ce lucrările de reabilitare și pietonalizare au avansat, centrul istoric al orașului a găzduit Târguri de Paște și Crăciun aflate în top-urile de profil din țară, proiecții sportive și chiar un turneu de Streetball, a fost punctul zero pentru Turul Ciclist al Bihorului, semi-maratoane și crosuri. De asemenea, au avut loc 4 ediții de Street Food Festival și precum și prima ediție TIFF Oradea (Transilvania International Film Festival), în 2018.

Dincolo de promovarea turistică, Oradea se vrea **un oraș al calității ridicate a vieții** pentru locuitorii săi. Într-un interviu acordat publicației Cațavencii, directorul executiv Visit Oradea, Mihai Jurca, definea Oradea în relație cu conceptul de *smart city*, însă nu la modul simplist, de oraș tehnologizat: „Un oraș care reușește să ofere un grad mare de acces la servicii de calitate, la un standard de viață foarte bun – asta e un oraș deștept în ziua de azi. Smart city asta înseamnă: un oraș care reușește să-și localizeze proprii locuitori, să-i facă mândri, și să atragă oameni din alte părți, care vor să se mute acolo. Dacă noi, prin tot ceea ce coordonează o autoritate locală, reușim să creăm la nivel de oraș un mediu sănătos și un feeling extraordinar, pe termen lung, e ceea ce trebuie.”<sup>75</sup>

<sup>75</sup> <https://www.catavincii.ro/mihai-jurca-visit-oradea-scopul-nostru-e-de-a-atinge-pragul-de-300-350-de-mii-de-turisti-anual-vrem-sa-ajungem-in-top-5-orase-turistice-din-romania/>

**ORADEA 10 INSTRUMENTE PENTRU REABILITAREA CENTRULUI ISTORIC**

- INVENTARIEREA FAȚADELOR ȘI UN PROIECT PILOT**

Între 2009-2010, Primăria Oradea a realizat un Studiu de Fațade pentru inventarierea tuturor fațadelor din centrul istoric, cu fișe individuale și propuneri de intervenție. În anul următor s-a realizat un proiect pilot, prin care s-a reabilitat o clădire importantă din Piața Unirii.
- LEGEA MONUMENTELOR ISTORICE**

Proprietarii clădirilor care sunt monumente istorice au fost înștiințați că trebuie să își reabiliteze imobilul conform prevederilor Legii 422/2001, după un proiect tehnic întocmit de un arhitect acreditat.
- LEGEA FAȚADELOR**

Inițial, Legea nr. 153/2011 a fost aplicabilă doar pentru clădirile care nu sunt monumente istorice. În urma modificării Legii în anul 2013 prin interpelări și intervenții din partea Mun. Oradea, această măsură s-a extins asupra clădirilor monument istoric. Aceasta include obligații, dar și facilități fiscale și acordarea de împrumuturi.
- GRANTURI DE 20% PENTRU CLĂDIRI ISTORICE**

Primăria suportă 20% din valoarea intervenției (doar pentru clădirile monument-istoric), precum și elaborarea proiectului tehnic și dirigenția de șantier, în vederea asigurării calității lucrărilor și a obținerii rapide a autorizației de construcție (pentru toate clădirile din program).
- ASIGURAREA DOCUMENTAȚIEI TEHNICE**

Pentru toate clădirile situate în centrul istoric Oradea cuprinse în program, Primăria oferă sprijin la realizarea documentației tehnice, a dirigenției de șantier și obținerea avizelor pentru autorizația de construire, asigurând și contravaloarea acestora. Aceste măsuri facilitează obținerea rapidă a autorizației de construire.



## SUPRA- IMPOZITARE DE PÂNĂ LA 500% ȘI SCUTIRI

# 6

În urma modificării Legii 153/2011 și Codului Fiscal, supra-impozitarea de până la 500%, este posibilă pentru toate clădirile cu fațade deteriorate, iar pentru cei care întreprind aceste lucrări din proprie inițiativă și pe propriile cheltuieli, Primăria poate oferi scutiri de la impozitul pe clădire timp de 5 ani (atât pentru clădiri monument istoric cât și fără acest statut).

## ABORDARE PERSONALIZATĂ A SUPRA- IMPOZITĂRII

# 7

În cazul în care unii proprietari nu ajung la o înțelegere cu alți coproprietari ai clădirii, aceștia pot opta pentru plata unei taxe de reabilitare și predarea sarcinii către Mun. Oradea. Conform C. Fiscal și HCL nr. 503/2017, administrația locală poate opta pentru o cotă diferențiată de majorare de până la 0% pt. cei care achită această taxă.

## ÎMPRUMUTURI FĂRĂ DOBÂNDĂ PE 5 ANI

# 8

Pentru proprietarii care nu au finanțarea necesară, Primăria oferă împrumuturi pe 5 ani, fără dobândă. Acest împrumut este oferit atât proprietarilor de clădiri clasate ca monumente istorice (80% din valoarea lucrărilor), cât și celor care nu au acest statut (50% din valoarea lucrărilor).

## FUNDAȚIE PENTRU PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

# 9

Un actor important în procesul de reabilitare este Fundația de Protejare a Monumentelor Istorice Bihor, responsabilă de proiectele tehnice, de obținerea avizelor și de realizarea consultanței cu proprietarii. Echipa e formată din 5 persoane, cu specializare pe achiziții publice, comunicare, tehnic, secretariat și coordonare.

## ECHIPĂ DEDICATĂ

# 10

Consultările realizate de către membrii echipei Fundației de Protejare a Monumentelor Istorice Bihor, City Manager și echipa sa au fost esențiale. E nevoie de oameni care să țină legătura cu proprietarii și constructorii și care să faciliteze cooperarea și găsirea de soluții pentru fiecare caz.

## Craiova

În Craiova, reabilitarea centrului istoric nu s-a limitat la consolidarea și refașadizarea clădirilor, ci a presupus un proiect major pentru refacerea infrastructurii urbane în stilul anilor 1900 - perioada de glorie a orașului. Intervențiile au inclus pavajul, stâlpii de iluminat, mobilierul urban, dar și lucrări la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare, apă caldă menajeră ș.a.

Recomandări preliminare pentru reabilitarea centrului istoric se regăsesc în Strategia de Dezvoltare Locală pentru Municipiul Craiova realizată de Universitatea Babeș-Bolyai, document aprobat de Consiliul Local al Municipiului Craiova prin HCL nr. 404/2007.

În cadrul Planului Integrat de Dezvoltare Urbană elaborat de municipalitate pentru perioada de programare 2007-2013, unul dintre obiectivele strategice identificate a fost „creșterea atractivității polului de creștere Craiova prin valorificarea potențialului natural și turistic al acestuia și prin conservarea și promovarea identității locale și a moștenirii sale cultural-istorice”<sup>76</sup>.

În urma modernizării elementelor de infrastructură (pavaj, rețele de utilități, iluminat, mobilier urban, spații verzi), a fost încurajată și reabilitarea fondului construit privat.

<sup>76</sup> <https://www.primariacraiova.ro/pozearticole/userfiles/files/01/5521.pdf>

An	Măsură / Documente
2007	„Strategie de Dezvoltare Locală pentru Municipiul Craiova”, realizată de Universitatea Babeș-Bolyai, document aprobat de Consiliul Local al Municipiului Craiova prin <b>HCL nr. 404/2007</b>
2008	A fost finanțat <b>P.U.Z. Centrul Istoric - Zona Pilot - Lipscănia Craiovei</b> , aprobat prin <b>HCL nr.284/2008</b> și un „Studiu privind stabilirea obiectivelor strategice de revitalizare a Centrului Istoric”, realizat de către o firmă de consultanță <sup>77</sup>  S-a organizat un <b>Concurs de soluții pentru revitalizarea Centrului Istoric</b> .
2009 – 2010	Primăria a organizat licitația pentru proiectarea studiului de fezabilitate, proiectului tehnic, autorizației de construire și s-a elaborat D.A.L.I. (documentația de avizare a lucrărilor de intervenție). De asemenea, prin <b>HCL nr. 471/2010</b> <sup>78</sup> este aprobată <b>cererea de finanțare pentru proiectul „Amenajare și revitalizare Centrul istoric al Municipiului Craiova”</b> , în cadrul Programului Operațional Regional 2007 - 2013, Axa prioritară 1 „Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor - poli urbane de creștere”.  Lucrările finanțate au inclus <b>reabilitarea infrastructurii de circulație și de utilități</b> (alimentare cu apă, canalizare, apă caldă menajeră, grup sanitar public), precum și montarea de mobilier urban. <sup>79</sup>
2011	„Regulament referitor la cromatica fațadelor pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor în Municipiul Craiova”, aprobat cu <b>HCL nr. 505/2011</b> <sup>80</sup> și modificat prin <b>HCL nr. 159/2014</b> .
2013	Primăria Craiova a semnat un contract de execuție cu o firmă specializată pe o perioadă de 18 luni și s-au început lucrările de infrastructură urbană finanțate prin POR 2007-2013.
2014	Primăria Craiova a solicitat <b>reactualizarea documentației P.U.Z. Centrul Istoric - Zona Pilot - Lipscănia Craiovei</b> , aprobată prin HCL nr. 284/2008. Noul Plan Urbanistic Zonal urmărește, printre altele, reglementarea funcțiilor permise în zonă, astfel încât să nu mai fie construite spații de locuit.
2014	„Regulament local privind modul de conformare arhitecturală a fațadelor clădirilor situate în zona centrală a Municipiului Craiova și în zonele construite cuprinzând clădiri cu valoare arhitecturală din Municipiul Craiova”. <sup>81</sup>
2015	Finalizarea lucrărilor incluse în proiectul „Amenajare și revitalizare Centrul istoric al Municipiului Craiova”, în cadrul Programului Operațional Regional 2007 - 2013”.
2017	<b>Hotărârea Consiliului Local nr. 9/2017</b> <sup>82</sup> privind aprobarea criteriilor de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Craiova și a normelor de procedură instituite în acest sens.  Serviciul Disciplina în Construcții al Primăriei Craiova a demarat procedura de notificare a proprietarilor care dețin clădiri neîntreținute privind obligația de a efectua lucrări de reabilitare a fațadelor în termen de un an, pentru a evita suprataxarea cu 500%, conform Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

77 <http://www.geaconsulting.ro/studiu-privind-stabilirea-obiectivelor-strategice-de-revitalizare-a-centrului-istoric-craiova/>

78 <https://www.primariacraiova.ro/pezearticole/userfiles/files/01/5521.pdf>

79 <https://www.revistaconstructiilor.eu/index.php/2016/02/07/recon-craiova-amenajare-si-revitalizare-centrul-istoric-din-municipiul-craiova/>

80 <https://www.primariacraiova.ro/pezearticole/userfiles/files/01/5073.pdf>

81 <https://www.primariacraiova.ro/pezearticole/userfiles/files/01/6870.pdf>

82 <https://www.primariacraiova.ro/pezearticole/userfiles/files/01/14689.pdf>



017



018

## Reabilitarea infrastructurii centrului istoric

### Excluderea funcțiunii de locuire de tip rezidențial

Una dintre primele măsuri luate de Primăria Craiova pentru revitalizarea centrului istoric a fost excluderea funcțiunii de locuire de tip rezidențial pentru noile spații construite în zonă, prin reactualizarea documentației P.U.Z. Centrul Istoric - Zona Pilot - Lipsicania Craiovei, aprobată prin HCL nr. 284/2008:

*„a) Excluderea funcțiunii de locuire de tip rezidențial, fiind permisă doar locuirea în regim hotelier (pensiune, hotel, hostel, bed&breakfast), locuirea de serviciu atunci când deservește o activitate desfășurată în imobil.*

*b) Detalierea funcțiunii comerciale cu indicarea specifică a tipurilor de comerț permise (articole de îmbrăcăminte/încălțăminte de lux, cosmetice/parfumerii de lux, antichități, librării/anticariat, souveniruri, coloniale, tutungerii)*

*c) Funcțiunea de alimentație publică va fi permisă în toate formele;*

*d) Detalierea funcțiunilor culturale permise (biblioteci, galerii de artă, alte spații expoziționale, centre culturale);*

*e) Detalierea funcțiunii de servicii și birouri (sedii de asociații, asociații profesionale, sedii de firma, cabinete notariale, de avocatura, birouri pentru activități independente, saloane de înfrumusețare de lux, agenții de turism).<sup>83</sup>*

### Documente strategice

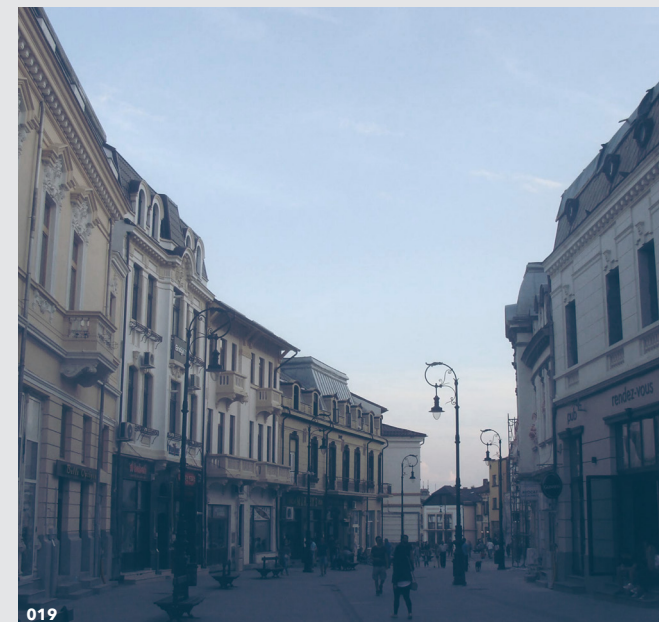
Tot în 2008, a fost elaborat un **„Studiu privind stabilirea obiectivelor strategice de revitalizare a Centrului Istoric”** de către consorțiul GEA Strategy & Consulting S.A / Space Syntax Ltd. Acest studiu a stat și la baza scrierii cererii de finanțare prin fonduri europene. Conform Direcției Relații Publice și Management Documente, obiectivele majore ale acestuia au fost:

*„elaborarea unui document de dezvoltare și regenerare urbană în Centrul Istoric prin implicarea unor actori locali cheie, instituții publice, reprezentanți ai societății civile și ai mediului de afaceri;*

*dezvoltarea și regenerarea urbană a zonei istorice și integrarea acesteia în zona centrală a orașului prin corelarea elementelor din cadrul acesteia cu cele din aria nou reabilitată a zonei centrale.”*

Alt document strategic în care a fost inclus proiectul de față este **Planul Integrat de Dezvoltare al Polului de Creștere Craiova** (PID PC) aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Craiova prin **HCL nr. 537/17.12.2009**.

