



ORDINUL
ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA

Timbrul
Arhitecturii

GHID OPERAȚIONAL PENTRU INTEGRAREA CRITERIILOR DE CALITATE A LOCUIRII ÎN DECIZIA PUBLICĂ LOCALĂ

Instrumente pentru planificare urbană,
reglementare, investiții publice și
achiziția serviciilor de proiectare

iunie 2026

GHID OPERAȚIONAL PENTRU INTEGRAREA CRITERIILOR DE CALITATE A LOCUIRII ÎN DECIZIA PUBLICĂ LOCALĂ

**INSTRUMENTE PENTRU PLANIFICARE URBANĂ,
REGLEMENTARE, INVESTIȚII PUBLICE ȘI
ACHIZIȚIA SERVICIILOR DE PROIECTARE**



ORDINUL
ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA



AUTORI

dr. arh. Daniela Calciu
arh. Ileana Blum
arh. urb. Claudia Pamfil
arh. urb. Eugen Pănescu
arh. Elena Zară

GRAFICĂ:

Marina Gabriela Soare (Daydream Creative Studio)

PARTEA I. Viziune și cadru de analiză	9
1. Despre acest ghid	9
1.1. Ce este acest ghid	9
1.2. De ce OAR propune acest ghid	9
2. Obiectivele și metoda ghidului	10
2.1. Obiective	10
2.2. Metodă	10
2.3. Cum poate fi citit ghidul	10
3. Parcursul proiectului Calitatea locuirii (2020–2026)	11
Etapa I (2020–2021): Conceptualizarea locuirii ca problemă de interes public	12
Etapa II (2022–2023): Structurarea metodologică a calității locuirii	12
Etapa III (2024–2025): Traducerea expertizei către locuitori: instrument pentru decizii informate	13
Etapa IV (2025–2026): Integrarea calității locuirii în instrumentele publice	14
4. Observații privind locuirea în România contemporană	15
4.1. Locuirea este evaluată relațional	15
4.2. Spațiile comune și cartierul influențează puternic experiența locuirii	16
4.3. Locuința ca spațiu multifuncțional	16
4.4. Un paradox al deciziei de locuire: evaluare complexă, alegere simplificată	17
4.5. Implicațiile pentru etapa în curs	17
5. Locuirea ca responsabilitate strategică a administrației publice locale	18
6. Cadrul de politici și oportunitatea actuală	19
6.1. Cadrul național: strategii, legislație și rolul administrațiilor locale	20
6.2. Fereastra de oportunitate europeană	20
6.3. Ce avem și ce ne lipsește pentru a folosi această oportunitate	21
6.4. De la oportunitate la implementare	22
PARTEA II. Instrumente de planificare și coordonare locală	23
7. Cadrul local de planificare și coordonare pentru locuire	23
7.1. Nivel strategic — viziune, politici și priorități locale privind locuirea	24
7.2. Nivel tactic / de reglementare — reguli, condiții și criterii urbanistice	25
7.3. Nivel operațional — proiecte, investiții și implementare	26
7.4. Instrumente cu poziție specială: PUG și Programul Local de Locuire	26
7.5. Funcții transversale: diagnoză, consultare, monitorizare	26
7.6. Rolul cadrului local de coordonare	26
8. Diagnoza situației locuirii	28
8.1. Tipuri de diagnoză și utilizări posibile	29
8.2. Dimensiuni minime ale diagnozei	29
8.3. Surse de date	30
8.4. Observare pe teren și inventariere locală	30
8.5. Cercetare sociologică și consultare publică	31
8.6. Utilizarea instrumentelor din Ghidul Locuitorului	32

8.7. Cartare și analiză teritorială	32
8.8. De la diagnoză la priorități	33
9. Programul Local de Locuire	33
9.1. De ce este necesar un Program Local de Locuire	35
9.2. Rolul Programului Local de Locuire	35
9.3. Principii pentru elaborarea Programului Local de Locuire	36
9.4. Structura recomandată a Programului Local de Locuire	37
9.5. Condiții necesare pentru elaborarea și implementarea programului	37
9.6. De la diagnoză la obiective	38
9.7. Corelarea obiectivelor cu SIDU și alte documente strategice	38
9.8. Elaborare graduală: de la un prim cadru de lucru la un program matur	39
9.9. Relația cu celelalte instrumente publice	40
9.10. Asumare instituțională	41
10. Monitorizarea și actualizarea Programului Local de Locuire	42
10.1. Ce se monitorizează și cu ce indicatori	42
10.2. Raportare și actualizare	43
10.3. Monitorizare participativă, transparență și feedback	43
10.4. Monitorizarea ca instrument de continuitate	43
11. Capacitatea administrativă pentru locuire	44
11.1. De ce este necesară o capacitate administrativă dedicată locuirii	44
11.2. Structura internă de coordonare	44
11.3. Grupul local de lucru pentru locuire	44
11.4. Fluxuri de date și utilizarea lor în procesele decizionale	46
11.5. Competențe, formare și sprijin profesional	46
11.6. Continuitate instituțională și reducerea dependenței de ciclul politic	47
11.7. Centre de expertiză și suport tehnic	47
11.8. O abordare graduală a capacității administrative	48
11.9. Rol posibil al OAR și al profesiei	49
PARTEA III. Integrarea criteriilor de calitate în instrumentele public	51
12. Introducerea criteriilor de calitate a locuirii în PUG și RLU	51
12.1. Rolul PUG și RLU în operaționalizarea calității locuirii	51
12.2. Inițierea actualizării PUG: momentul-cheie pentru introducerea criteriilor de calitate a locuirii	51
12.3. Studii de fundamentare privind locuirea	54
12.4. Instrumente juridico-urbanistice pentru transformarea criteriilor de calitate în obligații aplicabile	58
12.5. Prevederi detaliate privind calitatea locuirii în RLU	60
12.6. Mecanisme de adaptare și detaliere ulterioară a RLU	62
13. Criterii de analiză și condiționare a PUZ-urilor pentru zone de locuire	63
13.1. Rolul PUZ-ului în producerea calității locuirii	64
13.2. Etapa de inițiere: oportunitate și interes public	64
13.3. Etapa de elaborare și avizare: criterii de calitate a locuirii	65
13.4. Costuri publice și obligații de implementare	67
13.5. Planul de acțiune aferent PUZ	67
13.6. Convențiile urbanistice ca mecanism de implementare a obligațiilor din PUZ	68
13.7. Fișa de verificare pentru PUZ-uri care propun zone de locuire	69

14. Câmpuri strategice de intervenție asupra locuirii	69
14.1. Reabilitarea și transformarea fondului de locuințe colective din a doua jumătate a secolului XX	70
14.2. Planificarea noilor zone și cartiere rezidențiale	71
14.3. Construcția de locuințe publice noi	73
15. Calitatea locuirii în investițiile publice și achiziția serviciilor de proiectare	74
15.1. De la conformitate tehnică la calitatea locuirii	75
15.2. Vulnerabilități frecvente în achiziția serviciilor de proiectare	76
15.3. Pârghiile administrației pentru creșterea calității proiectării	77
15.4. Etapa de proiectare și etapa de execuție	77
15.5. Documentația de fundamentare	78
15.6. Tema de proiectare	79
15.7. Studii topografice, geotehnice și studii asupra clădirilor existente	79
15.8. Certificatul de urbanism	80
15.9. Caietul de sarcini	80
15.10. Criterii de evaluare calitate-preț	81
15.11. Continuitatea între faze	82
15.12. Costuri pe ciclul de viață	83
15.13. BIM și coordonare	83
15.14. Verificare independentă	83
15.15. Valoarea estimată realistă	84
15.16. Recomandări finale pentru achiziția serviciilor de proiectare	84
PARTEA IV. Resurse, modele și anexe	87
Anexa A. Fișă de diagnoză locală a locuirii	88
A.1. Metode statistice și analiza bazelor de date	88
A.2. Surse posibile de date	88
A.3. Componentele diagnozei locale a locuirii	89
A.4. Cartare: metode și straturi utile	92
A.4.1. Principii de lucru pentru cartare	92
A.4.2. Metode posibile de cartare	92
A.4.3. Exemple de straturi cartografice utile	93
A.4.4. Întrebări pe care cartarea trebuie să le poată susține	93
Anexa B. Fișă orientativă pentru Programul Local de Locuire	94
B.1. Structura orientativă a Programului Local de Locuire	94
B.2. Exemple de obiective posibile	97
B.3. Model simplificat de plan de acțiune	98
B.4. Consultare, transparență și ajustare periodică	98
B.5. Întrebări de verificare înainte de aprobarea programului	99
Anexa C. Indicatori orientativi pentru monitorizarea calității locuirii	100
C.1. Principii pentru selectarea indicatorilor	100
C.2. Niveluri de monitorizare	100
C.3. Indicatori privind fondul locativ	101
C.4. Indicatori privind accesibilitatea economică a locuirii	102
C.5. Indicatori privind infrastructura și serviciile de proximitate	102
C.6. Indicatori privind spațiile comune și mediul de proximitate	103
C.7. Indicatori privind noile dezvoltări rezidențiale	103
C.8. Indicatori privind locuințele publice	104

C.9. Indicatori privind vulnerabilitățile și excluderea rezidențială	104
C.10. Indicatori privind implementarea Programului Local de Locuire	105
C.11. Indicatori privind participarea, transparența și feedbackul	105
C.12. Indicatori de percepție și satisfacție	106
C.13. Cum se utilizează indicatorii	106
C.14. Set minim recomandat de indicatori	107

Anexa D. Fișă de verificare pentru PUZ-uri care propun zone de locuire	109
D.1. Identificarea documentației	109
D.2. Corelare strategică și urbanistică	110
D.3. Oportunitate și interes public	110
D.4. Impact asupra infrastructurii și serviciilor	111
D.5. Calitatea locuirii în zonă	112
D.6. Costuri publice și obligații de implementare	113
D.7. Planul de acțiune aferent PUZ	113
D.8. Convenții urbanistice	114
D.9. Consultare publică	114
D.10. Concluzie de evaluare	115

Anexa E. Model orientativ de convenție urbanistică pentru PUZ-uri aferente dezvoltărilor rezidențiale de amploare	116
--	------------

Anexa F. Portofoliu orientativ de măsuri și intervenții pentru locuire	120
F.1. Regenerare urbană integrată	120
F.2. Renovarea integrată a fondului locativ existent	120
F.3. Conversii funcționale și activarea spațiilor subutilizate	120
F.4. Norme locale pentru dotări de proximitate și calitatea mediului rezidențial	121
F.5. Locuințe publice, sociale și de necesitate	121
F.6. Mecanisme pentru locuințe accesibile în dezvoltări private	121
F.7. Taxe speciale, contribuții și mecanisme de finanțare locală	122
F.8. Măsuri pentru reducerea excluziunii rezidențiale	122
F.9. Infrastructură cotidiană, servicii și economie locală	122
F.10. Corelarea intervențiilor cu documentele publice	123

Anexa G. Cerințe orientative pentru renovarea integrată a fondului locativ existent	124
G.1. Principii ale renovării integrate	124
G.2. Tipuri de intervenții asupra fondului locativ existent	125
G.3. Cerințe privind procesul și echipa de proiectare	124
G.4. Consultarea locuitorilor și adaptarea proiectului la utilizatori	126
G.5. Evaluarea calității locuirii la nivelul locuinței, clădirii și vecinătății	127
G.6. Cerințe pentru spațiile comune și acces	128
G.7. Cerințe pentru fațade, materiale, tâmplării, balcoane și instalații aparente	128
G.8. Cerințe pentru spațiile exterioare și vecinătate	129
G.9. Cerințe privind performanța energetică, microclimatul și sustenabilitatea	130
G.10. Exemple de clauze specifice pentru renovarea integrată a fondului locativ existent	130

Anexa H. Cerințe orientative pentru locuințe publice noi	133
H.1. Principii pentru locuințele publice noi	133
H.2. Alegerea amplasamentului	134
H.3. Profilul utilizatorilor și adecvarea programului	134
H.4. Cerințe privind calitatea unităților locative	135
H.5. Spații comune, dotări și administrare	135
H.6. Integrare urbană și relația cu vecinătatea	136
H.7. Eficiență energetică, costuri de exploatare și mentenanță	136
H.8. Exemple de clauze specifice pentru tema de proiectare sau caietul de sarcini privind locuințele publice noi	136
Anexa I. Clauze orientative pentru caietul de sarcini și contractul de proiectare	139
I.1. Clauză privind obiectivul achiziției	139
I.2. Clauză privind înțelegerea temei și a contextului	139
I.3. Clauză privind documentația de fundamentare	139
I.4. Clauză privind metodologia de proiectare	140
I.5. Clauză privind variantele de soluție	140
I.6. Clauză privind echipa interdisciplinară și competențele necesare	140
I.7. Clauză privind livrabilele	140
I.8. Clauză privind calitatea locuirii	141
I.9. Clauză privind accesibilitatea și proiectarea incluzivă	141
I.10. Clauză privind eficiența energetică și confortul interior	141
I.11. Clauză privind costurile pe ciclul de viață	141
I.12. Clauză privind durabilitatea materialelor și mentenanța	142
I.13. Clauză privind integrarea urbană și relația cu vecinătatea	142
I.14. Clauză privind consultarea utilizatorilor	142
I.15. Clauză privind managementul riscurilor	142
I.16. Clauză privind controlul costurilor	143
I.17. Clauză privind formatul digital și BIM	143
I.18. Clauză privind verificarea internă a proiectului	143
I.19. Clauză privind verificarea independentă	143
I.20. Clauză privind participarea proiectantului în faza de execuție	143
I.21. Clauză privind modificările de soluție	144
I.22. Clauză privind evaluarea post-ocupare	144
I.23. Clauză privind comunicarea cu autoritatea contractantă	144
I.24. Clauză privind trasabilitatea deciziilor	144
Recomandări privind utilizarea anexei I	144
Anexa J. Factori de calitate transversali pentru evaluarea ofertelor de servicii de proiectare	146
J.1. Cum pot fi evaluați obiectiv factorii de calitate	146
J.2. Principii pentru obiectivitate	147
J.3. Factori de calitate transversali	147
J.3.1. Metodologia de abordare a proiectului	148
J.3.2. Experiența și rolul echipei-cheie	149
J.3.3. Coordonarea între specialități	149
J.3.4. Managementul riscurilor	149
J.3.5. Costuri pe ciclul de viață	150
J.4. Recomandare privind utilizarea factorilor transversali	151
Anexa K. Factori de calitate specifici pe tipuri de intervenții	152
K.1. Renovarea integrată a clădirilor de locuințe colective existente	152
K.2. Spații comune în clădiri de locuințe colective	153

K.3. Fațade, anvelopă, balcoane, logii și tâmplării	153
K.4. Amenajarea spațiilor exterioare aferente locuințelor colective	154
K.5. Renovare energetică și microclimat interior	155
K.6. Consolidare seismică și intervenții structurale	156
K.7. Accesibilizare și proiectare incluzivă	157
K.8. Locuințe publice noi	158
K.9. Locuințe de tranziție, de necesitate sau pentru grupuri vulnerabile	158
K.10. Conversia clădirilor existente în locuințe publice sau servicii comunitare	159
K.11. Regenerare urbană de cartier	160
K.12. PUZ-uri pentru zone de locuire sau regenerare	161
K.13. Spații publice de proximitate și spații dintre blocuri	162
K.14. Dotări publice de proximitate	162
K.15. Mobilitate pietonală, velo și accesibilitate de cartier	163
K.16. Infrastructură verde-albastră și adaptare climatică	164
K.17. Piețe volante, servicii de proximitate și economie locală	165
K.18. Sisteme de colectare a deșeurilor și infrastructură tehnică de cartier	166
Ghid de selecție a factorilor în funcție de proiect	167
Bibliografie / referințe metodologice	168
1. Studii, ghiduri și documente metodologice privind calitatea locuirii	168
2. Politici publice și documente strategice	168
3. Cadru legislativ și administrativ relevant	168
4. Reglementări tehnice, normative și standarde relevante	169
5. Repere metodologice pentru dotări de proximitate și dimensionarea echipamentelor publice	170
6. Renovare integrată, regenerare urbană și intervenții asupra fondului locativ existent	171

1. DESPRE ACEST GHID

1.1. CE ESTE ACEST GHID

Acest document este un ghid operațional pentru integrarea criteriilor de calitate a locuirii în decizia publică locală. El se adresează administrațiilor publice locale, arhitecților-șefi, serviciilor tehnice, comisiilor de urbanism, organizațiilor profesionale și actorilor implicați în planificarea, reglementarea și implementarea intervențiilor privind locuirea.

Ghidul propune modalități concrete prin care calitatea locuirii poate fi introdusă în instrumente deja utilizate de administrațiile locale — strategii locale, PUG, RLU, PUZ, planuri de mobilitate, programe de investiții, teme de proiectare, caiete de sarcini și criterii de evaluare a serviciilor de proiectare.

Accentul este pus pe instrumente aplicabile, nu pe formularea unui model unic de locuire. Ghidul oferă repere, criterii și exemple adaptabile, care pot sprijini administrațiile locale în formularea unor decizii mai bine fundamentate privind locuirea, calitatea mediului construit și viața urbană.

1.2. DE CE OAR PROPUNE ACEST GHID

Ordinul Arhitecților din România are, prin misiunea sa profesională și publică, un interes direct în creșterea calității mediului construit și în promovarea arhitecturii ca parte a interesului public. Locuirea reprezintă una dintre componentele cele mai importante ale mediului construit, atât prin ponderea sa în structura orașelor, cât și prin impactul direct asupra calității vieții, sănătății, siguranței și incluziunii sociale.

Implicarea OAR în tema locuirii nu urmărește substituirea responsabilităților administrațiilor publice, ale ministerelor sau ale altor instituții cu atribuții în domeniu. Rolul OAR este acela de a aduce o contribuție profesională specifică: formularea unor criterii de calitate a locuirii din perspectiva mediului construit și traducerea acestora în repere, instrumente și recomandări utilizabile în procesele publice de planificare, reglementare, investiție și achiziție.

Această contribuție este cu atât mai necesară cu cât multe dintre deciziile care influențează locuirea — de la actualizarea PUG și RLU, la avizarea PUZ-urilor, formularea temelor de proiectare sau achiziția serviciilor de proiectare — au efecte directe asupra calității spațiului locuit, dar sunt adesea tratate predominant procedural sau cantitativ. Prin acest ghid, OAR propune o modalitate de a introduce mai explicit dimensiunea calitativă în aceste procese, lucrând cu instrumentele deja existente ale administrațiilor locale.

OAR poate contribui prin:

- expertiză profesională privind calitatea mediului construit;
- definirea unor criterii de calitate a locuirii la scara locuinței, vecinătății și cartierului;
- traducerea acestor criterii în instrumente operaționale pentru administrațiile locale;
- sprijin metodologic pentru integrarea calității locuirii în PUG, RLU, PUZ, teme de proiectare, caiete de sarcini și investiții publice;
- promovarea interesului public în procesele care modelează mediul locuit.

Ghidul nu substituie cadrul legislativ existent, politicile publice naționale sau responsabilitățile administrațiilor publice locale. El nu propune soluții standard aplicabile uniform, ci un set de repere și instrumente adaptabile, care pot fi utilizate în funcție de contextul local, capacitatea administrativă și tipul intervenției.

2. OBIECTIVELE ȘI METODA GHIDULUI

2.1. OBIECTIVE

Ghidul urmărește:

- 1. Integrarea criteriilor de calitate a locuirii în instrumentele deja utilizate de administrațiile locale**, precum PUG, RLU, PUZ, SIDU, PMUD, programe de investiții, teme de proiectare și caiete de sarcini.
- 2. Sprijinirea intervențiilor în trei câmpuri strategice ale locuirii:**
 - reabilitarea și transformarea fondului de locuințe colective din a doua jumătate a secolului XX;
 - planificarea noilor zone și cartiere rezidențiale;
 - construcția de locuințe publice noi, inclusiv locuințe sociale.
- 3. Îmbunătățirea proceselor de achiziție publică pentru servicii de proiectare**, prin introducerea unor cerințe de calitate, nu doar de conformitate tehnică minimă.
- 4. Creșterea capacității administrative locale privind locuirea**, prin mecanisme de coordonare interdepartamentală, grupuri de lucru locale, sisteme de date și monitorizare.
- 5. Sprijinirea unei abordări integrate a locuirii**, care corelează planificarea urbană, infrastructura, mobilitatea, serviciile publice, politicile sociale, investițiile și calitatea mediului construit.

2.2. METODĂ

Ghidul pornește de la o abordare:

Integrată — locuirea este tratată la intersecția dintre planificare urbană, politici sociale, mobilitate, infrastructură, climă, energie, sănătate publică și investiții.

Pluridisciplinară — criteriile propuse reunesc perspective din arhitectură, urbanism, sociologie, geografie, politici publice, economie, mediu și administrație publică.

Multiscalară — analiza și intervenția urmăresc trei niveluri interdependente:

- locuința propriu-zisă;
- vecinătatea imediată;
- cartierul și relația acestuia cu orașul.

Operațională — recomandările sunt formulate în raport cu instrumente administrative existente: PUG, RLU, PUZ, programe locale, teme de proiectare, caiete de sarcini, criterii de evaluare, monitorizare și achiziții publice.

2.3. CUM POATE FI CITIT GHIDUL

Ghidul este construit pentru a putea fi utilizat atât ca document de orientare strategică, cât și ca instrument de lucru. Informația este organizată pe două niveluri de lectură, completate de anexe aplicate.

Primul nivel — firul operațional poate fi parcurs rapid de decidenți, arhitecți-șefi, servicii tehnice, membri ai comisiilor de urbanism sau persoane implicate în coordonarea politicilor locale de locuire. Acest nivel urmărește logica principală a documentului: **de ce locuirea trebuie tratată ca responsabilitate publică locală, ce instrumente pot fi folosite și cum pot fi integrate criteriile de calitate în planificare, reglementare, investiții și achiziții publice.**

Acest fir operațional este susținut prin:

- ideile principale ale fiecărui capitol;
- structurile recomandate pentru diagnoză, programare și monitorizare;
- întrebările de orientare pentru administrații;
- recomandările sintetice;
- trimiterile către anexele aplicate.

Al doilea nivel — explicații și fundamentare oferă context, argumente și clarificări pentru cei care doresc să înțeleagă mai în detaliu de ce sunt necesare anumite instrumente și cum pot fi

adaptate în funcție de contextul local. Acest nivel include explicații privind evoluția proiectului, observații rezultate din cercetare, relația cu politicile publice și exemple de probleme recurente în practica administrativă.

Pe lângă cele două niveluri de lectură, documentul include mai multe tipuri de materiale operaționale:

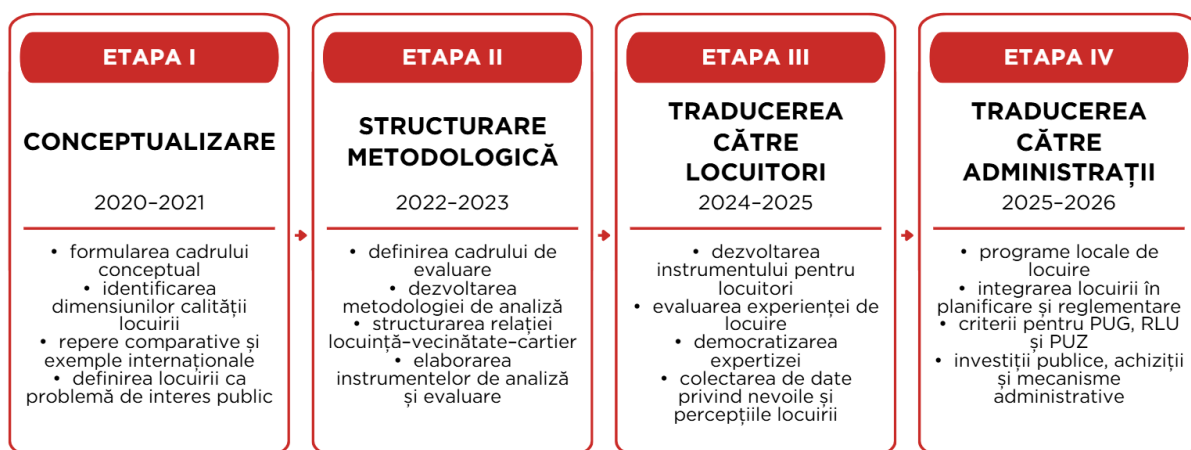
- **capitole explicative**, care definesc cadrul de lucru și argumentează importanța temei;
- **principii și criterii**, care pot ghida formularea deciziilor publice;
- **întrebări de orientare**, care ajută administrația să verifice dacă o temă a fost suficient analizată;
- **fișe și liste de verificare**, utile pentru diagnoză, Programul Local de Locuire, monitorizare sau analiza PUZ-urilor;
- **modele orientative**, precum modelul de convenție urbanistică;
- **cerințe orientative**, care pot fi utilizate în teme de proiectare pentru renovare integrată sau locuințe publice noi;
- **clauze orientative**, care pot sprijini redactarea caietelor de sarcini și a contractelor de proiectare;
- **factori de calitate și grile de evaluare**, care pot ajuta administrațiile să evalueze ofertele de servicii de proiectare prin criterii mai clare și mai relevante decât prețul cel mai scăzut.

Anexele au rolul de a transforma recomandările din capitole în instrumente aplicabile. Ele nu trebuie utilizate integral sau mecanic, ci selectiv, în funcție de etapa procesului, tipul intervenției, datele disponibile și capacitatea administrativă locală.

3. PARCURSUL PROIECTULUI CALITATEA LOCUIRII (2020-2026)

Demersul Ordinului Arhitecților din România privind calitatea locuirii s-a construit progresiv, în mai multe etape succesive, fiecare contribuind la clarificarea problemei și la dezvoltarea unor instrumente mai adecvate de intervenție. Între 2020 și 2026, proiectul a evoluat de la formularea unui cadru conceptual privind locuirea și identificarea principalelor vulnerabilități ale contextului românesc, către dezvoltarea unor instrumente de analiză, evaluare și integrare a criteriilor de calitate în procesele de planificare și decizie publică.

În ansamblu, parcursul proiectului poate fi înțeles ca o tranziție de la întrebarea „**ce înseamnă locuire de calitate?**” către întrebarea „**cum poate fi ea produsă și susținută prin instrumente publice?**”



ETAPA I (2020-2021): CONCEPTUALIZAREA LOCUIRII CA PROBLEMĂ DE INTERES PUBLIC

Prima etapă a urmărit clarificarea temei locuirii ca problemă de interes public și identificarea principalelor dimensiuni care influențează experiența locuirii în România contemporană. Accentul a fost pus pe înțelegerea relației dintre locuință, infrastructură, servicii, spații comune și mediul urban mai larg, precum și pe identificarea unor vulnerabilități structurale privind fondul construit și modelele recente de dezvoltare rezidențială.

În această etapă au fost analizate politici și instrumente relevante la nivel european și internațional, exemple comparative privind standardele de locuire și mecanismele de reglementare, precum și literatura de specialitate privind sănătatea, bunăstarea și relația dintre mediul construit și calitatea vieții.

Principalul rezultat al acestei etape a fost formularea unui cadru de înțelegere a locuirii ca fenomen relațional și multi-scalar, care depășește perspectiva asupra locuinței ca obiect construit izolat și integrează relația dintre spațiul domestic, infrastructură, servicii și mediul urban.