<sup>83</sup> <https://www.primariacraiova.ro/pozearticole/userfiles/files/01/394.pdf>



019



020

„În cadrul Planului Integrat de Dezvoltare elaborat de către municipalitate, a fost identificat ca obiectiv strategic de dezvoltare al polului de creștere Craiova: „Creșterea atractivității polului de creștere Craiova prin valorificarea potențialului natural și turistic al acestuia și prin conservarea și promovarea identității locale și a moștenirii sale cultural-istorice”, obiectiv ce a fost atins printr-o serie de proiecte locale. Printre acestea, municipalitatea și-a stabilit ca prioritate în acest domeniu, revitalizarea centrului istoric al municipiului Craiova. Revitalizarea centrului istoric al orașului a avut în vedere relansarea economică a zonei, creșterea atractivității acesteia și îmbunătățirea serviciilor urbane și sociale.”<sup>84</sup>

### Consultarea actorilor interesați

La elaborarea **Studiului privind stabilirea obiectivelor strategice de revitalizare a Centrului Istoric**, unul dintre instrumentele metodologice aplicate a constat în procesul de consultare a tuturor actorilor interesați, instituții și mediul privat din perimetrul zonei Centrului Istoric.

*„Demersul metodologic a avut rol semnificativ în identificarea situației existente, a relevat avantajele, punctele forte, și dezavantajele, punctele slabe, elemente care vor constitui punctul de plecare pentru intervențiile viitoare. O nouă abordare a Centrului istoric nu se putea realiza fără a cunoaște în detaliu perspective directă a locuitorilor Craiovei asupra acestui spațiu. În acest sens, s-au realizat grupuri focus cu autoritățile publice responsabile și locuitori rezidenți din zona Centrului Istoric. În plus, echipa de consultanță a realizat numeroase vizite în Centrul Istoric, pentru consultarea directă a populației și pentru analiza în detaliu a arealului respectiv.”<sup>85</sup>*

### Concurs de soluții

În acest sens, administrația locală a organizat un concurs de soluții pentru revitalizarea Centrului Istoric. Între 2009-2010, Primăria a organizat licitația pentru proiectarea studiului de fezabilitate, proiectului tehnic, autorizației de construire și s-a elaborat D.A.L.I. (documentația de avizare a lucrărilor de intervenție).

<sup>84</sup> Direcția Relații Publice și Management Documente a Primăriei Mun. Craiova, feb. 2019

<sup>85</sup> Direcția Relații Publice și Management Documente a Primăriei Mun. Craiova, feb. 2019

### Finanțare

Proiectul „Amenajare și revitalizare Centrul istoric al Municipiului Craiova” a fost finanțat în cadrul Programului Operațional Regional 2007 - 2013, Axa prioritară 1 „Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor - poli urbani de creștere”. Concret, „proiectul și-a propus tratarea diferențiată a traseului str. Lipscani și str. România Muncitoare față de celelalte străzi și accentuarea puternică a Pieții Buzești. Strada a fost și este un vad comercial important cu fronturi de mare valoare arhitecturală.”<sup>86</sup>

Cererea de finanțare a proiectului este aprobată prin **HCL nr. 471/2010**<sup>87</sup>. Lucrările finanțate au inclus **reabilitarea infrastructurii de circulație și de utilități** (alimentare cu apă, canalizare, apă caldă menajeră, grup sanitar public), precum și montarea de mobilier urban.

Lucrările executate au fost următoarele: „reabilitare străzi cu sistem rutier; înlocuire rețele de alimentare cu apă; reabilitare rețea de canalizare; înlocuire conducte de apă caldă menajeră; înlocuire rețele de iluminat stradal și arhitectural; amenajare spații verzi; montare mobilier urban: coșuri de gunoi, bănci, jardiniere, statui; construire fântâni arteziene; reabilitare grup sanitar pentru public; realizare lucrări și dotări supraveghere video.”<sup>88</sup>

Potrivit Ghidul Solicitantului, la cererea de finanțare a proiectului au fost depuse studii de fezabilitate și proiectul tehnic, elaborate de către proiectantul lucrării, S.C. IDP Proiect S.A. În cadrul proiectului tehnic, proiectanții de specialitate au elaborat caietele de sarcini pe specialități, dar și fișele tehnice ale echipamentelor și dotărilor unde s-au prevăzut caracteristicile tehnice, materialele, dimensiunile, exprimarea grafică etc., pentru a readuce în actualitate și a se integra cu zonele învecinate și spiritul istoric care a guvernat zona:

„Astfel, achiziționarea sau confecționarea infrastructurii urbane, mai puțin statuile, a fost inclusă în contractul de execuție a lucrărilor. În cadrul procedurii de achiziție publică a lucrărilor, s-a verificat dacă ceea ce s-a oferit a respectat întocmai cerințele impuse de către proiectant. De asemenea, în derularea contractului, s-a verificat corespondența din punct de vedere calitativ și cantitativ între ofertă și caietul de sarcini, pe de-o parte și lucrările executate sau bunurile achiziționate, pe de altă parte.”<sup>89</sup>

<sup>86</sup> Direcția Relații Publice și Management Documente a Primăriei Mun. Craiova, feb. 2019

<sup>87</sup> <https://www.primariacraiova.ro/pozearticole/userfiles/files/01/5521.pdf>

<sup>88</sup> <https://www.revistaconstrucțiilor.eu/index.php/2016/02/07/recon-craiova-amenajare-si-revitalizare-centrul-istoric-din-municipiul-craiova/>

<sup>89</sup> Conform Direcției Relații Publice și Management Documente a Primăriei mun. Craiova (răspuns la solicitarea nr. 24726/2019)

A urmat semnarea unui contract de execuție cu o firmă specializată, pe o perioadă de 18 luni, în 2013, după care au demarat lucrările. Conform Direcției Relații Publice și Management Documente a Municipiului Craiova, lucrările de infrastructură urbană din centrul istoric s-au realizat astfel:

*„Traseul pietonal a fost tratat liber – fără obstacole, pentru a maximiza efectul vitrinelor. Pavimentul realizat din granit, dispus cu dale pe lățimea străzii, amintește de vechiul pod de lemn. Apa este preluată de o rigolă centrală.*

*S-a înlocuit rețeaua de alimentare cu apă. Reabilitarea rețelei de canalizare s-a realizat fără decopertare, avându-se în vedere faptul ca zona este mobilată cu locuințe vechi sau foarte vechi, străzi înguste.*

*În zonele unde s-a realizat un paviment nou și a existat rețea de termoficare s-a efectuat înlocuirea rețelei și montarea a doua cămine la capetele de racord.*

*Pentru iluminatul stradal s-au prevăzut lampadare, dispuse pe unul sau două aliniamente. Pentru a scoate în relief specificul zonei, s-au folosit lampadare ornamentale asemănătoare celor existente în perioada anului 1900 în centrul vechi.*

*Corpurile de iluminat, pe lângă designul specific, trebuie să realizeze și un iluminat funcțional la nivelul carosabilului, din punct de vedere calitativ conform standardelor în vigoare. Un aspect important îl reprezintă echiparea corpurilor de iluminat cu reflector tip stradal ce asigură un randament mare și limitează la maxim poluarea luminoasă, în special pe fațadele clădirilor adiacente.*

*Fronturile vechi sunt iluminate arhitectural cu leduri punctuale și liniare și reflectoare în nișe pe paviment.*

*În cadrul elementelor de mobilier urban, băncile sunt de două tipuri: unele reiau modelul ales de E. Redont pentru băncile Parisului de la 1850, din lemn cu picioare din fontă turnate, iar pentru scuarurile verzi din preajma construcțiilor noi s-a preluat modelul de bancă al centrului nou (Piața Mihai Viteaz). De asemenea, coșurile de gunoi din zona cu clădiri vechi pe str. Lipscani, Piața Buzești, Oltet, Str. Frații Buzești, Panait Mosoiu, R. Rolland sunt cu feronerie eclectică, iar coșurile de pe străzile Theodor Aman și C. Nicolaescu Plopsor sunt de tip modern (idem cel de pe str. Unirii).*

*Sistemul propus pentru supravegherea video este cu integrarea vizuală estetică în ambient, utilizând camere tip dome antivandal de mici dimensiuni, în marea lor majoritate montate pe stâlpii tip lampadar ornamental (la înălțime de cca 4,5m).*

*Camerele video cu platformă mobilă tip „speed dome” - ce au dimensiuni ceva mai mari, sunt integrate complet în globul de metal și policarbonat al unor lampadare speciale (ce nu vor avea și rol de iluminat). S-au montat 42 camere pentru acoperirea (completă) a Pieții Buzești, a sectorului reamenajat al străzilor Frații Buzești și Theodor Aman precum și a circa 70–80% din străzile Lipscani și România Muncitoare. Întreaga rețea de cabluri de semnal și alimentare este îngropată astfel încât să nu polueze vizual cu nimic efectul obținut prin refacerea pavajelor, a corpurilor de iluminat și a fațadelor vechi, eliminându-se și posibilitățile de sabotaj asupra sistemului. Camerele video au tehnologie IP.*

*S-au reamenajat și extins spațiile verzi existente pe str. T. Aman și Piața Buzesti.*

*S-au realizat canalizații subterane pentru comasarea și amplasarea în subteran a rețelelor de curenți slabi existente și crearea posibilității dezvoltării ulterioare a altor rețele astfel încât intervențiile ulterioare să fie făcute fără deteriorarea amenajărilor.”*

Pentru achiziția a **cinci statui s-a organizat un concurs de soluții**, în conformitate cu prevederile art. 131 din OUG 341/2006, concurs deschis tuturor artiștilor plastici - sculptori:

*„Realizarea și amplasarea celor cinci statui a constituit o etapă distinctă în implementarea proiectului. Statuile din Piața Femina și Piața Buzești se găsesc la intersecția celor două tipuri de alei pietonale (Lipscani și restul traseelor) ca „răscruci”, spațiul fiind marcat de o platformă cu dalaj special (calupuri cubice de andezit cu mai multe nuanțe, de la gri - verde la cărămiziu) cu corpuri de iluminat și locuri de odihnă, legate intrinsec de paviment. Cele 5 statui sunt de bronz, fără soclu, la scară umană, reprezentând personaje care să dea specific locului și să formeze o prezență interactivă în spațiul pietonal. Ele sunt iluminate de proiectoare încastrate în sol, echipate cu lămpi cu halogenuri metalice.*

*Procedura de achiziție a fost planificată a se derula în zece luni calendaristice, inclusiv procedura de negociere a contractului și perioada necesară pentru avizarea machetelor de către Comisia Națională pentru Monumentele de For Public din cadrul Ministerului Culturii și patrimoniului Național. S-a avut în vedere ca artistul plastic câștigător al concursului de soluții să aibă o perioadă de timp suficientă pentru realizarea machetelor și turnarea statuiilor în bronz.*

Juriul pentru desemnarea câștigătorilor a fost alcătuit din personalități ale artei plastice românești și reprezentanți ai Ministerului Culturii și Patrimoniului Național. Juriul a convenit în prealabil asupra regulilor și criteriilor de evaluare. După stabilirea câștigătorilor, s-a derulat procedura de negociere pentru încheierea contractelor de achiziție și montare a statuiilor, ce au avut două etape: predarea machetelor în ipsos, la scară, pentru a fi avizate de Comisia Națională pentru Monumentele de For Public; transpunerea în bronz a lucrărilor, transportul și amplasarea lor în sit.<sup>90</sup>

Finalizarea lucrărilor incluse în proiectul „Amenajare și revitalizare Centrul istoric al Municipiului Craiova”, în cadrul Programului Operațional Regional 2007 – 2013” și inaugurarea noului centru istoric au avut loc în 2015.

### Reabilitarea fațadelor din centrul istoric Craiova

În paralel cu lucrările de reabilitare a infrastructurii centrului istoric finanțate prin fonduri europene, autoritățile au organizat întâlniri cu proprietarii și le-au expus necesitatea consolidării fațadelor imobilelor, cu suportarea unei părți a costurilor. În această perioadă, administrația locală a început inventarierea și notificarea proprietarilor clădirilor din centrul istoric cu privire la refacerea fațadelor.

Pentru a asigura coerența lucrărilor de reabilitare realizate de către proprietarii clădirilor, Primăria a elaborat în 2011 un „Regulament referitor la cromatica fațadelor pentru creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor în Municipiul Craiova”, aprobat cu **HCL nr. 505/2011**<sup>91</sup> și modificat prin **HCL nr. 159/2014**. Aprobarea autorizațiilor de construire s-a făcut pe baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local.

În 2014, administrația locală aprobă un nou regulament – „Regulament local privind modul de conformare arhitecturală a fațadelor clădirilor situate în zona centrală a Municipiului Craiova și în zonele construite cuprinzând clădiri cu valoare arhitecturală din Municipiul Craiova”<sup>92</sup>. Zona vizată este cea centrală, însă se aplică și zonelor în care există clădiri cu valoare arhitecturală deosebită, din afara centrului istoric.

90 Conform Direcției Relații Publice și Management Documente a Primăriei mun. Craiova, feb. 2019

91 <https://www.primariacraiova.ro/pozearticole/userfiles/files/01/5073.pdf>

92 <https://www.primariacraiova.ro/pozearticole/userfiles/files/01/6870.pdf>



021



022

Regulamentul local stabilește standarde comune pentru autorizarea lucrărilor de construire, reconstruire, reparare, amenajare și reabilitare a clădirilor, precum și sancțiuni. Astfel, sunt reglementate culorile, materialele și modul de finisare a fațadelor, elementele de publicitate permise pe fațade și modul de conformare, precum și echipamentele tehnice și copertinele permise pe fațade.

Acolo unde nu pot fi respectate culorile originale, culorile permise sunt alb, crem, ocru, gri, galben, olive, în nuanțe pastel.