ETAPA II (2022-2023): STRUCTURAREA METODOLOGICĂ A CALITĂȚII LOCUIRII

A doua etapă a reprezentat un moment de consolidare și maturizare a demersului, prin transformarea cadrului conceptual formulat anterior într-o metodologie coerentă de analiză și evaluare a calității locuirii. Dacă prima etapă a formulat problema și a argumentat necesitatea unei abordări integrate, această etapă a urmărit structurarea unui limbaj comun și a unui cadru de lucru capabil să susțină intervenții viitoare.

Rezultatul central al acestei etape a fost elaborarea studiului **Calitatea locuirii**¹, un document de referință care a organizat tema locuirii într-o perspectivă multi-scalară și interdisciplinară, punând în relație locuința propriu-zisă cu spațiile comune, vecinătatea, cartierul, infrastructura, accesibilitatea economică și actorii implicați în producerea locuirii. Studiul a propus nu doar un cadru de interpretare, ci și un set de criterii, repere și întrebări capabile să susțină evaluarea calității locuirii dincolo de indicatorii exclusiv cantitativi.

În această etapă au fost realizate cercetări comparative, consultări interdisciplinare și exerciții de structurare metodologică care au contribuit la dezvoltarea unui cadru coerent de analiză. Una dintre contribuțiile importante ale studiului a fost formularea explicită a posibilității de declinare ulterioară a rezultatelor sale în metodologii, grile de evaluare, recomandări pentru politici publice, instrumente pentru administrații și mecanisme de informare a locuitorilor — direcții care au fundamentat direct etapele următoare ale proiectului.

Această etapă a urmărit, în esență:

- structurarea expertizei privind calitatea locuirii într-un cadru coerent de analiză;
- definirea relației dintre diferitele scări ale locuirii —

¹ <https://oar.archi/buna-practica/calitatea-locuirii/studiu-profesional-despre-calitatea-locuirii/>

- locuință, vecinătate, cartier și oraș;
- formularea unor criterii și repere pentru evaluarea calității locuirii;
- crearea unui document-fundație pentru dezvoltarea ulterioară a instrumentelor destinate locuitorilor, administrațiilor și politicilor publice.

ETAPA III (2024-2025): TRADUCEREA EXPERTIZEI CĂTRE LOCUITORI: INSTRUMENT PENTRU DECIZII INFORMATE

Una dintre preocupările formulate încă din primele etape ale proiectului a privit relația dintre expertiza profesională și experiența concretă a locuitorilor. În practică, multe dintre deciziile privind locuirea sunt luate în condițiile unui acces limitat la informații relevante și ale unei culturi încă insuficient dezvoltate privind calitatea mediului construit. Evaluarea unei locuințe rămâne frecvent concentrată asupra unor indicatori precum prețul, suprafața sau finisajele, în timp ce relația cu vecinătatea, accesul la servicii, infrastructură sau impactul asupra vieții cotidiene sunt mai greu de evaluat și comparat.

În acest context, etapa 2024-2025 a urmărit dezvoltarea unui instrument de apreciere a calității locuirii destinat direct locuitorilor — o traducere accesibilă a expertizei dezvoltate anterior într-un format utilizabil în procesul concret de alegere, evaluare sau îmbunătățire a unei locuințe. Rezultatul principal al acestei etape a fost elaborarea Ghidului Locuitorului, împreună cu cele trei chestionare complementare „Ce am?”, „Ce caut?” și „Ce am găsit?”, dezvoltate pentru a sprijini procesul de reflecție și decizie privind locuirea.

Una dintre contribuțiile importante ale ghidului este faptul că transformă un subiect adesea abstract și tehnic într-un proces de autoevaluare accesibil și aplicat. Instrumentul nu oferă răspunsuri standardizate sau „locuința ideală”, ci îi ajută pe utilizatori să își clarifice propriile nevoi, să înțeleagă compromisurile acceptabile și să evalueze mai riguros opțiunile disponibile. În acest sens, ghidul funcționează ca un instrument de alfabetizare privind locuirea și de susținere a unor decizii mai informate și mai responsabile.

Valoarea metodologică a instrumentului rezidă și în structura sa progresivă, construită pe trei momente distincte ale relației cu locuirea:

- **„Ce am?”** – evaluarea locuinței actuale și identificarea aspectelor care funcționează sau necesită îmbunătățiri;
- **„Ce caut?”** – clarificarea priorităților și a criteriilor esențiale pentru viitoarea locuință;
- **„Ce am găsit?”** – evaluarea comparativă și argumentată a opțiunilor concrete de achiziție.

Ghidul are o contribuție relevantă și prin modul în care reușește să extindă înțelegerea locuirii dincolo de locuința propriu-zisă, propunând o analiză structurată pe trei niveluri — **locuință, vecinătate imediată și cartier** — și invitând utilizatorii să evalueze teme rareori integrate în procesul de cumpărare: organizarea spațială, confortul, relația cu spațiile comune, accesibilitatea, infrastructura, mobilitatea sau calitatea mediului urban.

Această etapă a urmărit, în esență:

- traducerea expertizei profesionale într-un instrument accesibil publicului larg;
- dezvoltarea unei culturi a deciziilor informate privind locuirea;
- creșterea capacității locuitorilor de a evalua critic o locuință și contextul său urban;
- testarea unei metodologii aplicate de apreciere a calității locuirii, utilizabilă atât individual, cât și ca sursă de date pentru înțelegerea nevoilor locative.

În același timp, procesul de testare și utilizare a instrumentului a deschis posibilitatea colectării unor date relevante privind modul în care locuitorii își evaluează experiența de locuire, nevoile și prioritățile. Aceste observații au contribuit la consolidarea cercetării și au oferit indicii importante pentru etapa următoare a proiectului, orientată către integrarea criteriilor de calitate a locuirii în mecanismele publice de planificare și decizie.

ETAPA IV (2025-2026): INTEGRAREA CALITĂȚII LOCUIRII ÎN INSTRUMENTELE PUBLICE

Dacă etapa anterioară a urmărit transformarea expertizei privind locuirea într-un instrument accesibil pentru decizii individuale informate, etapa 2025-2026 marchează o nouă schimbare de scară: traducerea acestei expertize către mecanismele prin care administrațiile publice locale planifică, reglementează și investesc în locuire.

Pornind de la concluziile etapelor anterioare, demersul a urmărit dezvoltarea unor propuneri operaționale pentru integrarea calității locuirii în instrumentele publice de control și dezvoltare a teritoriului. Miza acestei etape nu a mai fost doar înțelegerea mai bună a locuirii sau sprijinirea deciziilor individuale, ci capacitatea de a utiliza această înțelegere pentru formularea unor intervenții publice mai coerente, predictibile și orientate către calitatea vieții.

În această etapă, proiectul propune o schimbare de accent: de la intervenții reactive și predominant cantitative către o abordare strategică, în care calitatea mediului construit devine o componentă explicită a proceselor administrative, urbanistice și investiționale.

Demersul s-a concentrat asupra identificării pârghiilor concrete prin care administrațiile locale pot integra criterii privind calitatea locuirii în procesele existente, fără a necesita întotdeauna modificări legislative majore, ci printr-o utilizare mai coerentă și mai ambițioasă a instrumentelor deja disponibile. Printre direcțiile explorate se numără:

- integrarea criteriilor de calitate a locuirii în **PUG și Regulamentele Locale de Urbanism (RLU)**;
- formularea unor **criterii de analiză pentru PUZ-urile de locuire**, utile comisiilor tehnice și serviciilor de urbanism;
- îmbunătățirea modului în care sunt definite **temele de proiectare și caietele de sarcini** pentru investițiile publice în locuire;
- introducerea unor **indicatori operaționali de calitate**

- privind confortul, accesibilitatea, performanța energetică, relația cu spațiile comune, infrastructura și adaptabilitatea;
- corelarea mai clară dintre **planificare, reglementare și investiție publică**, astfel încât obiectivele privind calitatea locuirii să poată fi urmărite consecvent de la strategie la implementare.

În esență, această etapă urmărește transformarea cunoașterii acumulate într-un **cadru aplicabil pentru administrațiile locale**, capabil să susțină decizii mai bine fundamentate și investiții publice mai eficiente. Dacă primele etape au construit înțelegerea fenomenului și au sprijinit capacitatea locuitorilor de a evalua critic locuirea, această etapă încearcă să creeze condițiile prin care însăși producerea și transformarea mediului construit să fie orientate mai sistematic către calitate.

4. OBSERVAȚII PRIVIND LOCUIREA ÎN ROMÂNIA CONTEMPORANĂ

Experiența acumulată în etapele anterioare ale proiectului Calitatea locuirii — cercetarea comparativă, dezvoltarea metodologică și aplicarea instrumentelor destinate locuitorilor — permite formularea unor observații recurente privind modul în care locuirea este înțeleasă, evaluată și trăită în România contemporană.

Observațiile prezentate în continuare provin din analiza răspunsurilor generate prin instrumentele dezvoltate în cadrul Etapei III, completate de cercetarea realizată în etapele anterioare și de literatura de specialitate privind satisfacția rezidențială și calitatea mediului construit. Datele disponibile provin în principal din mediul urban — cu o concentrare importantă în București și alte centre urbane — și reflectă experiențele unui public format preponderent din adulți activi economic, implicați direct în decizii privind locuința.

Din acest motiv, concluziile formulate aici nu trebuie interpretate ca reprezentative statistic pentru întreaga populație, ci ca observații relevante asupra unui segment urban activ, care influențează semnificativ dinamica actuală a pieței locuirii și procesele de transformare urbană.

Dincolo de diferențele dintre gospodării, venituri sau contexte locale, rezultatele tind să confirme câteva observații importante: locuirea este evaluată relațional și nu exclusiv prin caracteristicile locuinței; experiența concretă a locuirii este influențată puternic de infrastructura cotidiană și mediul de proximitate; locuința funcționează tot mai evident ca spațiu multifuncțional; iar între modul în care oamenii aleg locuințe și modul în care le evaluează retrospectiv există un decalaj important.

Aceste observații nu oferă doar o imagine asupra modului în care oamenii locuiesc astăzi, ci și indicii importante privind direcțiile în care politicile publice, planificarea urbană și investițiile locale ar putea răspunde mai adecvat nevoilor reale de locuire.

4.1. LOCUIREA ESTE EVALUATĂ RELAȚIONAL

Deși nivelul de satisfacție privind apartamentul sau casa tinde să fie relativ ridicat, evaluările privind vecinătatea imediată și cartierul sunt frecvent mai rezervate. Această diferență sugerează că experiența concretă a locuirii este influențată într-o măsură importantă de relația dintre locuință și mediul său de proximitate — accesul la servicii, mobilitate, spații verzi, infrastructură cotidiană, siguranță sau calitatea spațiilor comune.

OBSERVAȚII PRIVIND LOCUIREA ÎN ROMÂNIA CONTEMPORANĂ

Rezultatele preliminare confirmă astfel relevanța unei abordări multi-scalare a locuirii, construită în jurul relației dintre trei niveluri interdependente: **locuința propriu-zisă, vecinătatea imediată și cartierul**. În practică, locuitorii tind să evalueze experiența de locuire ca rezultat al modului în care aceste niveluri funcționează împreună, și nu ca sumă a unor caracteristici strict individuale ale apartamentului sau casei.

Această observație este importantă deoarece susține una dintre ipotezele de lucru ale proiectului: calitatea locuirii nu poate fi redusă la performanța obiectului construit. Ea este produsă prin relația dintre locuință, infrastructură, servicii, spații comune și modul în care orașul susține viața cotidiană.

Dificultățile asociate locuirii nu apar exclusiv din caracteristicile unei locuințe individuale, ci și din modul în care diferitele componente ale mediului construit funcționează — sau nu — împreună. Pentru administrațiile locale, această concluzie are implicații directe: îmbunătățirea condițiilor de locuire presupune coordonarea investițiilor și politicilor privind mobilitatea, serviciile, spațiile publice și infrastructura urbană, nu doar intervenții asupra fondului locativ propriu-zis.

4.2. SPAȚIILE COMUNE ȘI CARTIERUL INFLUENȚEAZĂ PUTERNIC EXPERIENȚA LOCUIRII

Pentru mulți locuitori, experiența concretă a locuirii este modelată nu doar de apartament sau casă, ci și de ceea ce se întâmplă imediat dincolo de ușa locuinței.

Aspecte precum accesul în clădire, calitatea spațiilor comune, întreținerea, posibilitățile de depozitare, gestionarea deșeurilor, zgomotul, relațiile de vecinătate, accesul la transport public, proximitatea spațiilor verzi sau disponibilitatea serviciilor cotidiene apar constant printre dimensiunile asociate unei locuiri de calitate.

O observație importantă este că multe dintre aceste elemente sunt dificil de evaluat înainte de ocuparea efectivă a unei locuințe și devin vizibile abia în utilizarea de zi cu zi. Tocmai din acest motiv, ele sunt adesea subestimate în procesele de alegere a unei locuințe, deși influențează semnificativ satisfacția pe termen lung.

Rezultatele tind astfel să confirme că experiența locuirii este produsă într-o măsură importantă prin ceea ce am putea numi infrastructura cotidiană a locuirii — ansamblul spațiilor, serviciilor și relațiilor de proximitate care susțin viața de zi cu zi. Din această perspectivă, tema calității locuirii nu poate fi separată de modul în care sunt proiectate și administrate spațiile comune, infrastructura urbană și accesul echitabil la funcțiunile de bază ale orașului.

Pentru planificare și investiții publice, această observație este importantă: calitatea locuirii nu depinde exclusiv de producerea de noi locuințe sau renovarea celor existente, ci și de modul în care administrația coordonează infrastructura, serviciile și mediul de proximitate.

4.3. LOCUINȚA CA SPAȚIU MULTIFUNCȚIONAL

Locuința nu a fost niciodată folosită exclusiv ca spațiu al odihnei sau vieții private. Din perspectivă istorică și antropologică, spațiul domestic a găzduit întotdeauna funcții multiple — muncă, îngrijire, socializare, educație, producție domestică sau retragere — chiar dacă modul în care acestea au fost organizate și percepute s-a schimbat în timp.