„Categoriile de lucrări reglementate:

- 1) Modul de conformare volumetrică și finisarea fațadelor clădirilor noi;
- 2) Modul de finisare al fațadelor clădirilor existente în cadrul lucrărilor de reabilitare/reparare, amenajare;
- 3) Culorile permise în finisarea fațadelor;
- 4) Materialele permise în finisarea fațadelor;
- 5) Modul de conformare al mijloacelor de publicitate amplasate pe fațade;
- 6) Interdicții și permisivități privind amplasarea pe fațade a unor echipamente tehnice și a copertinelor;”

### Contravenții și sancțiuni

Nerespectarea prevederilor reglementate privind culorile, materialele și modul de finisare a fațadelor, elementele de publicitate permise pe fațade și modul de conformare, precum și echipamentele tehnice și copertinele reprezintă contravenții și atrag după sine sancțiuni aplicate de Poliția Locală:

„Art. 17. Constatarea contravențiilor prevăzute la Art. 12 și aplicarea sancțiunilor aferente se face de către polițiștii locali cu atribuții în disciplina în construcții, prin notele de constatare urmând a se dispune remedierea deficiențelor constatate în termen de maxim 60 de zile de la data aplicării sancțiunii.”

### Clădiri-monument istoric

Proprietarii care dețin clădiri monument istoric / care se află în zone de protecție trebuie să obțină avizul Direcției Județene pentru Cultură:

„Art. 3. Pentru lucrări la clădiri monument istoric clasate sau în curs de clasare precum și pentru lucrări la construcțiile situate în zona de protecție a monumentelor sau în zone protejate, se va solicita și obține avizul Direcției Județene pentru Cultură Dolj, urmând a fi urmărite cu strictețe condițiile din avizul sus menționat;”

Pentru renovarea clădirilor monument istoric aflate în proprietatea municipalității, Primăria Craiova a depus proiecte de finanțare prin fonduri europene, pe axa de reabilitare pentru restaurarea și conservarea obiectivelor de patrimoniu istoric național și local.

### Supraimpozitare

În 2017, prin Serviciul Disciplină în Construcții al Poliției Locale, Primăria Craiova a demarat procedura de notificare a proprietarilor care dețin clădiri neîntreținute privind obligația de a efectua lucrări de reabilitare a fațadelor în termen de un an și li s-a adus la cunoștință faptul că după depășirea acestui termen, se va aplica o suprataxare de 500% la impozitul pe clădire, conform Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal. Proprietarii pot evita suprataxarea prin depunerea documentației pentru autorizația de construcție în decurs de un an, și pot efectua lucrările pe durata de valabilitate a autorizației.

Criteriile de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite și a normelor de procedură sunt aprobate prin Hotărârea Consiliul Local nr. 9/2017<sup>93</sup>, astfel:

„Art.6. Criterii de încadrare în categoria clădirilor și terenurilor neîngrijite situate în intravilanul municipiului Craiova

(1) Clădirea neîngrijită este clădirea în stare avansată de degradare, stare de paragină, cu fațade nereparate/necurățate/netencuite/nezugrăvite, geamuri sparte sau alte situații de asemenea natură și care conform fișei de evaluare privind starea fizică de fapt a imobilului-clădire se încadrează în oricare din punctele:

1. b, c - Șarpanta lipsește parțial sau integral
2. c - Învelitoarea lipsește integral
3. b - Pereții exteriori lipsesc parțial
4. b, c - Finisajul la pereții exteriori lipsește parțial sau integral
5. c - Tâmplăria exterioară lipsește integral

(2) Terenul încadrat în categoria terenurilor neîngrijite este terenul în paragină, acoperit de buruieni, părăsit/abandonat, insalubru, cu împrejurimi neîntreținute/nereparate sau alte situații de asemenea natură și conform fișei de evaluare privind starea fizică de fapt a imobilului-teren se încadrează în oricare din punctele:

1. a - Vegetația spontană există
2. a - Deșeurile există
3. b - Împrejmuirea lipsește parțial”.

### Facilități fiscale

În vederea susținerii proprietarilor care dețin clădiri neîntreținute, Primăria acordă credite bancare cu garanție guvernamentală și dobândă subvenționată, reprezentând maximum 90% din valoarea lucrărilor de intervenție, precum și scutiri de impozit pe o perioadă de 5 ani pentru amortizarea investițiilor de către proprietari.

93 <https://www.primariacraiova.ro/pozearticolle/userfiles/files/01/14689.pdf>



CRAIOVA

## REABILITAREA CENTRULUI ISTORIC

REACTUALIZAREA  
P.U.Z

1

Una dintre primele măsuri luate de Primăria Craiova pentru revitalizarea centrului istoric a fost excluderea funcțiunii de locuire de tip rezidențial pentru noile spații construite în zonă, prin reactualizarea documentației P.U.Z. Centrul Istoric - Zona Pilot - Lipscania Craiovei, aprobată prin HCL nr. 284/2008.

CONSULTAREA  
ACTORILOR  
INTERESAȚI

2

La elaborarea Studiului privind stabilirea obiectivelor strategice de revitalizare a Centrului Istoric (2008), unul dintre instrumentele metodologice aplicate a constat în consultarea actorilor interesați - instituții și mediul privat din perimetrul zonei, și realizarea de grupuri-focus cu autoritățile publice și rezidenții.

FINANȚARE

3

Proiectul „Amenajare și revitalizare Centrul istoric al Municipiului Craiova” a fost finanțat în cadrul POR 2007 - 2013, Axa prioritară 1 „Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor - poli urbani de creștere”. Lucrările au inclus reabilitarea infrastructurii de circulație și de utilități (cu trecerea în subteran a rețelelor de cablu), modernizarea sistemului de iluminat și montarea de mobilier urban.

LEGEA  
FAȚADELOR

4

În paralel cu lucrările de reabilitare a infrastructurii centrului istoric finanțate prin fonduri europene, administrația locală a început inventarierea și notificarea proprietarilor clădirilor din centrul istoric cu privire la necesitatea consolidării fațadelor imobilelor deținute, conform Legii nr. 153/2011. Au fost organizate și întâlniri cu proprietarii în acest sens.

LEGEA  
MONUMENTELOR  
ISTORICE

5

Proprietarii de clădiri monument istoric / care se află în zone de protecție trebuie să obțină avizul Direcției Județene pentru Cultură pentru reabilitarea imobilului, conform Legii 422/2001.

Foto: OAR - Filiala Oltenia



FONDURI  
EUROPENE  
PENTRU CLĂDIRI  
DE PATRIMONIU

6

Pentru renovarea clădirilor monument istoric aflate în proprietatea municipalității, Primăria Craiova a depus proiecte de finanțare prin fonduri europene, pe axa de reabilitare pentru restaurarea și conservarea obiectivelor de patrimoniu istoric național și local.

REGULAMENT  
LOCAL DE  
CONFORMARE  
ARHITECTURALĂ

7

În scopul de a asigura coerența lucrărilor de reabilitare realizate de către proprietari, Primăria a elaborat în 2011 un Regulament Local, modificat prin HCL nr. 159/2014. Acesta stabilește standarde comune privind culorile, materialele și modul de finisare a fațadelor, elementele de publicitate, echipamentele tehnice și copertinele permise, precum și sancțiuni.

ÎMPRUMUTURI  
FĂRĂ DOBÂNDĂ  
ȘI SCUTIRI DE  
IMPOZIT

8

Primăria oferă credite cu garanție guvernamentală fără dobândă, reprezentând maximum 90% din valoarea lucrărilor, precum și scutiri de impozit pe o perioadă de 5 ani pentru amortizarea investițiilor. Acestea se aplică atât proprietarilor de clădiri-monument istoric, cât și celor care nu au acest statut.

SUPRATAXARE  
LA IMPOZITUL  
PE CLĂDIRE

9

În 2017, prin Serviciul Disciplină în Construcții al Poliției Locale, Primăria a demarat notificarea proprietarilor care dețin clădiri neîntreținute privind obligația de reabilitare a fațadelor în termen de 1 an și li s-a adus la cunoștință faptul că după depășirea acestui termen, se va aplica o suprataxare de 500% la impozitul pe clădire, conform Codului Fiscal.

CONCURSURI  
DE SOLUȚII

10

Administrația craioveană organizat concursuri de soluții atât pentru amenajarea centrului istoric (2008), cât și pentru achiziția și montarea unor statui cu personaje reprezentative pentru perioada istorică a anilor 1900, care să formeze o prezență interactivă în spațiul pietonal (2014).

Foto: OAR - Filiala Oltenia

## Sibiu

În Sibiu, reabilitarea centrului istoric a fost cuprinsă într-o campanie mai amplă de promovare a centrului istoric și de restaurare corectă a clădirilor din această zonă. Campania a urmărit și sensibilizarea populației față de ansamblul istoric demn de conservat. S-a dorit ca locuitorii centrului istoric și specialiștii în domeniul restaurării să beneficieze de sprijin prin noi idei și recomandări practice cu privire la reabilitarea și restaurarea corectă a clădirilor istorice.<sup>94</sup>

Pentru derularea acțiunilor au fost identificați toți actorii implicați și rolul pe care acesta îl au în procesul de reabilitare: municipalitatea (rol de control și gestiune); arhitecții și inginerii (rol de planificatori și rol în supravegherea de șantier); bănci, instituții și alți potențiali parteneri; proprietari privați ai clădirilor din centrul vechi; specialiști în restaurare; alți operatori urbani (apă, canal, gaz, telecomunicații etc.).

Programul s-a axat pe trei paliere principale<sup>95</sup>:

1. Planificare, finanțare și implementare, pași dependenți de **investiții publice** în: infrastructură rutieră și tehnico-edilitară, spații publice, clădiri publice și iluminat public;

2. Încurajare, suport, conștientizare și control, pași dependenți de **investiții private** în: clădiri private (ajutor prin subvenții și consultanță gratuită), turism și comerț cu amănuntul. Acest demers a fost susținut prin mai multe tipuri de programe și finanțări:

- Reabilitare prin programe finanțate de Ministerul Culturii;
- Reabilitare prin programe dedicate (exemplu: Casa Luxemburg);
- Reabilitare prin proiecte de cooperare româno-germane: 80 de clădiri au primit suport financiar pentru reabilitare; au fost realizate mici intervenții de urgență pentru a preveni degradări structurale ulterioare; s-a intervenit asupra clădirilor degradate din cauza umidității; s-au reabilitat 65 de porți cu valoare istorică.

Consultanța gratuită a avut un rol decisiv în direcționarea investițiilor în centrul istoric. Procesul de consultanță s-a bazat pe 8 pași: 1. cerere înaintată de către proprietari sau chiriași; 2. Vizită de teren; 3. Investigarea stării clădirii; 4. Evaluarea problemelor; 5. Estimarea costurilor; 6. Prioritizare bazată pe gradul de urgență și pe resursele existente; 7. Raport scris; 8. Monitorizare. În total au fost realizate 360 de rapoarte de consultanță pentru zona centrului istoric.

Partea de conștientizare a fost susținută prin distribuirea gratuită a materialelor de informare, expunerea a peste 100 de obiecte cu valoare istorică și 60 de postere cu informații despre procesul de restaurare, dezbateri publice cu locuitorii și implicarea elevilor și a școlilor în demersul de restaurare.

<sup>94</sup> <https://www.sibiu.ro/index.php/primaria/comunicat/municipalitatea-sibian-i-fundaia-heritas-demareaz-campania-reabilitarea-cen>

<sup>95</sup> Sibiu, The Rehabilitation of the Historic Center

3. Al treilea palier a fost cel al **dezvoltării capacității profesionale** prin: instruirea meșteșugarilor și a specialiștilor, dezvoltarea instrumentelor necesare procesului de reabilitare și schimburi de experiență.

Printre instrumentele cele mai importante s-au numărat: Planul de Management pentru Centrul Istoric al Sibiului; Instrument de planificare - Înreținerea fațadelor istorice și Sistemul de Monitorizare a clădirilor istorice (HICOS - *Historic Center Observation System for Monitoring the Buildings*):

Implementarea etapizată a procesului de reabilitare a stimulat dezvoltarea economiei locale și a contribuit la depășirea unei faze de stagnare și degradare a fondului construit. În linii mari, prin acest proces s-au reușit:

- Protejarea clădirilor și stoparea degradărilor structurale ulterioare;
- Creșterea calității vieții prin instalarea unor dotări lipsă (băi, bucătării etc.);
- Reabilitarea fațadelor și a curților interioare;
- Creșterea suprafeței locuibile prin recompartimentarea apartamentelor;
- Modernizarea ulterioară a apartamentelor și a clădirilor.

Printre lecțiile cele mai importante învățate pe parcursul procesului de reabilitare se numără:

- Activitatea de consultanță și subvențiile ar trebui realizate în afara administrației publice. Administrația publică ar trebui să se concentreze exclusiv pe emiterea autorizațiilor de construire, pe controlul activității și pe reabilitarea și proiectarea spațiului public;
- Raportul de consultanță realizat de arhitecții implicați în proces reprezintă instrumentul cu cel mai bun raport cost-beneficiu;
- Pentru a stimula economia locală, serviciile de consultanță trebuie să urmărească stimularea cererii și a ofertei în același timp.



# Arta stradală și regenerarea spațiilor publice

## 08

### 8. Arta stradală și regenerarea spațiilor publice

Măsură  
Craiova

În ultimii ani, Craiova a dezvoltat un program extins de artă stradală - de la decorarea tablourilor electrice de către elevii ai liceului de artă, la picturi murale realizate de artiști pe calcanele clădirilor din centrul istoric și fațadele blocurilor din cartiere.

Aceste proiecte au adus Craiova pe harta orașelor cu galerii stradale de artă, care funcționează atât ca atracție turistică, oferind un circuit alternativ și încurajând descoperirea orașului dincolo de centrul istoric, cât și ca puncte de interes și reflecție identitară pentru localnici. Aceste picturi murale nu sunt receptate în mod unitar de către comunitate, însă creează o identitate care poate fi recunoscută și reconstruită. În aceeași măsură, arta stradală generează comunicare, micșorând distanțele sociale și poate contribui la dezvoltarea aceluia „spațiu social trăit” înțeles de filosoful francez Henri Lefebvre ca unul social și imaginativ în același timp. De asemenea, astfel de intervenții susțin creșterea atractivității unui oraș prin crearea de spații interactive și promovarea dimensiunii culturale a acestuia.