Ceea ce pare să se modifice în prezent este mai ales intensitatea și simultaneitatea acestor utilizări, precum și gradul în care ele redevin vizibile în experiența cotidiană a locuirii. Pentru mulți locuitori, locuința trebuie să acomodeze astăzi concomitent activități diverse: muncă, educație, îngrijire, socializare, concentrare sau odihnă, într-un context marcat de transformări ale pieței muncii, digitalizare, schimbări familiale și îmbătrânirea populației.

Rezultatele preliminare generate prin instrumentele dezvoltate în proiect sugerează că aspecte precum lumina naturală, posibilitatea retragerii într-un spațiu personal, flexibilitatea spațiului,

confortul acustic, existența unor zone adecvate pentru muncă și concentrare sau relația cu spațiile exterioare apar constant printre dimensiunile asociate unei locuiri de calitate.

În multe situații, dificultățile resimțite de locuitori nu provin exclusiv din lipsa spațiului, ci și din nepotrivirea dintre modul în care locuințele au fost proiectate și felul în care sunt utilizate astăzi. Această observație sugerează nevoia unei înțelegeri mai flexibile a locuirii și a unor soluții capabile să răspundă unor nevoi cotidiene diverse și schimbătoare, inclusiv în fondul construit existent.

Pentru administrațiile locale și profesioniștii implicați în producerea locuirii, această schimbare are implicații importante: calitatea locuirii nu mai poate fi evaluată exclusiv prin indicatori cantitativi precum suprafața utilă sau numărul de camere, ci și prin capacitatea locuinței de a susține utilizări multiple și schimbări de viață pe termen lung.

4.4. UN PARADOX AL DECIZIEI DE LOCUIRE: EVALUARE COMPLEXĂ, ALEGERE SIMPLIFICATĂ

Deși locuitorii descriu retrospectiv experiența locuirii într-un mod complex și relațional — acordând importanță infrastructurii cotidiene, vecinătății, spațiilor comune, mobilității, accesului la servicii sau flexibilității locuinței — procesul de alegere și achiziție a unei locuințe rămâne frecvent concentrat asupra unui număr restrâns de indicatori ușor comparabili: prețul, suprafața, localizarea generică, finisajele sau costul pe metru pătrat.

Această discrepantă poate fi explicată parțial prin dificultatea de a anticipa experiența viitoare a locuirii și prin lipsa unor instrumente accesibile care să permită evaluarea unor dimensiuni ce devin vizibile abia după ocuparea efectivă a unei locuințe: nivelul de zgomot, funcționarea spațiilor comune, accesul real la servicii, mobilitatea cotidiană, relațiile de vecinătate sau capacitatea locuinței de a acomoda schimbări în stilul de viață.

Mai multe cercetări privind satisfacția rezidențială indică faptul că un procent semnificativ dintre cumpărători exprimă, după achiziție, forme de regret sau nemulțumire privind alegerea făcută, tocmai ca urmare a unor dimensiuni insuficient evaluate în momentul deciziei. În multe situații, ceea ce pare inițial un avantaj competitiv al unei locuințe — suprafața, prețul sau finisajele — își pierde relevanța în raport cu dificultățile cotidiene generate de infrastructura deficitară, lipsa accesului la servicii sau slaba adaptabilitate a spațiului.

În acest context, una dintre mizele Etapei III a proiectului a fost tocmai reducerea acestui decalaj dintre criteriile utilizate în alegerea unei locuințe și experiența concretă a locuirii pe termen lung. Instrumentul dezvoltat pentru locuitori încearcă să transforme expertiza profesională într-un sprijin practic pentru formularea unor întrebări mai bune și pentru evaluarea unei locuințe nu doar ca bun imobiliar, ci ca experiență de locuire.

Această observație are și o implicație mai largă: dacă experiența locuirii este evaluată retrospectiv într-un mod mai complex decât este anticipată în momentul achiziției, atunci calitatea locuirii nu poate fi lăsată exclusiv în sarcina pieței și a deciziilor individuale. Ea devine, inevitabil, și o problemă de informare publică, reglementare și responsabilitate colectivă privind mediul construit.

4.5. IMPLICAȚIILE PENTRU ETAPA ÎN CURS

Privite împreună, observațiile de mai sus arată că experiența locuirii este produsă prin relația dintre locuință, spațiile comune, infrastructură, servicii, mobilitate, vecinătate și cadrul urban mai larg. Multe dintre condițiile care influențează calitatea locuirii sunt stabilite înainte de momentul alegerii sau ocupării unei locuințe, prin decizii privind planificarea urbană, reglementarea dezvoltării, investițiile publice, infrastructura și formularea temelor de proiectare.

Etapa actuală a proiectului propune trecerea de la înțelegerea și evaluarea experienței locuirii la integrarea criteriilor de calitate în instrumentele publice care modelează mediul locuit. Miza nu este repetarea diagnosticului, ci dezvoltarea unor reperi operaționale prin care administrațiile locale, serviciile tehnice, comisiile de urbanism și profesioniștii implicați să poată lua decizii mai bine fundamentate.

Capitolele următoare urmăresc, prin urmare, modul în care criteriile privind calitatea locuirii pot fi introduse în diagnoză, Programul Local de Locuire, PUG/RLU, analiza PUZ-urilor, investiții publice, teme de proiectare, caiete de sarcini și evaluarea ofertelor de servicii de proiectare.

5. LOCUIREA CA RESPONSABILITATE STRATEGICĂ A ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE

Experiența locuirii este produsă prin interacțiunea dintre multiple niveluri și sisteme: locuința propriu-zisă, spațiile comune, infrastructura cotidiană, accesul la servicii, mobilitatea, mediul de proximitate și organizarea mai largă a orașului. Locuirea funcționează ca un sistem interdependent, în care dificultățile și vulnerabilitățile se pot acumula și influența reciproc.

În practică, multe dintre problemele asociate locuirii continuă să fie abordate sectorial. Accesibilitatea economică este tratată separat de planificarea urbană; infrastructura și mobilitatea sunt discutate independent de dezvoltările rezidențiale; eficiența energetică este abordată distinct de vulnerabilitatea socială sau de starea fondului construit; iar politicile privind locuințele sociale sunt rareori corelate cu transformările pieței rezidențiale și ale structurii demografice.

Efectele acestei fragmentări devin vizibile în multe orașe: extindere periferică insuficient echipată, dezvoltări rezidențiale dependente de automobil, zone centrale degradate, presiune asupra infrastructurii și serviciilor publice, segregare socio-teritorială, vulnerabilitate energetică și un fond construit insuficient adaptat schimbărilor demografice sau climatice.

În același timp, condițiile în care oamenii locuiesc se schimbă rapid. Locuința trebuie să răspundă unor utilizări multiple, populația îmbătrânește, gospodăriile devin mai diverse, iar schimbările climatice impun noi exigențe privind confortul termic, consumul energetic și reziliența mediului construit. Intervențiile punctuale și reactive devin, astfel, insuficiente.

Întrebarea pentru administrațiile publice locale nu mai este doar unde și cât se construiește, ci și ce fel de locuire este produsă, pentru cine și în ce relație cu orașul existent. Problema locuirii nu poate fi redusă la producerea de unități locative, ci presupune coordonarea unui ansamblu mai larg de decizii care modelează experiența vieții cotidiene.

Această coordonare nu înseamnă că administrațiile locale trebuie să rezolve singure toate dimensiunile locuirii. Înseamnă, însă, că ele au un rol esențial în articularea politicilor, investițiilor și reglementărilor care influențează modul în care oamenii locuiesc. O parte importantă a condițiilor care definesc calitatea locuirii este configurată înainte de momentul construirii sau ocupării unei locuințe: prin planificarea urbană, utilizarea terenurilor, investițiile publice, organizarea serviciilor și regulile dezvoltării urbane.

Administrațiile publice locale au, așadar, un rol care depășește gestionarea fondului locativ public sau emiterea autorizațiilor de construire. Ele influențează direct condițiile în care locuirea se dezvoltă prin instrumentele de planificare și reglementare, prin prioritizarea investițiilor publice, prin coordonarea infrastructurii și serviciilor și prin relația cu actorii privați implicați în producerea locuirii.

Această responsabilitate devine tot mai importantă într-un context caracterizat simultan de îmbătrânirea fondului construit, presiuni asupra accesibilității economice, schimbări demografice, intensificarea riscurilor climatice și transformarea modului în care locuința este utilizată în viața cotidiană. În multe orașe, provocarea nu mai privește exclusiv producția de noi locuințe, ci și capacitatea de a adapta responsabil mediul construit existent și de a coordona dezvoltările viitoare astfel încât acestea să răspundă mai bine nevoilor reale ale locuitorilor.

Poate fi util ca administrațiile locale să privească locuirea ca pe un **serviciu de interes public care necesită continuitate, coordonare și standarde de calitate**. O astfel de abordare nu presupune că autoritatea locală trebuie să producă direct toate locuințele necesare sau să substituie rolul pieței, ci că are responsabilitatea de a defini condițiile în care locuirea se dezvoltă, de a stabili obiective privind calitatea și de a coordona actorii și investițiile care modelează mediul locuit.

Această interpretare este susținută și de definițiile din Codul administrativ privind serviciul public și standardele de calitate. Codul administrativ definește serviciul public ca „activitatea sau ansamblul de activități organizate de o autoritate a administrației publice ori de o instituție publică sau autorizată/autorizate ori delegată de aceasta, în scopul satisfacerii unei nevoi cu caracter general sau a unui interes public, în mod regulat și continuu”, iar standardele de calitate ca „ansamblul normativelor de calitate în furnizarea unui serviciu public și/sau de utilitate publică, stabilite prin acte normative”.²

În mod similar altor domenii de interes public, calitatea rezultatului depinde nu doar de investiții punctuale, ci și de capacitatea instituțională de planificare, monitorizare și coordonare pe termen lung. Administrațiile publice locale pot fi înțelese, astfel, nu doar ca autorități de reglementare sau furnizori punctuali de investiții, ci ca **actori care coordonează ecosistemul local al locuirii**.

În practică, acest lucru presupune o mai bună corelare între domenii adesea tratate separat: planificare urbană, politici funciare, investiții publice, dezvoltarea fondului locativ, infrastructură edilitară, servicii sociale, mobilitate, regenerare urbană și relația cu actorii privați implicați în producerea locuirii. Presupune, de asemenea, dezvoltarea unor instrumente prin care administrațiile să poată înțelege mai bine situația locuirii la nivel local, să stabilească priorități și să urmărească efectele deciziilor luate în timp.

Această schimbare de abordare — de la administrarea punctuală a unor probleme de locuire către coordonarea strategică a condițiilor care produc locuirea — stă la baza recomandărilor formulate în capitolele următoare.

6. CADRUL DE POLITICI ȘI OPORTUNITATEA ACTUALĂ

Necesitatea unei abordări integrate a locuirii apare într-un moment în care atât documentele strategice europene, cât și cele naționale recunosc tot mai explicit relația dintre locuire, calitatea vieții, incluziunea socială, tranziția climatică și dezvoltarea urbană. Administrațiile publice locale dispun, prin urmare, de o oportunitate importantă de a integra tema locuirii mai coerent în procesele de planificare, reglementare și investiție.

Acest ghid urmărește să sprijine autoritățile locale în transpunerea acestor direcții strategice în moduri de lucru aplicabile la nivel local: diagnoze, programe locale, criterii de calitate, reguli urbanistice, teme de proiectare, caiete de sarcini, indicatori și mecanisme de monitorizare.

² Ordonanța de Urgență nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ.

6.1. CADRUL NAȚIONAL: STRATEGII, LEGISLAȚIE ȘI ROLUL ADMINISTRAȚIILOR LOCALE

În România, Strategia Națională a Locuirii (**SNL 2022–2050**) introduce obiective privind susținerea locuirii incluzive și îmbunătățirea accesului la locuințe adecvate, sigure și durabile, punând accent atât pe accesibilitatea economică, cât și pe calitatea condițiilor de locuire.

În paralel, **Politica Urbană a României**³ subliniază importanța unei planificări urbane care să precedă dezvoltările rezidențiale și să asigure infrastructură, servicii și spații publice adecvate în noile zone de locuire. În raport cu tema acestui ghid, direcțiile relevante pot fi grupate în câteva preocupări recurente: planificarea dezvoltării înaintea construirii, corelarea locuirii cu infrastructura și dotările, utilizarea resurselor publice de teren și clădiri, reducerea riscurilor, sprijinirea renovării fondului existent și diversificarea mecanismelor de producere a locuințelor accesibile.

Totodată, cadrul legislativ privind amenajarea teritoriului și urbanismul oferă administrațiilor locale o serie de pârghii relevante. Atât prevederile **Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cât și direcțiile propuse prin viitorul Cod al amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor** accentuează necesitatea corelării dezvoltării teritoriale cu accesul echitabil la servicii și condiții adecvate de locuire.

Aceste direcții susțin ideea că tema locuirii nu poate fi separată de planificarea urbană, infrastructură, servicii publice și politici funciare. Calitatea locuirii depinde de capacitatea administrațiilor publice de a corela dezvoltarea rezidențială cu dotările publice, infrastructura, mobilitatea, spațiile publice și mecanismele de sprijin pentru grupurile cu nevoi diferite.

6.2. FEREAȘTRA DE OPORTUNITATE EUROPEANĂ

La nivel european, tema locuirii a devenit în ultimii ani un domeniu de intervenție tot mai explicit. **Planul european pentru locuințe accesibile**⁴ a fost pregătit prin consultări publice și dialog cu actorii interesați pe parcursul anului 2025, iar Comisia Europeană îl prezintă ca un cadru menit

să sprijine statele membre, regiunile și orașele în abordarea provocărilor structurale ale locuirii, în mobilizarea investițiilor publice și private și în îmbunătățirea accesului la locuințe accesibile.