Primele inițiative dedicate artei stradale în Craiova au avut loc după 2012 când, în colaborare cu Primăria, elevii de la Liceul de Artă „Marin Sorescu” au decorat panourile de electricitate din oraș prin creații proprii, care pot fi observate ușor la o plimbare prin oraș. Portretistica domină aceste lucrări.

Implicarea administrației locale în susținerea artei de tip stradal a continuat în 2014, în cadrul unui plan amplu de intervenție la nivelul întregului oraș pentru titlul de Capitală Culturală Europeană 2021. În această perioadă au fost realizate principalele intervenții de pictură murală, ca parte a programului de dezvoltare a micro-centrelor culturale din oraș. Astfel, Asociația Craiova Capitală Culturală Europeană 2021 a organizat alături de Primăria Municipiului Craiova în perioada aprilie - mai 2014 două proiecte: „Povestea ta este povestea cartierului tău” și „Redescoperim Craiova prin arta stradală”.

Proiectul **„Povestea ta este povestea cartierului tău”** a avut o componentă participativă puternică, locuitorii cartierelor fiind încurajați să contribuie alături de artiștii invitați la conturarea proiectului artistic. Pentru realizarea picturilor murale de pe fațadele blocurilor au fost invitați artiști recunoscuți din domeniul street art din afara Craiovei, precum Vlad Rusu (Kero) - Cluj-Napoca, Krum Baldzhigski (Krom) - Londra, Laurențiu Alexandrescu (Irlo) - București, Ovidiu Platon (Allan Dala) - Bacău. Aceștia și-au început lucrările printr-un tur al cartierelor, precum și discuții cu locuitorii interesați de proiect. Cartierele vizate au fost, în primă fază, Braza lui Novac și Craiovița Nouă, și au continuat până la sfârșitul verii în toate cele 11 micro-centre culturale din oraș.

Realizarea acestor picturi a avut la bază atât vizibilitatea imediată, cât și pe termen lung. Dimensiunea, dar și locul în care au fost amplasate au fost alese având în vedere includerea acestor lucrări într-o galerie urbană de artă stradală, ca parte a turului turistic al orașului.

Conceptul de „micro-centru cultural” a reprezentat un element-cheie al candidaturii Municipiului Craiova pentru titlul de Capitală Culturală Europeană, implementarea și consolidarea acestuia având ca finalitate dezvoltarea comunităților urbane, „prin identificarea problemelor cu care se confruntă locuitorii și rezolvarea lor prin intermediul actului social-cultural”<sup>96</sup>.

În completarea activităților din micro-centre, proiectul **„Redescoperim Craiova prin arta stradală”** a avut ca obiectiv punerea în valoare a străzilor și „creșterea interesului cetățenilor pentru cultură și artă contemporană, dar și pentru oraș în sine”<sup>97</sup>. Astfel, în Piața Buzești din centrul istoric pot fi văzute lucrările artistului plastic Lucian Irimescu, dar și tineri artiști precum Andrei Tonița, realizate în colaborare cu Primăria Municipiului Craiova și Casa de Cultură „Traian Demetrescu”.

O altă inițiativă de susținere a artei stradale de către administrația locală craioveană a fost proiectul „3D Illusion”, realizat în anul 2018 prin colaborarea dintre Casa de Cultură „Traian Demetrescu” și Primăria Municipiului Craiova. Acesta a constat în realizarea a trei lucrări interactive tridimensionale dedicate fotografiei cu telefonul mobil, de către doi tineri artiști locali - Andrei Tonița și Bianca Stancu, absolvenți ai Liceului de Artă din oraș. Prima dintre lucrările tridimensionale din cadrul proiectului „3D Illusion” a fost amplasată pe terasamentul parcerii subterane din centrul orașului, având ca scop transformarea acesteia într-un spațiu interactiv, cu care tinerii care își petrec timpul liber aici se pot identifica. Artiștii care au realizat desenele 3D au mai participat, alături de alți tineri și la alte lucrări realizate în colaborare cu Primăria, cum ar fi tablourile de electricitate din oraș, Gardul Europa din Parcul Mihai Bravu, dar și una dintre picturile murale de pe calcanul de lângă Restaurantul Oșanu din centrul istoric.

Datorită acestor proiecte complementare, în Craiova există astăzi un muzeu de artă urbană în aer liber ce se întinde pe suprafața întregului oraș, stimulând astfel descoperirea acestuia într-un mod alternativ și promovând cultura în spațiul public: „Ne dorim încurajarea genului artei stradale care va conduce la apariția unor spații publice coerente, la coagularea unei vieți civice precum și la dezvoltarea unor preocupări urbanistice.”<sup>98</sup>

<sup>96</sup> Dosar Candidatură Craiova 2021, Capitală Europeană a Culturii

<sup>97</sup> Raportul Primarului Municipiului Craiova privind starea economică, socială și de mediu a Municipiului Craiova în anul 2014

<sup>98</sup> Raportul Primarului Municipiului Craiova privind starea economică, socială și de mediu a Municipiului Craiova în anul 2014





## Sibiu

Sibiu International Street ART Festival a adus o inițiativă nouă în orașele românești axată pe înfrumusețarea unor zone cu ajutorul artei stradale, care aduce laolaltă artiști stradali din toate colțurile lumii. În completarea suprafețelor aferente instituțiilor publice și a calcanelor aferente blocurilor, de-a lungul anilor au fost realizate picturi pe autobuze, panouri publicitare, puncte de transformare electrică și centrale termice.

Festivalul este organizat cu ajutorul Asociației Art Factory Transilvania, cu finanțare de la Primăria Sibiu și Consiliul Local Sibiu. Cu un buget total relativ modest (aproximativ 150000 RON), festivalul reușește într-un timp relativ scurt să activeze și să înfrumusețeze o suită de spații urbane subutilizate.

În cadrul festivalului, administrația publică reprezintă un actor cheie deoarece facilitează atât dialogul cu instituțiile publice unde urmează să fie realizate desenele (școli, licee), cât și dialogul cu cetățenii și asociațiile de proprietari.

*"Ne propunem ca de la un an la altul să facem arta stradală tot mai accesibilă sibienilor. Dacă acum trei și doi ani aveam lucrări doar pe școli și licee, iar de anul trecut am adăugat un prim bloc, la ediția a IV-a ne-am dorit să aducem această formă de artă în plin spațiu urban, pentru ca oamenii să se oprească pentru o clipă și să simtă ceea ce artistul a încercat să transmită."*

*Sperăm că a noastră comunitate locală, dar și turiștii și comunitatea artiștilor, vor fi la fel de deschiși și vor îmbrățișa, în continuare, ideea că Sibiuul a devenit oficial o galerie de artă stradală în aer liber", declară Andrei Oltean, președintele Asociației ART Factory Transilvania."*

Succesul festivalului se bazează și pe faptul că Programul SISAF propune o gamă variată de activități adiacente deschise către toate vârstele: expoziții de lucrări, ateliere creative pentru copii, momente de street dance, întâlniri-dialog cu artiști etc.

<sup>99</sup> <https://noizz.ro/arts-and-culture/sisaf-2018-ce-trebuie-sa-stii-despre-event-ul-unde-26-de-lucrari-de-arta-stradala/ytX1let>





033



034



035



# Regenerarea urbană a unor foste platforme industriale

## 9. Regenerarea urbană a unor foste platforme industriale

### 9.1 Colaborarea dintre dezvoltatorii imobiliari și autoritățile publice

#### Măsurile Brașov

Cartierul Tractorul-Coresi din Brașov oferă un exemplu relevant de regenerare urbană a unei foste platforme industriale. Uzina brașoveană specializată în producția de tractoare a fost închisă în anul 2007, iar o parte din activele sale au fost achiziționate de către societatea imobiliară Flavus Investments. În urma colaborării dintre Primărie și dezvoltatorul imobiliar, fosta zonă industrială Tractorul a fost transformată într-un complex imobiliar dotat cu funcțiuni publice (centru comercial, unități de învățământ, centru comercial, spații de servicii, clădiri de birouri) și artere de acces.

În vederea conectării noii zone rezidențiale cu restul orașului, dezvoltatorul imobiliar a donat Primăriei terenul necesar, precum și studiul de fezabilitate pentru realizarea arterei de acces. În etapele următoare de dezvoltare a zonei, dezvoltatorul privat s-a ocupat de dotarea pistelor de biciclete și conectarea celor noi la cele existente. De asemenea, municipalitatea a primit ca donație din partea dezvoltatorului din zonă terenuri pentru construcția unei creșe și a unei grădinițe, proiect aprobat în 2018 prin **HCL 629/2018**.

Dezvoltarea cartierului Tractorul-Coresi nu a fost însă unitară: una dintre provocările regenerării platformelor industriale dezactivate se referă la stabilirea unei strategii comune pentru dezvoltare a zonei cu dezvoltatorii imobiliari care realizează proiecte rezidențiale pe suprafețe mai reduse. Dacă în cadrul zonei deținute de dezvoltatorul Flavus Investments terenurile au fost necesare pentru proiectele de regenerare urbană au fost donate municipalității și a existat un parteneriat eficient, în partea de vest a orașului, unde terenul viran este deținut de mai mulți dezvoltatori, situația a fost mai dificilă. În această zonă nu s-au putut realiza proiecte integrate de infrastructură și funcțiuni publice și există o deficiență de spații verzi.

De asemenea, zonele nou-construite din Brașov vor intra sub incidența unor noi cerințe în Planul Urbanistic General, estimat pentru finalizare în anul 2021. Acesta va avea introduce reguli mai stricte, aliniate dinamicii dezvoltării orașului. Actualele reglementări PUG datează din 2011.

Orașul Brașov este, în prezent, unul dintre cele mai atractive orașe din România, principalul motiv pentru care până la 200.000 de români și-ar dori să locuiască în Brașov fiind nivelul calității vieții<sup>100</sup>. În condițiile în care platformele industriale dezafectate se transformă în spații locative cu funcțiuni conexe, programarea urbanistică trebuie să se alinieze acestei dinamici și să asigure mobilitatea și funcțiunile necesare pentru o dezvoltare cu adevărat integrată atât a municipiului Brașov, cât și a zonei metropolitane.

<sup>100</sup> „Orașe-Magnet: Migrație și navetism în România”, Banca Mondială, 2017



# 10

## Învățământul profesional dual – modele de bune practici în România

### 10. Învățământul profesional dual – modele de bune practici în România

În condițiile în care rata generală de promovare a Bacalaureatului în 2018 a fost de 69,7%<sup>101</sup>, o mare parte a tinerilor din România nefiind nici angajați, nici studenți<sup>102</sup> și având în vedere nevoia de forță de muncă calificată, introducerea sistemului de învățământ dual în România este o măsură necesară, care merită susținută în continuare.

Principalele avantaje ale implementării învățământului profesional dual se referă la creșterea ratei de angajabilitate a tinerilor în domeniile în care s-au format, scăderea ratei abandonului școlar, asigurarea unei experiențe directe a acestora cu angajatorii și mediul de muncă, precum și accesul la resurse tehnologice actuale. Operatorii economici sunt direct interesați de angajarea absolvenților, participând atât în procesul de admitere, cât și în alte procese decizionale din cadrul unității de învățământ.

Formarea profesională durează 3 ani, sub forma cursurilor de zi, cu frecvență și se realizează pe baza unui contract de parteneriat și a unor contracte individuale de pregătire practică. În cadrul acestora, operatorii economici se angajează să plătească o bursă cel puțin egală cu cea acordată de către stat (200 de lei / lună, acordată indiferent de veniturile părinților), condiționată de performanța elevilor, precum și alte cheltuieli aferente formării. Condițiile se referă la frecvență, rezultate la materiile teoretice și modulele tehnice, precum și disciplină. După absolvirea școlii duale, tinerii au posibilitatea de a se angaja, dar și de a-și continua studiile printr-un liceu seral, urmat de studii universitare, parcursul fiind deschis.

<sup>101</sup> <https://www.edu.ro/bacalaureat-2018-sesiunea-iunie-iulie-rezultate-finale-dup%C4%83-solu%C8%9Bionarea-contesta%C8%9Biiilor>

<sup>102</sup> Conform Eurostat (2017), 21.4% dintre tinerii cu vârste cuprinse între 20-34 de ani nu erau nici angajați, nici studenți: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Statistics\\_on\\_young\\_people\\_neither\\_in\\_employment\\_nor\\_in\\_education\\_or\\_training](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Statistics_on_young_people_neither_in_employment_nor_in_education_or_training)



#### O alternativă la educație

Învățământul profesional dual este o alternativă viabilă pentru absolvenții de gimnaziu, fiind organizat la inițiativa operatorilor economici, ca parteneri de practică. Acest sistem oferă absolvenților de clasa a VIII-a posibilitatea de dobândire a unei calificări profesionale și o șansă mai mare de integrare pe piața muncii imediat după aceasta.

## 10.1 Legislație națională relevantă

Reglementarea învățământului dual în România a avut loc în 2016, prin **OUG 81/2016** privind modificarea și completarea Legii educației naționale nr. 1/2011.

- **Legea nr. 1/2011** a educației naționale;
- **Ordinul nr. 3152** din 24 februarie 2014 privind aprobarea planurilor-cadru de învățământ pentru învățământul profesional de stat cu durata de 3 ani, clasele a IX-a, a X-a și a XI-a:

Art. 3: „Planurile-cadru de învățământ pentru învățământul profesional cu durata de 3 ani se aplică începând cu clasa a IX-a, din anul școlar 2014 - 2015.”

- **Ordinul nr. 5033/2016** privind aprobarea Metodologiei de organizare și funcționare a învățământului profesional de stat;
- **Ordonanța de urgență nr. 81/2016** privind modificarea și completarea Legii educației naționale nr. 1/2011:

Art 25, alin. 4: „(4) Învățământul dual este o formă de organizare a învățământului profesional și tehnic care se desfășoară pe bază de contract și are următoarele caracteristici:

a) este organizat, într-un cadru unitar, de către unitățile de învățământ la solicitarea operatorilor economici sau a structurilor asociative interesate, cum ar fi camere de comerț, asociații patronale de ramură, clustere în calitate de potențiali angajatori și parteneri de practică;

b) asigură o rută alternativă de educație și formare profesională, organizată pe bază de parteneriat și conform unor contracte individuale de pregătire practică încheiate cu operatorii economici care asumă ca responsabilitate principală pregătirea practică a elevilor;

c) operatorii economici asigură pregătirea practică a elevilor, bursă, cel puțin la nivelul celei acordate din fonduri publice pentru învățământul profesional, și alte cheltuieli pentru formarea de calitate a elevilor;

d) se bazează pe un parteneriat extins, asigurând colaborarea dintre unitățile de învățământ partener, autoritățile publice centrale și locale și mediul economic și asociativ.”