³ Strategia Națională de Dezvoltare Urbană Integrată pentru Orașe Reziliente, Verzi, Incluzive și Competitive 2022-2035 - Politică Urbană a României. Adoptată prin H.G. nr. 1.575 din 2022.

Pentru tema calității locuirii, sunt relevante în special direcțiile din Politică Urbană privind: planificarea urbană care precedă dezvoltările rezidențiale; echiparea cu infrastructură, utilități, spațiu public și facilități; combaterea extinderii periferice insuficient echipate; rezervarea terenurilor pentru infrastructură publică și locuințe sociale; inventarierea și utilizarea eficientă a bunurilor imobiliare publice; evitarea documentațiilor limitate la o singură parcelă fără viziune asupra contextului; reducerea riscului seismic; diversificarea schemelor de furnizare a locuințelor; intervențiile în zone urbane marginalizate; reabilitarea infrastructurii vechi de încălzire; promovarea întreținerii fondului locativ și a inovației în construcții.

⁴ <https://www.mdipa.ro/pages/planeuropeanlocuinteaccesibile>

- folosirea instrumentelor de planificare și zonificare pentru a asigura dotarea zonelor de locuit, mixitatea socială și disponibilizarea unor terenuri destinate cartierelor ce cuprind și locuințe accesibile;
- inițierea și coordonarea proiectelor de renovare și reutilizare a clădirilor existente, utilizând standarde de eficiență energetică pentru a reduce facturile cetățenilor;
- protecția grupurilor vulnerabile prin prioritizarea accesului la locuințe pentru tineri, familii monoparentale și persoane fără adăpost, aplicând principiul „locuința pe primul loc”;
- facilitarea tranziției către o economie curată, inovare și bioeconomie, prin Noul Bauhaus European (NEB) ce sprijină proiecte durabile, accesibile și de înaltă calitate, în special în domeniul construcțiilor;
- proceduri administrative mai facile pentru a stimula construcția de noi unități locative prin criterii de calitatea locuirii și digitalizarea proceselor de autorizare; măsuri administrative ce ar permite contribuția sectorului privat la realizarea dotărilor publice ce conferă calitate locuirii, descurajarea închirierilor pe termen scurt, implementarea unor modele inovatoare de guvernanță, accesarea instrumentelor europene pentru a atrage capital public și privat necesar proiectelor locale.

Orașele României au de asemenea ocazia să fie reprezentate oficial în Alianța Europeană pentru Locuințe și vor avea astfel ocazia să promoveze învățarea reciprocă, schimbul de date și să propună măsuri de sprijin de la nivel european.

În același timp, inițiativele asociate **Noului Bauhaus European (NEB)** oferă un cadru conceptual și practic important pentru legarea locuirii de calitatea mediului construit, sustenabilitate, incluziune și calitate arhitecturală. NEB este definit de Comisia Europeană ca o inițiativă de politică și finanțare care urmărește ca tranziția verde în mediul construit să fie sustenabilă, incluzivă și de calitate, iar instrumentele sale recente vizează inclusiv locuirea socială și accesibilă.

Fereastra de oportunitate deschisă de politicile europene recente este importantă nu doar prin resursele financiare pe care le poate mobiliza, ci și prin faptul că mută locuirea într-un cadru mai integrat: accesibilitate economică, renovarea fondului construit, eficiență energetică, incluziune socială, calitate arhitecturală, regenerare urbană, economie circulară și adaptare climatică.

Pentru administrațiile locale, această orientare poate avea efecte foarte concrete. Proiectele finanțate nu mai pot fi formulate exclusiv ca investiții sectoriale — de exemplu doar renovare energetică sau doar construire de locuințe — ci trebuie să demonstreze contribuții la obiective mai largi privind calitatea vieții, reziliența climatică, incluziunea și accesul echitabil la servicii.

Pe termen mediu, criteriile de finanțare pot contribui la schimbarea practicilor administrative. Pentru a formula proiecte eligibile și implementabile, administrațiile sunt nevoite să lucreze cu diagnoze teritoriale, indicatori, priorități clare, consultare publică, monitorizare și evaluarea impactului social și climatic. Politicile europene pot funcționa astfel ca un accelerator al capacității locale, dacă sunt traduse în instrumente și proceduri utilizabile la nivel local.

6.3. CE AVEM ȘI CE NE LIPSEȘTE PENTRU A FOLOSI ACEASTĂ OPORTUNITATE

Fereastra de oportunitate deschisă de politicile europene și naționale nu trebuie înțeleasă doar ca posibilitate de schimb de experiență sau acces punctual la finanțări. Beneficiul ei direct poate fi mult mai concret: poate ajuta administrațiile locale să formuleze proiecte eligibile, mai bine fundamentate, mai integrate și mai ușor de implementat.

În prezent, există deja câteva elemente importante pe care administrațiile locale se pot sprijini: un cadru strategic național care recunoaște locuirea ca temă de interes public, instrumente urbanistice cu efect direct asupra dezvoltării — PUG, RLU, PUZ —, acces la surse de finanțare pentru renovare, eficiență energetică, regenerare urbană și infrastructură, precum și o acumulare de expertiză profesională privind calitatea mediului construit. Aceste elemente creează o bază de pornire importantă, dar nu sunt suficiente în absența unei arhitecturi locale de implementare.

Aici se află principala provocare. Ceea ce lipsește frecvent este nivelul intermediar dintre politică și proiect: instrumente-cadru operaționale prin care obiectivele privind locuirea să fie traduse în diagnoze, priorități, indicatori, criterii de calitate, reguli urbanistice, teme de proiectare și mecanisme de monitorizare. Cu alte cuvinte, politicile există în mare parte la nivel strategic, iar finanțările pot solicita criterii tot mai complexe, dar administrațiile locale au nevoie de instrumente proprii pentru a le aplica coerent în teritoriu.

Aceste instrumente nu trebuie create de un singur actor. Administrația locală are rolul de coordonare și asumare instituțională; arhitectul-șef și serviciile tehnice pot integra criteriile în urbanism și investiții; serviciile sociale, de mobilitate, patrimoniu, mediu și investiții contribuie cu date și priorități sectoriale; iar organizațiile profesionale, universitățile și experții externi pot sprijini formularea metodologiilor, criteriilor și temelor de proiectare. În acest sens, OAR poate avea un rol important de sprijin metodologic și profesional, fără a substitui responsabilitatea administrației publice.

Beneficiul direct al aplicării acestor politici apare atunci când ele sunt traduse în proceduri și proiecte locale concrete. De exemplu, o administrație care dispune de o diagnoză a locuirii și de un program local de locuire poate pregăti mai bine dosare pentru finanțare, poate da prioritate cartierelor cu vulnerabilități reale, poate corela renovarea energetică cu accesibilitatea, spațiile comune și infrastructura de proximitate și poate evita proiectele izolate, formulate doar pentru a răspunde unui apel de finanțare.

Din această perspectivă, oportunitatea actuală trebuie înțeleasă în două registre: pe **termen scurt**, ea poate sprijini accesarea de resurse pentru renovare, locuire accesibilă, regenerare urbană și infrastructură de proximitate; pe **termen mediu și lung**, poate contribui la formarea unui nou mod de operare administrativă, în care locuirea este planificată, reglementată, finanțată și evaluată ca parte a calității mediului construit și a vieții urbane.

6.4. DE LA OPORTUNITATE LA IMPLEMENTARE

Existența unui cadru favorabil nu produce automat schimbare. Riscul este ca această oportunitate să fie tratată strict administrativ, prin bifarea formală a unor criterii, fără schimbarea reală a modului de lucru local. În absența unor instrumente locale de planificare, monitorizare și coordonare, finanțările pot produce proiecte izolate; în prezența lor, pot contribui la consolidarea unei practici locale de intervenție integrată asupra locuirii.

Provocarea actuală pentru administrațiile publice locale nu este doar adoptarea unor noi politici sau accesarea unor linii de finanțare, ci capacitatea de a corela instrumentele existente — planificare urbană, investiții, politici funciare, servicii sociale și mecanisme de reglementare — într-o abordare coerentă a locuirii. Această nevoie justifică dezvoltarea unor instrumente precum diagnozele locale ale locuirii, programele locale de locuire, criteriile de calitate integrate în PUG/RLU și PUZ, teme de proiectare mai bine formulate, mecanisme de consultare și capacitate administrativă dedicată.

Capitolele următoare propun o arhitectură operațională pentru această trecere de la oportunitate la implementare: de la diagnoză și programare locală, la monitorizare, capacitate administrativă, reglementare urbanistică, investiții publice și achiziția serviciilor de proiectare.

Această parte a ghidului propune instrumentele prin care administrațiile publice locale pot trece de la obiective generale privind calitatea locuirii la un mod de lucru coerent, coordonat și monitorizabil. Accentul cade pe mecanismele care pot organiza local tema locuirii: arhitectura de planificare, diagnoza, Programul Local de Locuire, monitorizarea, capacitatea administrativă și structurile de suport tehnic.

Dacă Partea I a definit cadrul de analiză și a argumentat de ce locuirea trebuie tratată ca responsabilitate publică locală, Partea II răspunde la întrebarea: **cum poate fi organizată această responsabilitate în practica administrației locale?**

Capitolul 7 propune o arhitectură locală de coordonare a locuirii și clarifică locul posibil al Programului Local de Locuire în relație cu instrumentele existente. Capitolul 8 tratează diagnoza ca bază de cunoaștere și prioritizare. Capitolul 9 arată cum această cunoaștere poate fi transformată într-un Program Local de Locuire. Capitolul 10 explică monitorizarea și actualizarea programului, iar Capitolul 11 tratează capacitatea administrativă necesară pentru ca aceste instrumente să funcționeze în timp.

7. CADRUL LOCAL DE PLANIFICARE ȘI COORDONARE PENTRU LOCUIRE

Pentru ca obiectivele privind calitatea locuirii să nu rămână la nivel declarativ, ele trebuie transpuse într-un cadru local de planificare și coordonare care leagă politicile publice, reglementarea urbanistică, investițiile, achizițiile, administrarea și monitorizarea. Acest cadru nu presupune crearea unui sistem administrativ paralel, ci o mai bună corelare între instrumentele pe care administrațiile locale le utilizează deja, completate acolo unde este necesar prin mecanisme dedicate locuirii.

În prezent, multe dintre instrumentele relevante există, dar funcționează adesea separat. Strategiile locale formulează obiective generale, PUG stabilește viziunea spațială și cadrul de reglementare, RLU definește reguli aplicabile, PUZ-urile detaliază transformări punctuale, programele de finanțare orientează pachete de acțiuni, programele de investiții finanțează proiecte, iar serviciile sociale gestionează situații de vulnerabilitate. Fără un cadru de coordonare, aceste instrumente riscă să rămână paralele, iar tema locuirii să fie tratată fragmentat: ca problemă socială, urbanistică, investițională sau administrativă, dar nu ca sistem integrat.

Cadrul local de planificare și coordonare pentru locuire poate fi înțeles pe trei niveluri complementare:

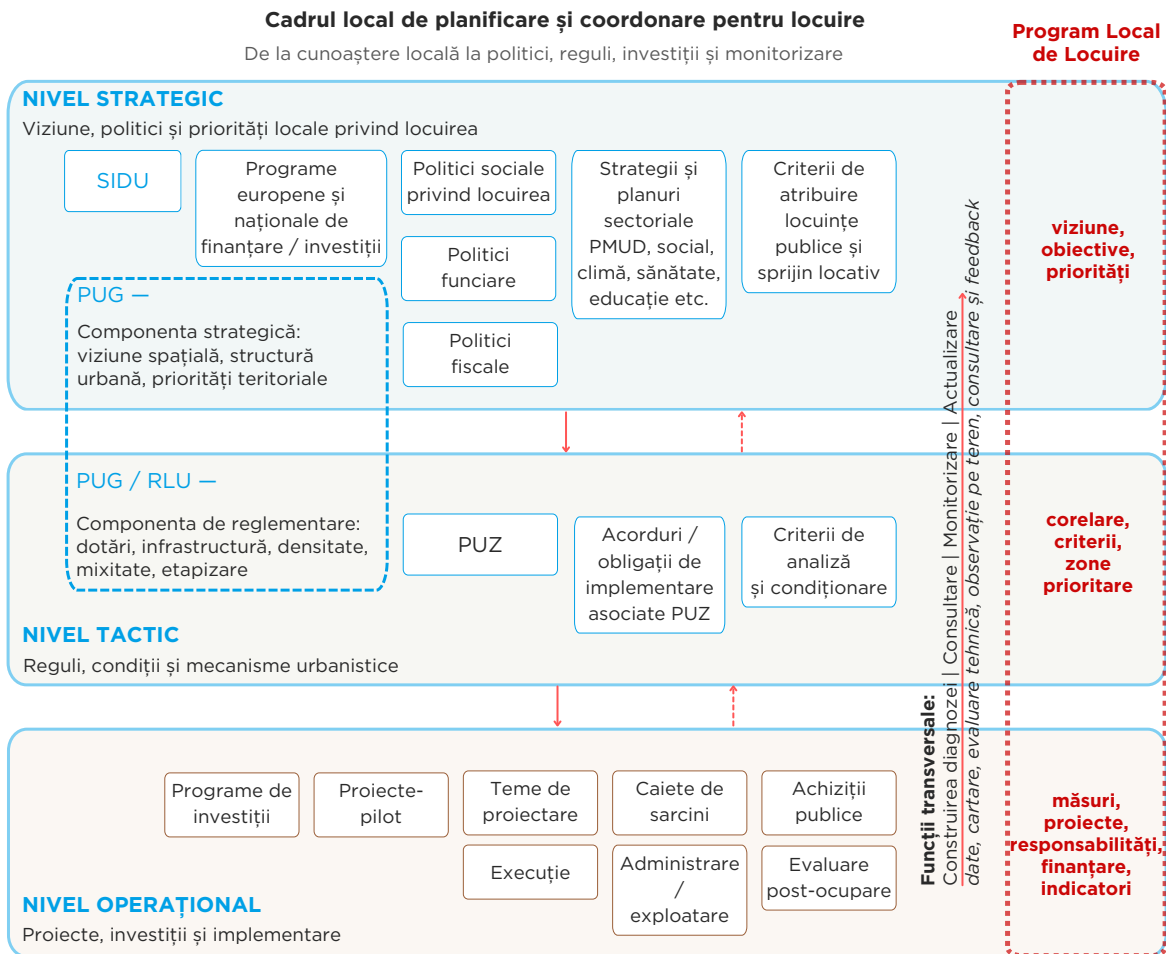
- **nivel strategic** — viziune, politici, priorități și asumare publică;
- **nivel tactic / de reglementare** — reguli, condiții, criterii și mecanisme urbanistice;
- **nivel operațional** — proiecte, investiții, achiziții, implementare, administrare și evaluare.