**Ordinul nr. 3554/2017** privind aprobarea Metodologiei de organizare și funcționare a învățământului dual;

Ordinul Ministerului Educației nr. 3556/2017 privind Metodologia-cadru de desfășurare a admiterii în învățământul dual;

**Ordinul nr. 4798/2017** privind contractul de pregătire practică în învățământul dual.

### 10.1.1 Modelul Școlii Profesionale Germane Kronstadt, Brașov

**Școala Profesională Germană Kronstadt (SPGK)** a fost creată în anul 2012, la inițiativa mai multor agenți economici germani, în condițiile lipsei acute de personal tehnic calificat în zona Brașovului. În acest moment este singura unitate de învățământ cu personalitate juridică de școală în regim dual (cu participarea directă a agenților economici, fără clase de tip tradițional).

Modelul german al școlii duale este unul de succes, diferențiindu-se prin accentul pus pe instruirea practică în cadrul unei companii și rata mare de angajabilitate a elevilor în compania unde au realizat practica. Din nevoia de personal calificat, Clubul Economic German Brașov (DWK) a implementat și adaptat modelul existent particularităților din România: „Nu am luat modelul din Germania și l-am impus, ci am avut o comisie româno-germană care a lucrat la implementarea sistemului german la cerințele și legislația din România. Am vrut să profităm de avantajele existente, să ne folosim de lucrurile care funcționează deja aici, de particularitățile regionale și naționale.” (Werner Braun, președintele DWK).

Primii pași în dezvoltarea școlii au urmat unui proiect amplu desfășurat împreună cu compania Daimler AG, care a inclus o vizită de studiu la o școală duală din Germania, unde a fost organizat și un program de training la care au participat 60 de profesori din toată țara.

Astfel, s-a conturat o echipă în care s-a lucrat la adaptarea acestei școli pe trei nivele: curricula, programe de formare de formatori („train the trainers”) și marketing. Bugetul pentru cea de-a treia componentă a trebuie să fie crescut semnificativ, în condițiile în care la început a existat o reticență majoră față de acest sistem de școală: „Noi am avut la început școala și nu am avut elevi. Am avut o luptă dură cu colegiile tehnice, profesorii descurajau elevii că îi lasă repetenți dacă se înscriu la școala profesională. Aici în Brașov, suntem deja un marfar în mișcare pe care nu îl mai oprești așa ușor. Avem o rată de angajabilitate de peste 98%.”

Învățământul profesional este unul dintre cele mai importante obiective ale Clubului. În urma acestui succes, DWK realizează un program de popularizare a învățământului dual în toată țara.

Alte proiecte în domeniul educației profesionale realizate de Clubul Economic German Brașov DWK sunt:

- **Săptămâna de informare profesională „Fit for Future”, pentru cls. a XI-a**

În cadrul acestui proiect desfășurat de 8 ani, în perioada februarie - martie reprezentanții de Resurse Umane prezintă posturile de practică specializate elevilor de clasa a XI-a, îi învață să aplice și să creeze un CV, după care aceștia sunt chemați la un interviu și cei selectați vin în cadrul firmelor și lucrează alături de angajați timp de o săptămână.

O componentă foarte apreciată de companii este feedback-ul primit de la elevii în urma practicii - dacă angajații pot avea rețineri în a-și exprima nemulțumirile, elevii sunt foarte deschiși în a-și spune punctul de vedere în urma experienței practicii.

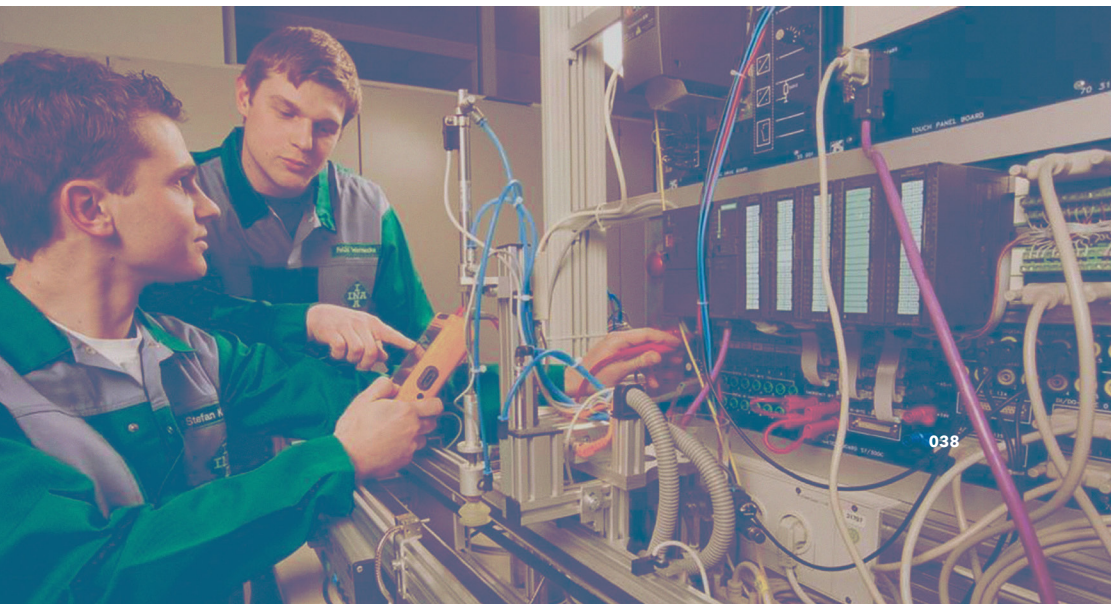
- **Târgul de informare „Made in Brașov”**

După ce în urma unui sondaj realizat de către Clubul Economic German Brașov în cadrul școlilor, la care peste 80% dintre elevii au răspuns că vor să emigreze, reprezentanții economici au realizat că elevii nu știau ce oportunități au în Brașov, ce firme există și ce se produce în orașul lor. De aceea, în cadrul Târgului „Made in Brașov” au fost prezentate piesele de înaltă tehnologie produse în Brașov, pentru autovehicule de top din Europa sau avioane. Participanții la târg au putut observa și o mașină asamblată numai din piesele făcute în Brașov.

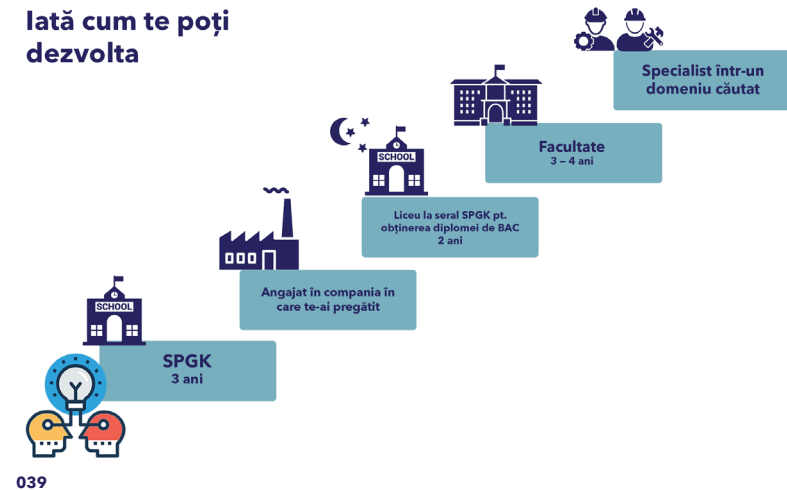
- **Cercuri tehnologice pentru copii - Technicus (în decurs de implementare)**

Clubul Economic German Brașov dezvoltă, în colaborare cu Universitatea Transilvania din Brașov și un proiect de laboratoare pentru copii în domeniul automatizării, aeromodelismului și altor domenii tehnice: „Pentru noi e foarte important ca și copiii să aibă contact atât cu studenții, cât și cu mediul economic. Dorim să îi fascinem pe copiii, să vadă ce înseamnă o automatizare, ce e aeromodelismul etc. Schimbăm însă paradigma - cei care conduc activitățile vor fi din mediul economic.” (Werner Braun, președintele DWK). Proiectul include și realizarea de filmele explicative pe teme tehnice pentru cei mici, sponsorizate de firme, pentru a trezi interesul copiilor pentru acest domeniu.

- **DWK activează și la nivel universitar, sprijinind crearea a două masterate în sistem dual, precum și a programelor de doctorat.**



## Iată cum te poți dezvolta



039

### Cadru legislativ

Încă din 2012, școala a funcționat în sistem dual, în cadrul unui colegiu tehnic. Școala făcea solicitări către Inspectoratul Școlar Județean pentru numărul de locuri, pe specializări, iar ISJ aproba un număr comparativ cu cel de anul trecut. S-a început cu două specializări, iar în prezent oferă următoarele 5 calificări: Operator la mașini unelte cu comandă numerică, Electromecanic mașini unelte și instalații industriale, Sculer matrițer, Sudor, Confectioner articole din piele și înlocuitori.

Din 2014, s-a aprobat prin Ordin de minister începerea școlii profesionale din clasa a IX-a, și nu din a X-a, iar din 2017, sistemul de învățământ profesional dual a fost legiferat prin introducerea Metodologiei de organizare și funcționare a învățământului dual. În urma acestor schimbări legislative, în cadrul Școlii Kronstadt, cererea a fost foarte mare pentru clasa a IX-a (5 elevi pe loc), în timp ce pentru începerea din clasa a X-a erau doar 1.5 elevi pe loc. Tot în anul 2014 au mai fost introduse 3 calificări.

În 2017-2018, școala a atins numărul de 750 de elevi (31 clase și 5 calificări) la care se adaugă 110 care urmează cursurile în regim seral. Prin continuarea parcursului educațional la clasele de învățământ liceal seral în cadrul școlii duale, absolvenții pot să devină, de la operatori, tehnicieni, și apoi să urmeze și facultatea. Liceul seral e frecventat doar de către absolvenții SPGK, care trebuie să fie și angajați în același timp.

## Cadru administrativ

Școala a funcționat inițial în structura unui colegiu tehnic - C.T. „Mircea Cristea”, directorul era al acelui colegiu, iar directorul adjunct al colegiului răspundea de școala duală. După ce școala a primit personalitate juridică, directorul adjunct a preluat conducerea SPGK, independent de colegiul tehnic.

„Cheia succesului a fost, de fapt, parteneriatul între mediul economic, autoritățile publice locale, Inspectoratul Școlar Județean Brașov și Ministerul Educației.” - Werner Braun, președintele Clubului Economic German Brașov.

Dezvoltarea Școlii Profesionale Germane Kronstadt este un exemplu de colaborare de succes între mediul privat și autoritățile publice: clădirea actuală a școlii a fost reabilitată de către Primărie, iar amenajările interioare, inclusiv dotările din ateliere au fost finanțate de către agenții economici. La fel au decurs lucrurile și cu sala de sport a școlii, pe care companiile au dotat-o ultramodern, după ce a fost renovată din fonduri publice. Acest mod de colaborare este motivat și de faptul că multinaționalele își pot justifica foarte greu investiții imobiliare sau renovări de clădiri.

În cadrul SPGK există un board administrativ, în care mediul economic are majoritatea. Acest board de conducere nu are putere executivă, deciziile fiind luate prin negocierile cu Primăria și autoritățile județene. De exemplu, companiile se pot angaja să formeze forță de muncă pe un anumit domeniu, cu condiția ca Primăria să ofere încă o sală.

Firmele asociate în cadrul DWK au dotat întâi clasele și laboratoarele. De la 10-12 companii la inițierea școlii, numărul companiilor implicate a ajuns la 18, majoritatea fiind din domeniul automotive. Nu toate firmele au însă un centru de formare propriu, de aceea a fost necesară reabilitarea spațiului aferent atelierelor. Astfel, reabilitarea structurii a fost făcută de primărie, iar amenajările interioare și dotările de către DWK: de la mașini cu comandă numerică sau stații de sudură la mobilier, rețea internet ș.a.

În următorii ani, școala va dispune și de un cămin de peste 300 de locuri. Construcția va fi finanțată din bugetul local, iar dotările, resursele, și proiectul în sine sunt finanțate de DWK.

## Promovarea ofertei educaționale

Datorită colaborării strânse cu agenții economici, promovarea ofertei de școlarizare și a evenimentelor școlii se face la un nivel profesionist: „Avem un cerc de lucru / comisie de marketing în care specialiști din fiecare firmă se întâlnesc odată la două săptămâni și planuiesc activitățile”. Acestea includ promovarea la târguri educaționale, serbarea de iarnă, de vară, Săptămâna Altfel, dar și masa, cazarea, echipamentul, hainele pentru festivitatea de absolvire etc.

Din Comisia de Marketing la nivel de școală fac parte reprezentanți din fiecare firmă (1-2), care se ocupă de proiectul SPGK. Pentru firme, școala este un proiect, pentru care firma alocă persoane responsabile fie din departamentul de Resurse Umane, fie din cel de Marketing sau Public Relations, sau tutorele de practică. În unele companii mai mici, un singur om le face pe toate. Conform datelor oferite de către reprezentanții școlii, din 324 elevi admiși anul trecut, 212 sunt din județ, din care 53 din municipiul Brașov, iar restul de 112 sunt din alte județe. 25 de elevi din județ au solicitat cazare, în special din zone defavorizate, de unde nu există acces ușor către municipiu.

## Cadrul operațional

**Admiterea** constă într-un test scris de cultură generală, urmat de un interviu. Fiecare elev își alege 3 firme în funcție de preferințe - firmele respective alese pe locul 1 având prioritate în alegerea elevului. Procesul include și un test psihologic, cu formularea de obiecții pentru a ține elevul sub monitorizare. Cu toate acestea, nu s-a observat o corelație între rezultatele testului și elevii care au plecat. Prin medicina muncii, elevii au obligația de a face un test psihologic, astfel că se pune întrebarea relevanței acestui test în cadrul admiterii.