Aceste niveluri nu sunt strict separate. Unele instrumente au roluri care traversează mai multe niveluri. În mod particular, Planul Urbanistic General are o poziție de legătură între nivelul strategic și cel tactic, deoarece are atât caracter director, cât și caracter de reglementare.

Programul Local de Locuire are, la rândul său, un caracter transversal, deoarece poate lega obiectivele strategice de criterii, măsuri, proiecte, responsabilități, finanțări și indicatori.

CADRUL LOCAL DE PLANIFICARE ȘI COORDONARE PENTRU LOCUIRE

Schema 1 ilustrează acest cadru, arătând cele trei niveluri de acțiune, poziția specială a PUG ca instrument-punte între strategie și reglementare, rolul transversal al Programului Local de Locuire și funcțiile de construire a diagnozei, consultare, monitorizare și actualizare care susțin întregul proces.



Schema 1. Cadrul local de planificare și coordonare pentru locuire și rolul Programului Local de Locuire

7.1. NIVEL STRATEGIC – VIZIUNE, POLITICI ȘI PRIORITĂȚI LOCALE PRIVIND LOCUIREA

La nivel strategic, administrația locală stabilește direcția generală privind locuirea: ce probleme sunt prioritare, ce grupuri sau teritorii necesită sprijin, ce tipuri de intervenții sunt necesare și cum se corelează locuirea cu dezvoltarea urbană, incluziunea socială, mobilitatea, clima, energia, sănătatea publică, educația, cultura, sportul și investițiile publice.

Acest nivel este susținut de documente, politici și programe precum Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană, strategiile și planurile sectoriale, politicile sociale privind locuirea, politicile funciare, politicile fiscale, criteriile de atribuire pentru locuințe publice sau subvenții de chirie, programele europene și naționale de finanțare / investiții și, acolo unde există, Programul Local de Locuire.

Programele europene, naționale sau regionale de finanțare și investiții au un rol strategic important, deoarece influențează puternic prioritățile locale. În practică, multe administrații își formulează pachetele de acțiuni în funcție de liniile de finanțare disponibile, de condițiile de eligibilitate și de temele promovate la nivel european sau național: renovare energetică, locuințe

accesibile, regenerare urbană, infrastructură verde, mobilitate, incluziune socială sau adaptare climatică. Aceste programe nu trebuie tratate doar ca surse de finanțare pentru proiecte punctuale, ci ca oportunități strategice care trebuie corelate cu diagnoza locală, Programul Local de Locuire, PUG/RLU și prioritățile reale ale localității.

La acest nivel, criteriile de atribuire au un rol important, deoarece pot asigura sau limita accesul la locuințele gestionate public, locuințele dedicate unor grupuri specifice sau formele de sprijin locativ, inclusiv subvențiile de chirie. Ele trebuie corelate cu diagnoza locală, cu profilul grupurilor vulnerabile, cu fondul locativ disponibil și cu obiectivele administrației privind incluziunea și accesul echitabil la locuire.

PUG are, de asemenea, o componentă strategică. Prin viziunea de dezvoltare, structura urbană propusă, prioritățile teritoriale și corelarea cu infrastructura și investițiile publice, PUG contribuie la orientarea dezvoltării locale pe termen mediu și lung. Din această perspectivă, el nu trebuie înțeles doar ca instrument de reglementare, ci și ca document director care poate integra obiective privind calitatea locuirii.

Programul Local de Locuire poate funcționa la acest nivel ca instrument de formulare a direcției publice în domeniul locuirii. El pornește de la diagnoza locală și poate stabili obiective, priorități, grupuri-țintă, zone prioritare, direcții de intervenție și indicatori de monitorizare.

7.2. NIVEL TACTIC / DE REGLEMENTARE — REGULI, CONDIȚII ȘI CRITERII URBANISTICE

La nivel tactic, obiectivele strategice sunt traduse în instrumente de planificare, reglementare și condiționare a dezvoltării. Aici intervin componenta de reglementare a PUG, Regulamentul Local de Urbanism, PUZ-urile pentru zone de locuire sau regenerare urbană, acordurile sau obligațiile de implementare asociate PUZ-urilor, criteriile de analiză, regulile privind dotările, infrastructura, densitatea, mixitatea funcțională și etapizarea dezvoltării.

Acest nivel este esențial pentru că stabilește condițiile în care locuirea se produce sau se transformă: unde se poate construi, cu ce densitate, cu ce dotări, cu ce infrastructură, în ce relație cu transportul public, spațiile verzi, serviciile de proximitate și costurile publice generate de dezvoltare.

PUG și RLU au aici rolul de a transforma orientările strategice în reguli aplicabile. Ele pot introduce prevederi privind densitatea, mixitatea funcțională, dotările de proximitate, infrastructura verde, accesibilitatea, spațiile publice, condițiile pentru PUZ-uri sau mecanismele de etapizare și condiționare a dezvoltării.

PUZ-urile pot detalia și aplica aceste reguli în situații concrete. Pentru zonele de locuire, ele trebuie analizate nu doar din perspectiva conformității cu indicatorii urbanistici, ci și din perspectiva interesului public: capacitatea infrastructurii, dotările necesare, costurile publice, conectivitatea, spațiile verzi, diversitatea locuirii și obligațiile care revin inițiatorului.

În acest ghid, formularea „acorduri / obligații de implementare asociate PUZ” desemnează, în sens orientativ, mecanisme prin care obligațiile de interes public generate de o dezvoltare pot fi clarificate, asumate și monitorizate: infrastructură, dotări, spații publice, terenuri cedate, etapizare, contribuții sau alte măsuri proporționale cu impactul propunerii. Forma, denumirea și efectele juridice ale acestor instrumente trebuie stabilite în funcție de cadrul legal aplicabil și de procedurile autorității locale.

La acest nivel, Programul Local de Locuire nu înlocuiește PUG, RLU sau PUZ, dar poate oferi repere pentru utilizarea lor. El poate indica zone prioritare de intervenție, cartiere vulnerabile, nevoi de dotări, teritorii în care sunt necesare investiții publice prealabile, criterii pentru dezvoltări rezidențiale noi sau condiții care trebuie urmărite în analiza PUZ-urilor.

7.3. NIVEL OPERAȚIONAL – PROIECTE, INVESTIȚII ȘI IMPLEMENTARE

La nivel operațional, planificarea devine implementare. Aici se află programele locale de investiții, proiectele-pilot, cererile de finanțare, bugetele, notele conceptuale, temele de proiectare, caietele de sarcini, achizițiile publice, contractele de proiectare, execuția, administrarea fondului locativ, exploatarea clădirilor și evaluarea post-ocupare sau post-implementare.

Acest nivel este cel la care calitatea locuirii depinde de capacitatea administrației de a transforma obiectivele, politicile și reglementările în proiecte coerente, bine fundamentate, finanțate realist și urmărite în timp. O temă de proiectare, un caiet de sarcini sau o achiziție publică pot confirma sau compromite obiectivele formulate strategic. De aceea, integrarea criteriilor de calitate nu trebuie să se oprească la documentele strategice sau urbanistice, ci trebuie să ajungă în documentațiile de investiție și în contractele prin care se proiectează și se implementează intervențiile.

La nivel operațional, programele de finanțare se traduc în proiecte concrete, cereri de finanțare, bugete, calendare de implementare, achiziții și responsabilități instituționale. Pentru ca finanțările să nu producă intervenții izolate, ele trebuie integrate într-un portofoliu local coerent de măsuri și proiecte, corelat cu Programul Local de Locuire și cu documentele de planificare urbană.

La acest nivel, Programul Local de Locuire poate funcționa ca instrument de programare și urmărire a implementării. El poate organiza portofoliul de măsuri, proiecte și intervenții, poate stabili responsabilități, surse de finanțare, etapizare, indicatori și mecanisme de monitorizare.

Astfel, Programul Local de Locuire nu este doar o strategie și nici doar un plan de acțiune. El poate lega nivelul strategic de nivelul operațional, indicând cum se trece de la diagnoză și obiective la proiecte, bugete, achiziții, implementare și evaluare.

7.4. INSTRUMENTE CU POZIȚIE SPECIALĂ: PUG ȘI PROGRAMUL LOCAL DE LOCUIRE

În acest cadru, două instrumente trebuie înțelese cu atenție, deoarece nu aparțin exclusiv unui singur nivel.

PUG are dublu caracter: strategic și de reglementare. Pe de o parte, el formulează viziunea spațială de dezvoltare, structura urbană, prioritățile teritoriale și corelarea cu infrastructura și investițiile publice. Pe de altă parte, prin Regulamentul Local de Urbanism și prin prevederile sale aplicabile, PUG stabilește reguli, condiții și limite pentru dezvoltarea concretă a localității. Din această dublă natură decurge rolul său central în integrarea criteriilor de calitate a locuirii.

Programul Local de Locuire are caracter transversal. El pornește de la construirea diagnozei și de la formularea unor obiective strategice, dar își păstrează relevanța și la nivel tactic, unde poate orienta utilizarea instrumentelor de reglementare și prioritizarea intervențiilor, precum și la nivel operațional, unde poate structura portofoliul de proiecte, sursele de finanțare, responsabilitățile și monitorizarea. Din acest motiv, Programul Local de Locuire poate fi înțeles ca instrument de legătură între viziune, reglementare și implementare.

Pe scurt, PUG poate fi privit ca un instrument-punte între nivelul strategic și cel de reglementare, în timp ce Programul Local de Locuire poate funcționa ca un cadru transversal de coordonare între strategie, reglementare și implementare.

7.5. FUNCȚII TRANSVERSALE: DIAGNOZĂ, CONSULTARE, MONITORIZARE

Cele trei niveluri sunt susținute permanent de funcții transversale, care apar în forme diferite la fiecare nivel: construirea diagnozei, consultarea, monitorizarea și actualizarea. Aceste funcții nu trebuie înțelese ca etape izolate, parcurse o singură dată, ci ca mecanisme continue de cunoaștere, verificare și ajustare a deciziei publice.

În multe administrații locale, o diagnoză dedicată locuirii nu există încă în formă consolidată. De aceea, diagnoza trebuie înțeleasă nu ca un document preexistent, ci ca un proces gradual de construire a cunoașterii locale. Ea poate începe cu datele deja disponibile în administrație și poate fi completată progresiv prin cartare, evaluare tehnică, observație pe teren, consultarea locuitorilor, dialog cu actorii locali și monitorizarea efectelor intervențiilor.

În această logică, diagnoza nu este doar o etapă inițială, încheiată înaintea formulării programului, ci o funcție transversală. Ea alimentează nivelul strategic, prin identificarea problemelor și priorităților; nivelul tactic, prin fundamentarea reglementărilor, criteriilor și condițiilor urbanistice; și nivelul operațional, prin orientarea investițiilor, temelor de proiectare, achizițiilor și evaluării rezultatelor.

Consultarea și feedbackul presupun implicarea locuitorilor, actorilor locali, serviciilor publice, organizațiilor profesionale, mediului academic, societății civile și comunităților afectate. Consultarea poate apărea în elaborarea Programului Local de Locuire, în actualizarea PUG/RLU, în analiza PUZ-urilor, în pregătirea investițiilor sau în evaluarea post-ocupare.

Monitorizarea și actualizarea includ indicatori, rapoarte, evaluarea efectelor intervențiilor și ajustarea periodică a priorităților. Monitorizarea permite administrației să înțeleagă ce funcționează, ce trebuie ajustat și unde apar probleme noi. Ea creează legătura de feedback dintre implementare și decizia strategică.

Relația dintre niveluri nu este strict descendentă. Strategia poate orienta reglementările și investițiile, dar implementarea poate produce, la rândul ei, informații noi. Monitorizarea poate arăta că anumite măsuri nu funcționează, consultarea poate semnala nevoi neanticipate, iar diagnoza actualizată poate evidenția vulnerabilități care cer modificarea priorităților.

7.6. ROLUL CADRULUI LOCAL DE COORDONARE

Cadrul local de planificare și coordonare pentru locuire nu trebuie înțeles ca o organigramă rigidă sau ca o procedură unică. El este un mod de a organiza relația dintre instrumente existente, astfel încât tema locuirii să nu rămână dispersată între strategii, urbanism, investiții, servicii sociale și achiziții publice.

Într-o administrație cu resurse limitate, această arhitectură poate începe simplu: o diagnoză de bază, un responsabil sau grup de lucru, câteva obiective prioritare, o listă de măsuri și indicatori minimi. Într-o administrație cu capacitate mai mare, ea poate include sisteme de date georeferențiate, programe multianuale, criterii detaliate pentru PUG/RLU și PUZ, portofolii de proiecte, mecanisme de consultare și monitorizare publică. **Important este ca locuirea să fie tratată ca responsabilitate continuă și transversală, nu ca reacție punctuală la crize, oportunități de finanțare sau proiecte izolate.**

Complexitatea locuirii presupune competențe care depășesc gestionarea administrativă curentă. Integrarea criteriilor de calitate în diagnoză, planificare, reglementare, investiții și achiziții publice necesită expertiză în arhitectură, urbanism, peisagistică, sociologie urbană, politici sociale, mobilitate, mediu, energie, economie urbană, date teritoriale și participare publică.