După ce sunt admiși, elevii semnează un **contract cu SPGK și cu agentul economic**. Contractul e avizat de autoritatea de învățământ și semnat de către director, cu acte adiționale pentru fiecare an. Este de subliniat că firmele pot introduce clauze noi în contract. Modelul de contract de bursă profesională privată creat de SPGK în primii ani de funcționare a fost preluat și introdus în metodologia învățământului dual, fiind prima școală care a implementat acest sistem.

Contractul include obligațiile părților, precum finanțarea bursei profesionale private, dar și faptul că beneficiarul bursei va fi supus unei evaluări de sfârșit de an, în cadrul companiei. Acesta se încheie în trei exemplare semnate de către director, elev și părinte sau tutore legal și e însoțit de anexe: procedura de acordare a bursei de către agentul economic, condițiile de acordare a bursei pe care elevul trebuie să le îndeplinească - să urmeze programul, să efectueze practică, nivelul prezenței, cunoștințe de minim 65% pentru fiecare modul, să nu aibă acțiuni disciplinare.

Astfel, pentru 7 absențe / lună, bursa va fi redusă cu 20%, iar pentru 11-15 absențe, la 60%. De asemenea, se evaluează și comportamentul și atitudinea elevului. Responsabilul Comisiei de Disciplină trimite notificări printr-un soft (catalog digital), ceea ce are impact și asupra nivelului bursei private.

Modelul funcționează astfel: profesorii raportează evenimentele de indisciplină dirigintelui, iar dirigințele trebuie să comunice acest lucru **Comisiei de Disciplină**. La această Comisie participă toate părțile - dirigințele, părintele și reprezentantul firmei la care este alocat elevul. Hotărârile de sancționare sunt scrise în procesul verbal și toate ajung în Consiliul Profesoral, unde sunt votate. Consiliul are drept de veto asupra hotărârii și validează sancțiunea sau propune alta.

Motivul pentru care atât școala, cât și reprezentanții firmelor acordă o importanță ridicată gestionării abaterilor disciplinare este că la absolvire, acești elevi trebuie să fie angajați - dacă un elev are o atitudine mai agresivă, pot apărea probleme atunci când va fi angajat. „Scopul nu este să se dea afară elevul, ci de a înțelege ce problemă a avut, de unde s-a ajuns la problema respectivă și ce poți să faci tu ca și diriginte, ca și părinte, ca și firmă ca să nu se mai ajungă la acea situație”, explică doamna Director-adjunct Daniela Croitoru.

SPGK are doi **consilieri psihologici școlari**, a căror activitate e completată de cea a unui consilier din partea clinicii private Regina Maria, care predă un set de module, timp de 3 ani. Au loc și întâlniri între consilierii școlii și cel privat pentru a calibra ceea ce fac și ce urmăresc, pentru a diminua abandonul școlar și a crește rata de promovabilitate. Obiectivul comun este înțelegerea motivelor pentru care elevii nu învață, absentează frecvent sau au un comportament dificil, pentru a vedea care sunt problemele lor și a putea contura un program comun. Pentru toate acțiunile de consiliere este necesar acordul părintelui - de altfel, una dintre provocări este de a-i ajuta atât pe elevi, cât și pe unii părinți să facă diferența între psihologic și psihiatric și a merge dincolo de prejudecăți.

În cadrul școlii există și o **cantină**, unde elevii iau masa pe perioada practicii, iar în viitorul apropiat școala va dispune de un **cămin** nou de peste 300 de locuri, construit de către Primărie și amenajat și dotat de către agenții economici, prin Asociația DWK. De asemenea, transportul este asigurat pe perioada practicii.

### Motivarea elevilor și prevenirea abandonului școlar

Nivelul bursei rămâne același pe durata studiilor (200 de lei de la stat, 200 de lei de la companie), însă există un sistem de motivare a elevilor în funcție de rezultate. Dacă nu este atins țelul de 6.5 pentru rezultatele școlare, elevilor li se sistează bursa profesională, până când fac dovadă că ajung la pragul necesar acestor teste. Fondul alocat bursei integrale se realocă elevilor care au rezultate foarte bune, ca o recompensă pentru nivelul ridicat al mediilor. Există, de asemenea, premii care se dau la final de an - pentru zero absențe ș.a, alocate tot din fondurile inițiale de burse.

Propunerile pentru aceste recompense și alte modalități de motivare a elevilor vin din partea firmelor și sunt introduse în ROI-ul școlii.

### Calitatea actului de învățământ

Pentru a asigura un management eficient și a crește calitatea actului de învățământ, Școala Profesională Germană Kronstadt a implementat un **sistem propriu de management KAIZEN**: atât școala, cât și elevii funcționează după acest sistem, pe baza unor obiective clar definite și măsurate prin indicatori. Obiectivele KAIZEN includ țeluri de retenție, frecvență, nivelul rezultatelor școlare, disciplină. În cancelaria școlii, aceste țeluri sunt expuse pe panouri, fiecare fiind responsabilitatea unui profesor.

După cum subliniază dir. adj. Daniela Croitoru, este important ca responsabilii de țeluri să rămână pe termen lung și să preia inițiativa asupra gestionării țelului, să prezinte rezultatele colegilor, să facă analiza motivelor pentru care țelul nu a fost atins, pentru a decide intervenții: „Dacă matematica e de vină, se merge și se vorbește cu profesorul de matematică, să se insiste pe anumite capitole sau pe un anumit tip de exerciții, care le sunt necesare pe partea de mecanică. Sunt elevi care nu aceste baze”, explică dir. adj. Daniela Croitoru.

Pentru fiecare țel trebuie să existe un responsabil și o dată la care se măsoară ceea ce s-a implementat din punct de vedere al calității. Responsabilul de țel trebuie să analizeze aceste rezultate, să le prezinte și să solicite catedrei anumite acțiuni, până la o anumită dată, după care se mai face o testare din acea temă. Și în cazurile de absenteism, se caută motivele, se vorbește cu dirigințele, profesorii, se verifică dacă există cauze medicale. Atingerea acestui țel de frecvență duce la satisfacția agenților economici.

Școala dispune și de un **catalog electronic**, dezvoltat de una dintre firmele partenere, la care au acces și firmele și tutorii de practică. Pe baza acestor date, se face o extragere de burse, softul calculând bursa elevului - dacă are absențe multe, nivelul bursei scade sau se sistează. De asemenea, soft-ul urmărește atingerea țelurilor generale, o propunere de îmbunătățire fiind ca acesta să ia în calcul absențele pentru bursele private, dar să nu ia în calcul extremele când se calculează țelul general.

Școala Profesională Germană Kronstadt funcționează pe două tipuri principale de materii: materii de cultură generală (matematică, fizică, limba română, engleză, germană etc.) și materii tehnice. În ceea ce privește cadrele didactice, selecția se face la propunerea inspectorului general, în cadrul Consiliului de Administrație. Pentru a primi un post la școala duală, profesorul trebuie să primească acordul din partea Consiliului de Administrație al școlii, în urma unui interviu cu membrii acestuia (inclusiv din mediul economic), pe baza unui set de întrebări punctate. Pentru materiile tehnice au fost selectați și ingineri sau persoane aflate în șomaj. Dificultatea de recrutare a personalului didactic este resimțită cu precădere pentru materiile de cultură generală (fizică, matematică ș.a.)



040



041

### Cadrul strategic: probleme și soluții

În primii ani de funcționare ai SPGK, principalele provocări pentru realizarea obiectivelor au fost:

- Între 2012-2014, școala a funcționat începând cu clasa a X-a, conform legislației în vigoare la acel moment, dar era foarte greu să convingi un elev repartizat la liceu să vină la școala profesională din clasa a X-a, cu atât mai mult părinții / tutorii legali. Această situație a fost rezolvată în urma unui ordin de ministru din anul 2014, care a introdus **începerea școlii profesionale din clasa a IX-a**;
- Crearea unui program comun la nivelul companiilor implicate, ținând cont de **aparatura diversă** cu care acestea operează, în funcție de specificul lor;
- Înainte de **implementarea catalogului electronic și a distribuirii automate a burselor private**, fiecare firmă decidea dacă scade sau nu din bursa elevului, ceea ce crea diferențieri majore între elevi;
- **Percepția asupra învățământului dual** diferă. Reprezentanții școlii au remarcat că în mediul rural, tinerii sunt mai conștienți de importanța unei meserii;
- Delegarea unor reprezentanți de către firme este obligatorie, iar ceea ce se comunică în cadrul ședințelor se trimite pe baza unui protocol de ședință către firme. Una dintre provocările conducerii este **implicarea tuturor firmelor în procesul decizional**, inclusiv a celor care au doar 1-2 elevi în cadrul școlii;

În continuare, sunt identificate o serie de nevoi și soluții pentru susținerea dezvoltării Școlii Profesionale Germane Kronstadt, și a învățământului profesional dual la nivel național:

- **Soluții de motivare a profesorilor din învățământul dual.** În prezent, profesorii din învățământul dual au același nivel salarial ca în învățământul tradițional și nu există măsuri legislative de susținere a acestora în această direcție;
- **Adaptarea calendarului de certificare profesională.** Legislația privind calendarul pentru certificarea elevilor nu este adaptată pentru școlile exclusiv duale, care au un număr foarte mare de elevi care trebuie evaluați și certificați, comparativ cu alte unități de învățământ, într-un timp foarte scurt;
- **Crearea unei instituții de coordonare și control a învățământului profesional**, în paralel cu Inspectoratul Școlar Județean, pentru creșterea calității acestuia - controlul actului de învățământ, criteriile predefinite pentru firmele care pot forma tineri, controlul procesului de examinare ș.a.;
- **Dezvoltarea unei strategii integrate** privind funcționarea școlilor în sistem dual în paralel cu colegiilor tehnice;
- **Necesitatea căminelor pentru elevi din alte județe:** Școala Profesională Germană Kronstadt va avea un cămin-internat de peste 300 de locuri, construit din bugetul local și amenajat și dotat de către Clubul Economic German din Brașov.

### Multiplacarea modelului

Cu o rată de absorbție pe piața muncii de peste 98%, Școala Profesională Germană Kronstadt este un model de succes pentru învățământul profesional dual din România. Este foarte important ca acest model să fie replicat în toată țara, pentru a crea oportunități pe piața muncii pentru tinerii din România, dar și ca parte a unei strategii de atragere a investitorilor. Echipele de proiect au oferit sprijin și altor orașe care doresc să dezvolte un astfel de program educațional, fiind un promotor al învățământului profesional dual atât prin exemplu, cât și prin capitalul de expertiză și experiență pe care îl deține.



# BRAȘOV

## ÎNVĂȚĂMÂNTUL DUAL: SPGK

### Școala Profesională Germană Kronstadt

#### PRIMA ȘCOALĂ ÎN SISTEM DUAL DIN ROMÂNIA



Școala Profesională Germană Kronstadt (SPGK) a fost creată în anul 2012, la inițiativa mai multor agenți economici germani, în condițiile lipsei de personal tehnic calificat în zona Brașovului. Modelul german al școlii duale a fost adaptat cu succes, diferențiindu-se de cel clasic prin accentul pus pe instruirea practică în cadrul unei companii și rata mare de angajabilitate a absolvenților.

#### CADRUL LEGISLATIV



Între 2012-2014, școala a funcționat începând cu clasa a X-a, conform legislației învățământului dual în vigoare la acel moment. Dificultatea de atragere a elevilor, după un an, către această alternativă de educație a fost rezolvată în urma unui ordin de ministru din anul 2014, care a reglementat începerea școlii profesionale din clasa a IX-a.

#### PARTENERIAT PRIVAT-PUBLIC



SPGK este un exemplu de colaborare între mediul privat și cel public: clădirea școlii a fost reabilitată de către Primărie, iar amenajările interioare și dotările tehnice din ateliere au fost finanțate de către agenții economici, prin asociația DWK. În cadrul școlii există un board administrativ în care mediul economic are majoritatea și negociază noi proiecte cu Primăria și autoritățile județene.

#### PROMOVAREA OFERTEI EDUCAȚIONALE



Promovarea ofertei de școlarizare și evenimentelor se face printr-o Comisie de marketing alcătuită la nivelul școlii. Specialiști din departamentele de Resurse Umane / Marketing / Relații Publice sau tutori de practică din fiecare firmă parteneră se întâlnesc o dată la două săptămâni pentru a planui activitățile următoare. Acestea includ promovarea la târguri educaționale, dar și Săptămâna Altfel, festivitatea de absolvire etc.

# BRAȘOV

## Școala Profesională Germană Kronstadt

#### CONTRACT DE PREGĂTIRE PRACTICĂ



După ce sunt admiși, elevii semnează un contract de pregătire practică în învățământul dual cu SPGK și cu agentul economic. Contractul aprobat prin ordinul de ministru nr. 4798/2017 include obligațiile părților, precum finanțarea bursei profesionale private de către companii (la un nivel cel puțin egal cu cel al bursei acordate de stat), dar și condițiile de acordare a acestora (efectuarea practicii, nivelul prezenței, nivelul minim de cunoștințe de 65%, disciplină).

#### FACILITĂȚI PENTRU ELEVI



În cadrul școlii există ateliere dotate cu aparatură pentru cele 5 calificări: Operator la mașini unelte cu comandă numerică, Electromecanic mașini unelte și instalații industriale, Sculer matrițer, Sudor, Confectioner articole din piele și înlocuitori. Școala dispune și de o cantină, iar transportul este asigurat pe perioada practicii. În viitorul apropiat, elevii școlii vor beneficia de un cămin de peste 300 de locuri, construit de către Primărie și amenajat și dotat de către agenții economici.

#### SISTEM DE MANAGEMENT EDUCAȚIONAL



SPGK funcționează pe baza unor obiective clar definite și măsurate prin indicatori. Acestea includ țeluri de retenție, frecvență, nivelul rezultatelor școlare, disciplină. Pentru fiecare țel există un profesor responsabil și o dată la care se măsoară ceea ce s-a implementat. Există și o Comisie de disciplină la care participă toate părțile – dirigințele, părintele și reprezentantul unității economice.

#### MOTIVAREA ELEVILOR ȘI PREVENIREA ABANDONULUI ȘCOLAR



Școala dispune de un catalog electronic care calculează nivelul bursei private, iar fondul alocat bursei integrale se realocă elevilor cu rezultate foarte bune. Înainte de implementarea catalogului electronic, fiecare firmă decidea dacă scade din bursă, ceea ce crea diferențieri majore între elevi. Se acordă și premii la final de an (pentru „zero absențe” ș.a.).