Administrația locală are responsabilitatea de coordonare și asumare instituțională, însă calitatea instrumentelor și a intervențiilor depinde în mare măsură de capacitatea de a implica specialiștii potriviți la momentul potrivit. Arhitectul-șef, serviciile tehnice, experții externi, universitățile, organizațiile profesionale și filialele teritoriale ale OAR pot contribui la formularea metodologiilor, criteriilor, temelor de proiectare, caietelor de sarcini și mecanismelor de evaluare a calității.

Programul Local de Locuire este detaliat în **Capitolul 9**, iar structura sa internă — de la diagnoză și obiective până la măsuri, plan de acțiune, finanțare, indicatori și monitorizare — este prezentată

în **Anexa B**. Capitolele următoare urmăresc principalele componente ale acestei arhitecturi: diagnoza locală a locuirii, programarea intervențiilor, monitorizarea, capacitatea administrativă, integrarea criteriilor de calitate în PUG/RLU și PUZ, câmpurile strategice de intervenție și achiziția serviciilor de proiectare.

8. DIAGNOZA SITUAȚIEI LOCUIRII

Diagnoza situației locuirii răspunde, în principiu, la întrebarea: **care este situația reală a locuirii într-un anumit teritoriu?** Totuși, modul în care această întrebare este formulată, investigată și transformată în concluzii depinde de scopul diagnozei, de instituția sau echipa care o realizează, de resursele disponibile și de decizia pe care diagnoza trebuie să o fundamenteze.

O diagnoză realizată în cadrul actualizării PUG va urmări, în primul rând, fundamentarea reglementărilor urbanistice, identificarea disfuncționalităților teritoriale, corelarea dezvoltării rezidențiale cu infrastructura și serviciile și formularea unor reguli aplicabile la scară urbană. O diagnoză realizată pentru un Program Local de Locuire va avea un caracter mai operațional, orientat către priorități, vulnerabilități, resurse, portofolii de intervenții, etape de implementare și indicatori de monitorizare. În schimb, o cercetare academică — de exemplu în urbanism, sociologie, politici publice, geografie sau antropologie — poate aprofunda teme specifice, poate testa ipoteze, poate investiga practici cotidiene sau poate produce interpretări mai detaliate asupra unor fenomene care nu sunt întotdeauna vizibile în instrumentele administrative curente.

Din acest motiv, diagnoza nu trebuie înțeleasă ca un document standard, identic în toate situațiile, ci ca un proces de cunoaștere aplicată, adaptat scopului pentru care este realizat. Ceea ce contează este ca rezultatele ei să fie relevante pentru decizia pe care o susțin: actualizarea unei documentații de urbanism, formularea unui Program Local de Locuire, prioritizarea unor investiții, pregătirea unei aplicații pentru finanțare, fundamentarea unei intervenții de regenerare sau evaluarea unei politici publice.

În cazul administrațiilor publice locale, diagnoza are o funcție practică: ea trebuie să ajute la formularea unor decizii mai bine fundamentate. Nu este necesar ca fiecare UAT să producă o cercetare exhaustivă sau foarte sofisticată asupra locuirii. Este însă important ca administrația să poată construi, gradual, o imagine suficient de clară asupra fondului locativ, populației, vulnerabilităților, dezvoltărilor rezidențiale, accesului la servicii și infrastructură, diferențelor dintre cartiere și resurselor care pot susține intervenții viitoare.

O diagnoză utilă pentru administrație trebuie să fie proporțională cu resursele disponibile și cu nivelul deciziei care trebuie luată. Pentru o comună periurbană aflată sub presiune de dezvoltare rezidențială, accentul poate cădea pe infrastructură, mobilitate, acces la servicii și impactul noilor parcelări. Pentru un municipiu cu fond locativ colectiv îmbătrânit, diagnoza poate urmări renovarea energetică, vulnerabilitatea seismică, accesibilitatea, spațiile dintre blocuri și îmbătrânirea populației. Pentru un oraș cu zone marginalizate, accentul poate fi pus pe locuire precară, acces la utilități, servicii sociale, incluziune și riscuri de segregare.

Elaborarea diagnozei locale a locuirii poate necesita sprijin interdisciplinar, mai ales atunci când administrația nu dispune intern de competențe de cartare, analiză urbană, evaluare tehnică, cercetare sociologică sau interpretare a datelor teritoriale. Colaborarea cu arhitecți, urbanisti, sociologi, geografi, specialiști în date urbane, universități sau organizații profesionale poate crește calitatea diagnozei și capacitatea acesteia de a fundamenta decizii publice.

Scopul acestui capitol nu este de a impune o metodologie unică de diagnoză, ci de a indica dimensiunile, sursele de date și metodele care pot ajuta administrațiile locale să înțeleagă mai bine situația locuirii și să aleagă nivelul de analiză adecvat propriului context. O fișă orientativă de diagnoză, organizată pe componente, întrebări și surse posibile, este inclusă în **Anexa A**.

8.1. TIPURI DE DIAGNOZĂ ȘI UTILIZĂRI POSIBILE

Diagnoza situației locuirii poate avea forme diferite, în funcție de contextul în care este realizată și de decizia pe care trebuie să o susțină. Aceste forme nu se exclud. Dimpotrivă, ele pot fi complementare: o cercetare academică poate alimenta un Program Local de Locuire; o diagnoză realizată pentru PUG poate fundamenta criteriile pentru PUZ-uri; iar monitorizarea administrativă curentă poate semnală teme care necesită studii mai detaliate.

Contextul diagnozei	Cine o poate realiza	Scop principal	Tip de rezultat
Actualizare PUG / RLU	echipa de elaborare PUG, administrația locală, consultanți, specialiști GIS	fundamentarea reglementărilor urbanistice și a studiilor de specialitate	studii de fundamentare, cartări, reguli urbanistice, zone prioritare
Program Local de Locuire	administrația locală, grup local de lucru, consultanți, OAR/universități/ONG-uri ca sprijin	stabilirea priorităților, intervențiilor și indicatorilor	obiective, portofoliu de proiecte, etapizare, monitorizare
PUZ / regenerare urbană	inițiator, proiectanți, administrație, comisii tehnice	evaluarea impactului unei intervenții asupra zonei și localității	condiții, obligații, plan de acțiune, măsuri de compensare
Cercetare academică	universități, cercetători, masteranzi, doctoranzi	înțelegerea aprofundată a unor fenomene, testarea unor ipoteze	studii tematice, metodologii, interpretări, recomandări
Monitorizare administrativă curentă	servicii ale primăriei, GIS, fond locativ, social, urbanism	urmărirea evoluției indicatorilor în timp	baze de date, rapoarte periodice, actualizarea priorităților

Această distincție este importantă deoarece același termen — diagnoză — poate desemna exerciții foarte diferite. Un studiu de fundamentare pentru PUG trebuie să producă informații utile pentru reglementare urbanistică. O diagnoză pentru un Program Local de Locuire trebuie să ajute administrația să decidă ce intervenții sunt prioritare și ce resurse trebuie mobilizate. O cercetare academică poate aprofunda fenomene care nu sunt imediat transformabile în reglementări, dar care pot schimba înțelegerea problemei.

În toate cazurile, calitatea diagnozei depinde de claritatea scopului, de adecvarea metodei și de capacitatea administrației de a transforma rezultatele în decizie.

8.2. DIMENSIUNI MINIME ALE DIAGNOZEI

Diagnoza locală a locuirii nu se reduce la inventarierea numărului de locuințe sau la analiza indicatorilor urbanistici. Ea presupune corelarea unor informații privind fondul locativ, populația și gospodăriile, accesibilitatea economică, vulnerabilitățile sociale, infrastructura, serviciile publice, mobilitatea, spațiile verzi, riscurile climatice și seismice, precum și distribuția teritorială a acestor dimensiuni.

Aceste dimensiuni trebuie analizate împreună, nu ca domenii izolate. În practică, dificultățile de locuire apar adesea prin acumularea mai multor probleme: locuințe degradate, costuri ridicate, acces slab la servicii, mobilitate dificilă, vulnerabilitate energetică, expunere la riscuri sau lipsa spațiilor publice de proximitate. De aceea, diagnoza trebuie să ajute administrația să identifice nu doar probleme sectoriale, ci și zone, grupuri sau situații în care vulnerabilitățile se suprapun.

În funcție de contextul local, diagnoza poate urmări cel puțin următoarele componente:

- fondul locativ existent;
- populația și gospodăriile;

DIAGNOZA SITUAȚIEI LOCUIRII

- accesibilitatea economică a locuirii;
- vulnerabilitățile sociale, energetice, seismice și climatice;
- dezvoltările rezidențiale noi;
- infrastructura și serviciile de proximitate;
- spațiile verzi, spațiile comune și mediul de proximitate;
- mobilitatea și accesibilitatea cotidiană;
- resursele publice sau private care pot susține intervenții viitoare: terenuri, clădiri, spații subutilizate, infrastructură sau programe existente.

Nivelul de detaliu poate varia în funcție de mărimea localității, datele disponibile și capacitatea administrativă. Pentru o primă diagnoză, nu este necesară acoperirea exhaustivă a tuturor dimensiunilor, dar este important ca administrația să identifice problemele principale, distribuția lor teritorială și relațiile dintre ele.

Detalierea acestor componente — cu întrebări orientative, posibile surse de date și metode de analiză — este inclusă în [Anexa A.3](#). Componentele diagnozei locale a locuirii.

8.3. SURSE DE DATE

Diagnoza situației locuirii trebuie să combine mai multe tipuri de surse: date statistice, evidențe administrative, documentații de urbanism, date privind infrastructura și serviciile, informații sociale, date agregate privind consumurile, sesizări, cercetări existente și observații de teren.

Nicio sursă nu oferă singură o imagine completă asupra locuirii. Datele statistice pot arăta tendințe generale, datele administrative pot indica presiuni asupra serviciilor, documentațiile de urbanism pot arăta reglementările, iar consultarea locuitorilor poate evidenția probleme trăite cotidian, dar greu de surprins prin indicatori. Valoarea diagnozei rezultă din corelarea acestor surse și din interpretarea lor teritorială.

În practică, una dintre provocările majore este fragmentarea datelor între departamente și instituții. De aceea, chiar și înainte de realizarea unor studii complexe, un pas important îl reprezintă inventarierea datelor deja disponibile în administrație și stabilirea unor fluxuri de schimb între serviciile relevante: urbanism, fond locativ, social, investiții, patrimoniu, mobilitate, mediu, buget și servicii publice.

Exemple detaliate de surse, metode statistice, tipuri de date utile și moduri de organizare a informațiilor pentru diagnoză sunt incluse în [Anexa A.1](#) și [Anexa A.2](#).

8.4. OBSERVARE PE TEREN ȘI INVENTARIERE LOCALĂ

Datele statistice, documentațiile de urbanism și evidențele administrative nu surprind întotdeauna situația reală a locuirii. Unele probleme devin vizibile doar prin observare directă: degradarea spațiilor comune, utilizarea informală a curților și spațiilor dintre clădiri, parcare improprie, accesibilitatea dificilă pentru persoane vârstnice sau cu dizabilități, lipsa utilităților, locuirea precară sau formele de ocupare informală.

Din acest motiv, diagnoza locală a locuirii poate fi completată prin observare de teren și inventariere urbană, aplicate gradual și țintit, în zone unde există indicii de vulnerabilitate sau presiuni asupra locuirii. Aceste activități pot fi realizate de echipe ale administrației locale — urbanism, servicii publice, fond locativ, asistență socială, investiții, poliție locală, după caz — sau cu sprijinul unor parteneri externi, precum universități, organizații profesionale, ONG-uri sau consultanți specializați. Scopul acestor metode este completarea datelor existente cu informații calitative și teritoriale necesare pentru fundamentarea intervențiilor publice.

În cazul așezărilor informale sau al formelor de locuire precară, faptul că ele nu apar în PUG sau în evidențele curente nu înseamnă neapărat că nu există, ci poate indica limitele instrumentelor de cunoaștere utilizate. Identificarea lor trebuie tratată ca parte a unei diagnoze responsabile a locuirii, corelată cu măsuri sociale, urbanistice și de acces la infrastructură.

Pentru multe UAT-uri, o inventariere completă a tuturor situațiilor de locuire precară poate fi dificilă. De aceea, ghidul recomandă o abordare pragmatică: pornirea de la zone cunoscute prin sesizări, vulnerabilități sociale, lipsa utilităților, ocupări neclare, dezvoltări neautorizate sau discrepanțe evidente între documentații și teren. În timp, aceste observații pot alimenta baza de date locală, Programul Local de Locuire, actualizarea PUG sau formularea unor intervenții de regenerare și incluziune.

8.5. CERCETARE SOCIOLOGICĂ ȘI CONSULTARE PUBLICĂ

Diagnoza situației locuirii poate fi completată, acolo unde există resurse și obiective clare, prin metode de cercetare sociologică și consultare publică. Aceste metode sunt utile mai ales pentru înțelegerea dimensiunilor care nu pot fi surprinse suficient prin date statistice sau administrative: percepția locuitorilor asupra calității vieții, relația cu cartierul, modul de utilizare a spațiilor comune și publice, accesul real la servicii, sentimentul de siguranță, dificultățile cotidiene, riscurile de excluziune sau efectele unor intervenții propuse.

Rezultatele acestor metode depind de scopul cercetării, metodologia utilizată, cine o realizează și modul în care sunt selectați participanții. Un sondaj de opinie realizat pentru fundamentarea unui Program Local de Locuire va produce alt tip de informații decât o cercetare academică, o consultare pentru actualizarea PUG sau un focus grup organizat într-un cartier vulnerabil. De aceea, metodele participative și sociologice nu trebuie tratate ca exerciții generice de „consultare”, ci ca instrumente aplicate, construite în raport cu decizia pe care trebuie să o fundamenteze.