### 10.1.2 Modelul Școlii Duale Cool Academy – Colegiul Tehnic „Maria Băiulescu”, Brașov

„Cool Academy” Brașov este prima școală de formare profesională duală în ospitalitate, funcționând în acest sistem din anul 2017, în cadrul Colegiului Tehnic „Maria Băiulescu”. Calificările disponibile sunt de Ospătar, Bucătar și Lucrător hotelier. Proiectul a fost început în parteneriat cu 15 agenți economici care au resimțit lipsa de personal calificat în aceste domenii. Elevii școlii participă cu succes la concursuri la nivel județean, iar școala a început să își promoveze modalitatea de lucru în sistem dual către alte școli din industria ospitalității, partenere în cadrul unui proiect inițiat de Ambasada Franței în România.

Absolvenții școlii au posibilitatea să rămână angajați în cadrul firmelor în care și-au desfășurat activitatea de practică și să își continue în paralel parcursul educațional prin cursuri în regim seral, urmate de studii universitare.

Unul dintre partenerii care s-a implicat în organizarea primelor întâlniri și promovarea acestui model în rândul agenților economici din Brașov este Hotelul Kolping, prin reprezentanta sa, Nicoleta Pălăduță, cu susținerea consilierului local Cristian Macedonschi. Hotelul este, de asemenea, membru în Consiliul de Administrație al Colegiului Tehnic „Maria Băiulescu”.

În total, școala a colaborat cu 33 de agenți economici de-a lungul celor trei generații, una din realizările cele mai importante fiind menținerea unei comunicări continue cu aceștia și atragerea altora, atunci când cei existenți nu pot prelua generații noi. De la începutul proiectului, au existat doar două retrageri ale companiilor partenere.



### Cadru legislativ

Școala duală din cadrul Colegiului Tehnic „Maria Băiulescu” funcționează din primul an în care a fost aprobat cadrul legislativ pentru această formă de organizare a învățământului în România, prin Ordinul de Ministru nr. 3554/2017, proiectul fiind precedat de o colaborare cu agenții economici încă din 2015.

„La începutul lui 2017 am organizat un eveniment de promovare a învățământului dual, cu 40-50 de agenți economici din zonă, invitați de la Inspectoratul Școlar, inclusiv președintele Federației Hotelierilor din România. Am avut un interval de două săptămâni după apariția metodologiei pentru a putea înființa școala și funcționa din septembrie 2017” (Lavinia Butnariu, dir. C.T. „Maria Băiulescu”).

### Cadru administrativ

Forma actuală de funcționare a Școlii Duale Cool Academy s-a conturat în urma unor întâlniri între reprezentanții unității școlare și operatorii economici, începând cu anul 2015. Discuțiile au devenit mai concrete spre sfârșitul anului 2016, iar în toamna anului următor școala a primit primii elevi.

În 2017, pe baza cererilor de pregătire profesională venite din partea celor 15 agenți economici parteneri, au fost solicitate 120 de locuri pentru învățământul profesional dual, cu aprobarea Inspectoratului Școlar Județean și Primăriei Brașov. Numărul cererilor a depășit capacitatea fiecărei companii de a crea locuri de practică și a gestiona resursele umane existente, dar și de a susține financiar elevii prin bursa privată și alte cheltuieli de masă și transport. Din cele 120 de solicitări, au fost ocupate 78 de locuri, iar în 2018, 57 de locuri din 83.

Solicitarea numărului de locuri către Inspectoratul Școlar Județean se face pe baza unei fișe standard, incluse în metodologia învățământului dual, în urma cifrelor date de către agenții economici. Nu toți au capacitatea de a prelua elevi noi anual, unii preferând să ducă la capăt câte o promoție, sau să preia elevi noi din doi în doi ani.

În urma aceste solicitări, se aprobă proiectul planului de școlarizare. Singura condiție e numărul minim de 14 locuri solicitate pentru o formațiune de studiu. Dacă nu se poate constitui o grupă dintr-o anumită calificare, cererea agentului economic nu poate fi acoperită. La Școala „Cool Academy” s-a încercat introducerea unei specializări noi în domeniul textil, însă nu s-a atins acest număr.

Una dintre schimbările venite odată cu legiferarea învățământului dual a fost flexibilitatea privind numărul acestor solicitări venite din partea mediului privat. Astfel, toate solicitările care îndeplinesc condiția numărului minim sunt acceptate de către ISJ, chiar dacă depășesc procentul alocat învățământului tehnic la nivel județean. Dacă înainte exista un procent pre-stabilit, noua lege susține crearea de oportunități noi pentru elevii care doresc să urmeze o școală profesională, cu șansa de a se angaja ulterior în cadrul firmelor partenere.

După aprobarea numărului de locuri, se semnează un contract-cadru între unitatea școlară, agenții economici și unitatea administrativ-teritorială (Primăria), conform metodologiei. Acesta include anexe prin care agentul economic se angajează să susțină economic elevul pe durata celor 3 ani de studiu prin bursa privată la nivelul minim al bursei oferite de stat (200 de lei), precum și cheltuieli de masă, transport sau echipament de lucru. Dacă agenții economici doresc să suplimenteze forma de susținere, acest lucru se include printr-o anexă la contractul-cadru.

### Promovarea ofertei educaționale

După semnarea contractelor-cadru, activitatea principală este promovarea ofertei educaționale și a oportunităților din cadrul școlii, atât de către profesori, reprezentanții ai mediului economic parteneri, cât și de către elevi. Promovarea are loc în școli din oraș și județ, precum și la Târgul Ofertei Educaționale din Brașov, unde la standul Colegiului au fost prezenți elevi din anul 1 și 2, precum și nume importante din domeniul gastronomiei românești. De asemenea, elevii de clasa a IX-a au avut ocazia de face turtă dulce în preajma Crăciunului cu lady chef Cornelia Ghișoi sau chef Cezar Munteanu, iar 20 de copii au fost invitați în public la emisiunea „Arena Bucătarilor”.

„Ne străduim să aducem astfel de persoane care să le povestească elevilor și care să le explice că se poate - sunt absolvent de școală profesională, am făcut liceul la seral, o facultate și un master în gastronomie.” (Nicoleta Pălăduță - Hotel Kolping).

Bugetul pentru promovare se stabilește unitar și se împarte la numărul agenților economici, ca sponsorizare. Ulterior, fiecare agent economic își susține partea de deplasare în teritoriu alături de un profesor. De cele mai multe ori, deplasările se fac chiar din bugetele personale.

Pe partea de promovare, școala are în plan și realizarea unei campanii de informare și educare a părinților, împreună cu inspectoratul și asociațiile părinților: „Vrem să schimbăm mentalitatea, să scoatem școlile profesionale din conul acesta de umbră și a le arăta că ele nu se adresează neapărat copiilor slab pregătiți”, explică Nicoleta Pălăduță, responsabilă pentru formarea elevilor în cadrul Hotelului Kolping. O astfel de campanie e avută în vedere și pentru sensibilizarea diriginților, care adesea descurajează elevii să se înscrie la școlile profesionale sau le prezintă în mod negativ.

### Cadrul operațional

În urma promovării atât în municipiu, cât și în județ, o rată semnificativă a elevilor provin din mediul rural, unii din familii cu probleme sau părinți plecați în străinătate. Acest fapt implică anumite provocări de integrare pe care profesorii, tutorii de practică și consilierul școlar încearcă să le rezolve ca o echipă. Cadrul familial joacă însă un rol important în cazuri precum retragerea acestora de la școală de către părinți sau tolerarea absenteismului.

Problema navetei este corelată cu cea a abandonului școlar, unii elevi renunțând chiar de la începutul anului la cursuri din această cauză, în lipsa existenței unui cămin propriu pentru elevii școlii profesionale. De aceea, reprezentanții școlii și mediului privat încearcă să explice elevilor și părinților încă de la admitere importanța deciziei pe care o iau de a frecventa cursurile școlii duale și a obiectivelor ambițioase pe care le pot realiza.

### Motivarea elevilor și prevenirea abandonului școlar

Copiii riscă să li se taie asigurarea financiară sau chiar locul de practică, dacă nu își îndeplinesc atribuțiile la un anumit nivel (frecvență, note, disciplină). Nivelul minim al bursei private este de 200 de lei, însă acesta e condiționat de situația de absențe și de note, astfel că școala raportează lunar către agenții economici rezultatele elevilor.

Dacă nu se reușește atingerea acestui prag, se discută cu elevul pentru a vedea ce nu merge și a înțelege de ce se întâmplă un anumit lucru: „Încercăm să vedem contextul, situațiile speciale. Există o legătură permanentă, foarte strânsă între agent economic și școală pentru rezolvarea situațiilor. Se muncește cu acești copii de două ori mai multe decât la restul claselor, pentru a-i aduce la un anumit nivel de educație și a-i stimula.” (Lavinia Butnariu, Director al C.T. „Maria Băiulescu”).

Este de remarcat că spre finalul programului de studii, nivelul practicii crește în raport cu cel al teoriei (peste 70% în anul 3) și tutorii de practică ajung să cunoască mai bine elevii decât profesorii, astfel că soluțiile pentru anumite situații vin dinspre agenții economici către școală.

Pentru a preveni abandonul școlar și a motiva elevii, profesorii și reprezentanții agenților economici lucrează îndeaproape cu ei, pentru că odată cu pierderea bursei își pot pierde și motivația de a continua studiile.

### Calitatea actului de învățământ

Deși inițiată recent, școala duală Cool Academy din cadrul C.T. „Maria Băiulescu” este un model de bune practici în învățământul profesional din România, reușind să creeze un mediu de învățare motivant și să asigure oportunități de angajare viitorilor absolvenți, printr-o colaborare strânsă între echipa școlii și reprezentanții mediului economic.

Un exemplu de bună practică pentru gestionarea situațiilor în care una dintre firme se retrage din proiect după semnarea contractelor cu elevii este faptul că agenții economici au convenit, încă de la primele întâlniri, ca în astfel de cazuri elevii să fie preluați de un alt partener. Au existat dificultăți privind unii elevi care fie nu îndeplineau condițiile minime de prezență, fie au încălcat regulamentul intern, astfel că au existat probleme cu preluarea acestora de către alți agenți economici.

Abordarea școlii este de a încerca să ofere o a doua șansă elevilor, lucrând în echipă cu consilierul școlii și mediul privat.

În ce privește personalul școlar, selecția profesorilor se face centralizat, prin Inspectoratul Școlar Județean, însă operatorii economici, prin partenerul Hotel Kolping, au în vedere și organizarea de training-uri și workshop-uri pentru profesori, pentru a le oferi perspective noi asupra metodelor de predare.

### Cadrul strategic: probleme și soluții

Lipsa capacității de resurse umane specializate pentru proiectul școlii duale în cadrul agenților economici, dar și unității de învățământ este una dintre principalele probleme cu care s-au confruntat reprezentanții Școlii duale în ospitalitate „Cool Academy” din Brașov. Dincolo de fondurile alocate, acest proiect implică un buget de timp, începând din stadiul de promovare a ofertei educaționale.

Sunt necesare măsuri de susținere la nivel legislativ pentru a încuraja atât mediul economic privat, cât și școlile pentru a deveni interesați de această formă de învățământ, care aduce beneficii importante societății pe termen lung.

#### Susținerea agenților economici

Dacă în cadrul Școlii Kronstadt, firmele cu capital german în Brașov erau familiarizate într-o oarecare măsură cu modelul școlii duale, agenții economici parteneri în cadrul Școlii „Cool Academy” au avut misiunea de a învăța lucrurile din mers. De asemenea, au fost necesare discuții privind importanța proiectului și a motivelor pentru care ar trebui să investească în formare.

În domeniul ospitalității, intrarea într-un astfel de parteneriat este o decizie de impact major pentru un agent economic de dimensiune mică / medie, dat fiind că pe lângă efortul financiar, implică și sarcini suplimentare pentru angajați. Nu toți partenerii au un segment de formare profesională în structura lor, pentru a le aloca aceste reponsabilități. De regulă, acolo unde sunt locuri mai puține de practică, are loc o încărcare mai mare a personalului existent.

Una dintre propunerile de susținere a agenților economici venite din partea școlii duale în ospitalitate din Brașov este acordarea unui sprijin financiar bazat pe numărul elevilor absolvenți în cadrul fiecărei companii.

#### Susținerea unităților de învățământ

Dezvoltarea sistemului de învățământ dual în România este frânată și de reticența școlilor față de implementarea acestuia. Decizia implică un anume demers birocratic, precum și adăugarea unor reponsabilități pentru personal, inclusiv deplasări.

O situație specială în cadrul noului sistem de învățământ dual este cea a maștrilor din școlile profesionale. Dacă în cadrul unei școli profesionale tradiționale, maistrul este alocat unei grupe, sau unei clase și se ocupă personal de toți, după care îi însoțește la agentul economic pe o durată relativ scurtă, în sistemul școlii duale maistrul nu mai contribuie efectiv la instruirea elevului, decât într-o mică măsură. Acesta evaluează prezența și păstrează legătura cu agentul economic, dar nu e mereu prezent în timpul practicii, care în anul 3 depășește 70% din timpul studiilor. De asemenea, maistrului nu i se pot deconta drumurile în Predeal, Poiana Brașov și drumurile între agenții economici.

Una dintre propunerile venite din partea reprezentanților școlii duale în ospitalitate din cadrul C.T. „Maria Băiulescu” este crearea unui post dedicat claselor de învățământ dual în cadrul școlii, legiferat de Ministerul Educației. De asemenea, este necesară și găsirea de soluții pentru colegiile tehnice care au o rată de promovare a bacalaureatului foarte scăzută și analiza oportunității existente prin aportul mediului privat, ca partener.

#### Campanii de promovare a învățământului dual

La nivelul percepției asupra învățământului profesional, școlile se confruntă cu o reticență semnificativă atât din partea părinților și elevilor, cât și a unora dintre profesori. Școala duală în ospitalitate din Brașov susține importanța inițierii unor campanii de informare și educare privind avantajele unei meserii și a unui parcurs educațional ancorat în realitate: „Este greu să îl convingi pe copil, dar este mai complicat să îl convingi pe părinte că nu e totul diploma de facultate.” Parcursul este, de altfel, deschis, ei pot să se înscrie ulterior și la cursuri în regim seral, urmate de studii universitare. O astfel de campanie e avută în vedere și pentru sensibilizarea diriginților, care adesea descurajează elevii să se înscrie la școlile profesionale sau le prezintă în mod negativ.

#### Multiplacarea modelului

Școala duală „Cool Academy” din cadrul Colegiului Tehnic „Maria Băiulescu” din Brașov este prima școală de formare profesională duală în ospitalitate și oferă un model de bune practici care pot fi aplicate și în alte orașe din România.

Dincolo de acestea, unul din elementele esențiale ale succesului acestui proiect este echipa competentă și dedicată, atât la nivelul unității de învățământ, cât și la nivelul partenerilor din mediul privat. Echipa de proiect a primit delegații din alte orașe și a oferit sprijin unor colegii din Timișoara și Caransebeș, participând la evenimente dedicate formării profesionale duale pentru a prezenta demersurile inițiale, dar și rezultatele obținute în cadrul școlii din Brașov, atât reprezentanților școlilor, cât și agenților economici interesați.

# BRAȘOV ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL ÎN OSPITALITATE

Școala duală „Cool Academy” - C.T. „Maria Băiulescu”

## PRIMA ȘCOALĂ DUALĂ ÎN OSPITALITATE



Cool Academy Brașov este prima școală profesională duală în ospitalitate, funcționând în acest sistem din 2017, în cadrul Colegiului Tehnic „Maria Băiulescu”. Calificările disponibile sunt de Ospătar, Bucătar și Lucrător hotelier. Proiectul a fost început în parteneriat cu 15 agenți economici, fiind necesare discuții preliminare privind motivele pentru care e oportun să investească în formare.

## CADRUL LEGISLATIV



Școala duală în ospitalitate funcționează din primul an în care a fost aprobat cadrul legislativ pentru învățământul dual, prin Ordinul de Min. 3554/2017. Una dintre schimbările venite odată cu ligiferarea învățământului dual a fost flexibilitatea privind solicitările de locuri din partea companiilor. Astfel, toate solicitările sunt acceptate de către ISJ, cu condiția a minim 14 locuri pe formațiune de studiu.

## CONTRACT-CADRU



În urma aprobării numărului de locuri, se semnează un contract-cadru între unitatea școlară, agenții economici și unitatea administrativ-teritorială (Primăria). Acesta include anexe prin care agentul economic se angajează să susțină elevul pe durata celor 3 ani de studiu prin bursa privată la nivelul minim al celei de stat, precum și cheltuieli de masă, transport sau echipament pe durata practicii.

## PROMOVAREA OFERTEI EDUCAȚIONALE



Promovarea ofertei educaționale și a oportunităților din cadrul școlii se face atât de către profesori, reprezentanții ai mediului economic parteneri, cât și de către elevi. Promovarea are loc în școli din oraș și județ, precum și la Târgul Ofertei Educaționale din Brașov. La acest târg participă alături de elevi ai școlii și nume importante din domeniul gastronomiei românești, pentru a schimba percepția negativă asupra școlilor profesionale.

# BRAȘOV

Școala duală „Cool Academy” - C.T. „Maria Băiulescu”

## ECHIPĂ DEDICATĂ



Unul din elementele-cheie ale succesului acestui proiect este echipa competentă și dedicată atât la nivelul unității de învățământ, cât și la nivelul partenerilor din mediul privat. O rată semnificativă a elevilor școlii Cool Academy provin din mediul rural, unii din familii cu probleme sau cu părinți plecați în străinătate. Acest fapt implică anumite provocări de integrare pe care profesorii, tutorii de practică și consilierul școlar încearcă să le rezolve ca o echipă.

## ROLURI NOI PENTRU AGENȚII ECONOMICI



Conform reglementărilor naționale, nivelul practicii crește în fiecare an în raport cu cel al teoriei (peste 70% în anul 3). Tutorii de practică ajung să cunoască mai bine elevii decât profesorii, astfel că soluțiile pentru anumite situații vin dinspre agenții economici către școală. În domeniul ospitalității, intrarea într-un astfel de parteneriat este o decizie de impact major pentru un agent economic de dimensiune mică / medie, dat fiind că pe lângă efortul financiar, implică și un buget de timp și de personal.

## A DOUA ȘANȘĂ



În situația în care una dintre firme se retrage din proiect după semnarea contractelor cu elevii, aceștia sunt preluați de un alt partener, acest fapt fiind convenit încă de la primele întâlniri cu agenții economici. Chiar și în cazuri de încălcare a regulamentului intern de către elevi, abordarea școlii este de a încerca să le ofere o a doua șansă, lucrând în echipă cu consilierul școlii și mediul privat.

## MOTIVAREA ELEVILOR ȘI PREVENIREA ABANDONULUI ȘCOLAR



Nivelul bursei private este condiționat de situația de absențe și de note, care se raportează lunar către agenții economici. Profesorii și reprezentanții companiilor lucrează îndeaproape cu elevii pentru a înțelege de ce se întâmplă un anumit lucru. Există o legătură permanentă între companii și școală pentru rezolvarea situațiilor (frecvență, note, disciplină ș.a.).

# Parcuri industriale integrate – o nouă paradigmă



## 11. Parcuri industriale integrate – o nouă paradigmă

Parcul industrial e definit de către MDRAP ca „o zonă delimitată în care se desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de producție industrială și servicii, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, într-un regim de facilități specifice, în vederea valorificării potențialului uman și material al zonei.”<sup>1</sup>

Ca instrumente de dezvoltare regională / locală, acestea au ca scop atragerea de investiții și reprezintă o direcție strategică importantă a României, sprijinită la nivel guvernamental. În 2014, prin Hotărârea Guvernului nr. 959/2014 a fost înființat un Comitet interministerial pentru stimularea și facilitarea înființării de noi parcuri industriale<sup>2</sup>, din care fac parte câte un reprezentant al Ministerului Economiei, al Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, al Finanțelor Publice, al Fondurilor Europene și al Educației Naționale. Acest comitet reflectă nevoia de a aborda în mod integrat crearea unor noi parcuri industriale, însă această abordare e necesară la toate nivelele, astfel încât inițiativa să fie valorificată și să aibă un impact pozitiv cât mai sustenabil.

În acest sens, conceptul de **parc industrial integrat** (Integrated Industrial Parks - I2P) dezvoltat de către Delwer Systems - Brașov se referă la creșterea atractivității parcurilor industriale și crearea de valoare adăugată atât pentru investitori și regiune, cât și pentru angajați. Un astfel de parc oferă angajaților o serie de beneficii suplimentare precum facilități educative (grădiniță, școală duală de formare profesională, centre de formare), asigurare medicală, facilități gratuite de sport, cantină și apartamente pentru angajați, și este bine conectat din punct de vedere al transportului.

La nivel regional, crearea de locuri de muncă și atragerea investitorilor, precum și păstrarea și atragerea forței de muncă de tip calificat din alte regiuni sunt doar câteva din principalele avantaje ale implementării acestui concept de parcuri industriale. Investitorii beneficiază de valoare adăugată prin reducerea riscurilor și valorii de investiție, o relație eficientă cu autoritățile publice și know-how administrativ, și mai ales, retenția resurselor umane, prin planul de beneficii și servicii integrate oferit angajaților.

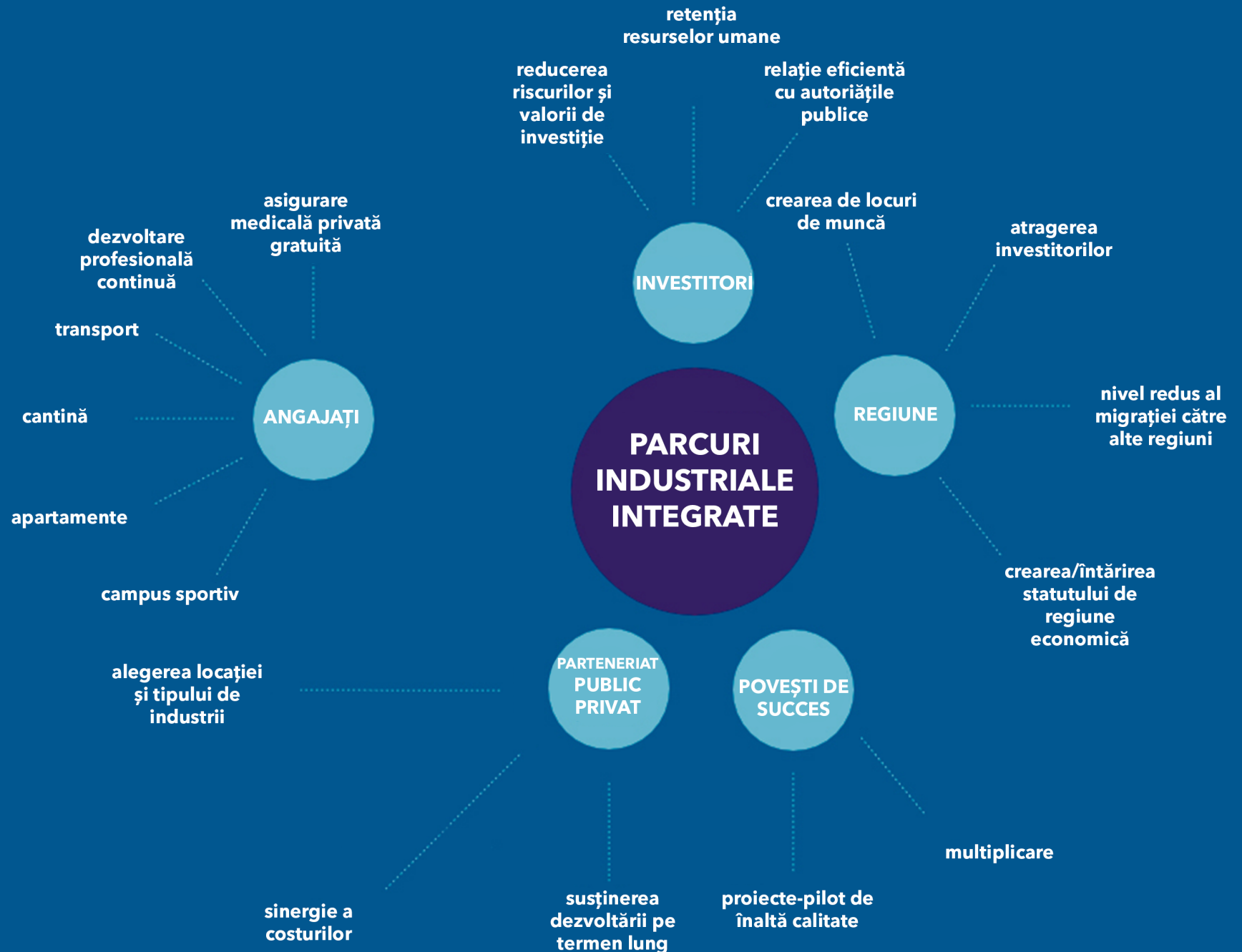
**Colaborarea strânsă cu autoritățile publice încă de la primele discuții** este esențială pentru hotărârea celei mai bune locații pentru un anumit tip de industrie și nevoilor specifice la nivel regional, astfel încât să se stabilească un parteneriat pe termen lung de dezvoltare a proiectului, dincolo de acordarea de autorizații.

Un alt principiu pentru implementarea modelului I2P este accentul pe povești de succes, prin proiecte inițiale la scală redusă. În cadrul școlii profesionale duale, este recomandabil să se înceapă doar cu o materie, realizată însă la cel mai înalt standard de calitate, după care, pe baza experienței de succes, opțiunile se pot multiplica.

Astfel, parcurile industriale integrate au potențialul de a aduce stakeholderii la aceeași masă și aduc valoare adăugată pentru angajați, regiune și pentru mediul economic, asigurând un grad ridicat de retenție, dar și de calitate profesională, prin angajarea de personal calificat și integrarea învățământului în sistem dual. Modelul Integrated Industrial Parks dezvoltat de către Delwer Systems Brașov susține astfel o nouă paradigmă, care pune accentul pe angajați și calitatea vieții, susținând în același timp creșterea atractivității parcurilor industriale pentru toate părțile implicate.

<sup>1</sup> <http://www.mdrap.ro/administratie/-8388>

<sup>2</sup> [http://www.mdrap.ro/userfiles/parcuri\\_industriale/cipi/HG\\_959\\_2014.pdf](http://www.mdrap.ro/userfiles/parcuri_industriale/cipi/HG_959_2014.pdf)



Parcurile industriale integrate aduc valoare adăugată pentru angajați, investitori și pentru regiune. Modelul Integrated Industrial Parks dezvoltat de către Delwer Systems Brașov susține o nouă paradigmă, care pune accentul pe angajați și calitatea vieții, susținând în același timp creșterea atractivității parcurilor industriale pentru toate părțile implicate.

## 12. Lista ilustrațiilor

Nr.	Sursa ilustrațiilor
001	Primăria Municipiului Oradea
002	Primăria Municipiului Oradea
003	Primăria Municipiului Cluj-Napoca
004	Primăria Municipiului Cluj-Napoca
005	Primăria Municipiului Oradea
006	Primăria Municipiului Oradea
007	Primăria Sectorului 3
008	Primăria Sectorului 3
009	Visit Brașov
010	Visit Brașov
011	Primăria Municipiului Brașov
012	Primăria Municipiului Brașov
013	Visit Oradea
014	Visit Oradea
015	Visit Oradea
016	Visit Oradea
017	Bogdan Danescu
018	Ordinul Arhitecților din România (OAR)
019	Ordinul Arhitecților din România (OAR)
020	Centrul Vechi Craiova
021	Craiova Culturală
022	Bogdan Danescu
023	Fundația Heritas (fostul proiect Gtz)
024	Sebastian Marcovici
025	Sebastian Marcovici
026	Sebastian Marcovici
027	Claudiu Todor
028	Primăria Municipiului Craiova
029	Primăria Municipiului Craiova
030	Craiova Street Art Gallery

031	Casa de Cultură „Traian Demetrescu” Craiova
032	Pagina oficială Facebook SISAF
033	Pagina oficială Facebook SISAF
034	Alex Lazeroiu
035	Funky Photography - Sergiu Pavălă
036	www.coresi-avantgarden.ro
037	Coresi Business Park
038	Școala Profesională Germană Kronstadt
039	Prelucrare după imagine – Școala Profesională Germană Kronstadt
040	Școala Profesională Germană Kronstadt
041	Eva-Viorela Sfârlea
042	Cool Academy Brașov