În funcție de scop, administrațiile locale pot utiliza sau solicita:

- **sondaje de opinie, anchete sociale sau barometre urbane recurente**, pentru urmărirea percepțiilor generale privind calitatea vieții, accesul la servicii, satisfacția privind locuirea, relația locuitorilor cu cartierul sau prioritățile de intervenție;
- **interviuri și focus grupuri**, pentru înțelegerea aprofundată a unor situații specifice — comunități vulnerabile, locuitori ai unor ansambluri de locuințe sociale, persoane vârstnice, chiriași, asociații de proprietari sau actori privați implicați în dezvoltarea rezidențială;
- **întâlniri tematice pe cartiere sau micro-zone**, pentru intervenții concrete — renovare energetică, regenerare urbană, reorganizarea spațiilor dintre blocuri, modificarea unor regulamente locale, investiții în dotări de proximitate sau schimbări de mobilitate;
- **grupuri consultative asociate unor programe sau intervenții**, atunci când administrația are nevoie de dialog recurent cu grupurile afectate, organizațiile locale și actorii care pot contribui la soluții.

Aceste metode pot fi organizate de administrația locală, prin serviciile sale de urbanism, dezvoltare locală, asistență socială, investiții, comunicare publică sau fond locativ, dar pot fi și contractate ori realizate în parteneriat cu universități, institute de cercetare, organizații profesionale, ONG-uri sau consultanți specializați. Important este ca rolul fiecărei metode să fie clar stabilit de la început: ce întrebare trebuie să clarifice, ce decizie va fundamenta, cine sunt participanții relevanți și cum vor fi utilizate rezultatele.

Pentru multe administrații locale, cercetările sociologice ample sau barometrele recurente pot fi dificil de organizat. De aceea, este recomandabilă o abordare graduală și proporțională cu resursele disponibile. Într-o primă etapă, pot fi utilizate metode mai simple: întâlniri pe cartiere, chestionare scurte, interviuri cu actori-cheie, consultări cu asociațiile de proprietari, discuții cu serviciile sociale sau cartarea sesizărilor primite de administrație. În timp, aceste metode pot fi dezvoltate într-un sistem mai coerent de consultare și monitorizare.

În cazul Programelor Locale de Locuire, grupurile consultative pot fi utile mai ales atunci când programul vizează categorii sau teritorii specifice: locuințe sociale, cartiere vulnerabile, zone de regenerare, intervenții asupra fondului colectiv existent sau dezvoltări rezidențiale noi. Ele nu trebuie prezentate ca mecanism deja generalizat în România, ci ca o posibilă formă de consolidare a dialogului local, acolo unde există voință administrativă, capacitate de organizare și actori interesați.

Scopul acestor metode este completarea diagnozei cu informații privind experiența reală a locuirii. Ele pot ajuta administrația să înțeleagă nu doar ce probleme există, ci și cum sunt resimțite, de către cine, în ce teritorii și ce intervenții sunt considerate acceptabile, urgente sau prioritare. Instrumentele participative trebuie construite în raport cu întrebarea pe care administrația dorește să o clarifice și cu decizia pe care rezultatele urmează să o fundamenteze. În această logică, instrumentele dezvoltate prin Ghidul Locuitorului pot oferi un cadru simplu și accesibil pentru structurarea unor consultări privind experiența locuirii.

8.6. UTILIZAREA INSTRUMENTELOR DIN *GHIDUL LOCUIITORULUI*

Instrumentele dezvoltate în cadrul Ghidului Locuitorului pot fi utilizate de administrațiile locale ca resursă complementară pentru înțelegerea experienței reale de locuire. Ele nu înlocuiesc datele statistice, evidențele administrative, analiza teritorială sau cercetarea sociologică, dar pot aduce informații utile despre modul în care locuitorii percep locuința, vecinătatea imediată și cartierul.

Într-un cadru administrativ, aceste instrumente pot fi adaptate pentru:

- identificarea problemelor recurente resimțite de locuitori;
- înțelegerea diferenței dintre condițiile existente și așteptările privind locuirea;
- formularea unei viziuni locale asupra calității locuirii;
- prioritizarea intervențiilor la nivel de cartier sau micro-zonă;
- evaluarea unor proiecte de renovare, locuințe publice, regenerare urbană sau infrastructură de proximitate;
- completarea diagnozei cu informații privind satisfacția, percepțiile și nevoile locuitorilor.

În funcție de scopul urmărit, administrația poate utiliza selectiv întrebări sau module inspirate din cele trei instrumente ale Ghidului Locuitorului. De exemplu, întrebările privind locuința actuală pot fi utile pentru cartarea problemelor existente; întrebările privind prioritățile pot sprijini definirea obiectivelor Programului Local de Locuire; iar întrebările privind evaluarea opțiunilor concrete pot oferi indicii despre decalajul dintre nevoile locuitorilor și oferta existentă de locuire.

Aplicarea acestor instrumente poate fi organizată direct de administrația locală sau în parteneriat cu universități, organizații profesionale, ONG-uri ori consultanți. În toate cazurile, trebuie precizate clar scopul colectării datelor, zona vizată, grupurile invitate să răspundă, modul de prelucrare a răspunsurilor și felul în care rezultatele vor fi utilizate în decizie.

Rezultatele trebuie interpretate cu prudență. Ele reflectă percepții și experiențe ale celor care răspund și nu trebuie prezentate automat ca reprezentative statistic pentru întreaga populație. Pentru a fi utile în diagnoză, răspunsurile trebuie analizate agregat, corelate cu date cantitative și, acolo unde este posibil, diferențiate pe cartiere, tipuri de locuire, categorii de gospodării sau grupuri vulnerabile.

Utilizate astfel, instrumentele din Ghidul Locuitorului pot funcționa ca o punte între expertiza profesională și experiența cotidiană a locuitorilor. Ele pot ajuta administrația să înțeleagă nu doar ce probleme există, ci și cum sunt resimțite, ce compromisuri sunt acceptate și ce intervenții sunt considerate importante de locuitori.

8.7. CARTARE ȘI ANALIZĂ TERITORIALĂ

Pentru ca diagnoza să fie utilă în decizie, datele trebuie organizate spațial, ideal într-un sistem GIS sau într-o bază de date urbană compatibilă cu instrumentele de planificare ale administrației. Cartarea fenomenelor permite identificarea zonelor prioritare, compararea între cartiere, suprapunerea vulnerabilităților și resurselor și fundamentarea mai solidă a deciziilor privind investițiile, reglementările sau achizițiile.

Cartarea nu trebuie să evidențieze doar zonele cu probleme, ci și resursele teritoriale care pot susține intervenții: terenuri, clădiri, infrastructură existentă, spații disponibile pentru dotări, zone cu potențial de regenerare sau restructurare. În acest fel, diagnoza poate trece de la inventarierea

deficitelor la identificarea opțiunilor de acțiune.

Cartarea poate funcționa ca instrument de analiză și decizie, permițând suprapunerea mai multor tipuri de informații: fond locativ, populație, venituri, vulnerabilități, infrastructură, transport, spații verzi, dotări, investiții planificate și resurse disponibile.

Cartarea poate funcționa ca instrument de analiză și decizie, permițând suprapunerea mai multor tipuri de informații: fond locativ, populație, venituri, vulnerabilități, infrastructură, transport, spații verzi, dotări, investiții planificate și resurse disponibile. În acest fel, administrația poate identifica zone cu vulnerabilități cumulative, dar și zone unde există condiții favorabile pentru intervenții cu impact public ridicat.

Metodele posibile de cartare, exemplele de straturi cartografice utile și întrebările pe care cartarea ar trebui să le susțină sunt detaliate în [Anexa A.4](#).

8.8. DE LA DIAGNOZĂ LA PRIORITĂȚI

Diagnoza nu este un exercițiu punctual și nici exclusiv tehnic. Ea reprezintă fundamentul pe baza căruia administrația locală poate stabili priorități, poate formula intervenții și poate justifica decizii privind locuirea.

În absența unei înțelegeri actualizate — construite din date administrative, analiză teritorială, observație de teren și consultarea locuitorilor — intervențiile riscă să rămână reactive, fragmentate sau insuficient conectate la problemele reale.

Rezultatele diagnozei ar trebui să conducă la formularea unor priorități clare:

- ce zone necesită intervenții urgente;
- ce tipuri de vulnerabilități trebuie abordate prioritar;
- ce resurse pot fi activate;
- ce investiții pot avea impact ridicat;
- ce reglementări trebuie ajustate;
- ce proiecte pot fi pregătite pentru finanțare;
- ce grupuri de locuitori au nevoie de sprijin;
- ce date trebuie colectate sau actualizate periodic.

Aceste priorități constituie baza pentru elaborarea Programului Local de Locuire. Diagnoza nu este finalul procesului de analiză, ci punctul de plecare pentru definirea obiectivelor, intervențiilor, etapizării, resurselor și mecanismelor de monitorizare.

9. PROGRAMUL LOCAL DE LOCUIRE

Programul Local de Locuire este instrumentul prin care administrația publică locală poate transforma diagnoza situației locuirii în obiective, priorități, măsuri, proiecte și mecanisme de monitorizare. El funcționează ca un cadru de coordonare între domenii care influențează direct calitatea locuirii: urbanism, infrastructură, mobilitate, fond locativ, politici sociale, investiții publice, mediu, buget și relația cu actorii privați.

Programul Local de Locuire nu trebuie înțeles ca un nou document birocratic standardizat sau ca o obligație suplimentară, ci ca un instrument flexibil de lucru, adaptabil dimensiunii localității, capacității administrative și problemelor specifice fiecărui teritoriu. Rolul său este de a corela instrumente și procese deja existente — SIDU, PUG, RLU, PUZ, PMUD, programe de investiții, politici sociale, strategii climatice, planuri de regenerare sau teme de proiectare — într-o direcție comună privind calitatea locuirii.

Programele pentru asigurarea de locuințe pentru toți la un nivel optim de calitate, sau pentru creșterea calității locuirii, sunt acele demersuri care detaliază obiectivele de îndeplinit pe termen

PROGRAMUL LOCAL DE LOCUIRE

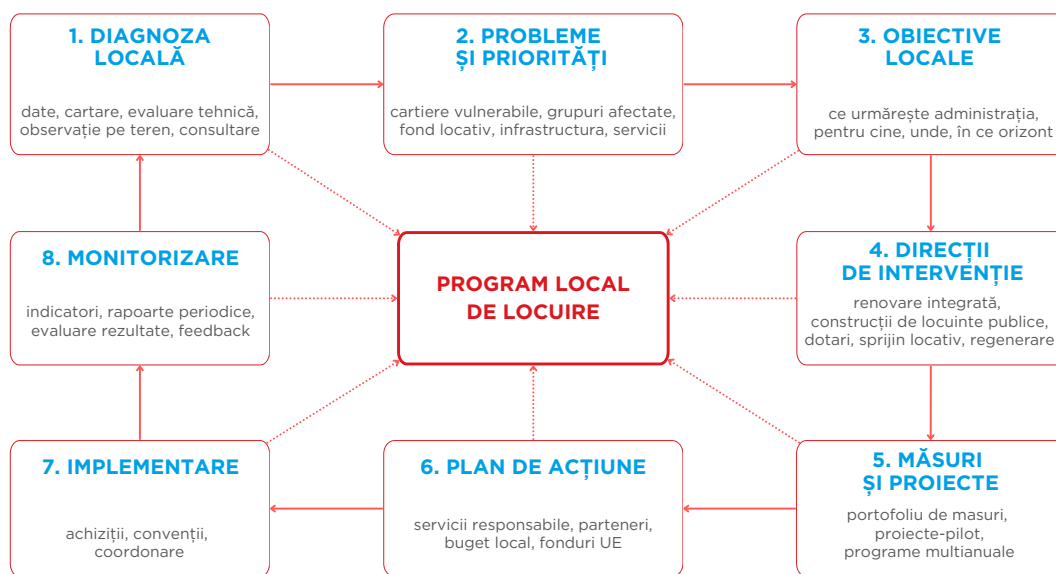
mediu și lung în privința locuirii și stabilesc modalități corelate de a le atinge – acțiuni, măsuri, proiecte.

Un program diferă de un proiect prin faptul că reunește mai multe măsuri și intervenții corelate. Un **proiect** are, de regulă, un început și un sfârșit clar și produce un rezultat specific. **Programul**, în schimb, coordonează un pachet de proiecte, măsuri și responsabilități pentru a produce efecte pe termen mediu și lung, care nu ar putea fi obținute prin intervenții izolate.

Programul Local de Locuire ar trebui elaborat sub coordonarea administrației locale, dar cu implicarea specialiștilor relevanți pentru temă. Arhitectul-șef și serviciile tehnice au un rol central în corelarea programului cu instrumentele urbanistice, iar experții externi, organizațiile profesionale, universitățile sau filialele OAR pot sprijini formularea criteriilor, măsurilor și indicatorilor, fără a substitui asumarea instituțională a administrației.

Structura internă a Programului Local de Locuire poate fi înțeleasă ca un traseu operațional: diagnoza identifică problemele, vulnerabilitățile și resursele; obiectivele stabilesc direcția; măsurile și intervențiile definesc răspunsurile administrației; planul de acțiune clarifică responsabilitățile, finanțarea și calendarul; iar indicatorii și monitorizarea permit ajustarea programului în timp.

Schema 2. Programul Local de Locuire ca un **cadru evolutiv de coordonare** între aceste niveluri.



Programul Local de Locuire pornește de la diagnoză, formulează obiective și priorități, le traduce în măsuri și proiecte, stabilește responsabilități și resurse, urmărește implementarea și se actualizează periodic pe baza monitorizării și feedbackului.

9.1. DE CE ESTE NECESAR UN PROGRAM LOCAL DE LOCUIRE

Cunoașterea situației locuirii nu produce automat schimbare. Pentru ca datele, diagnoza și prioritățile locale să influențeze efectiv dezvoltarea urbană, ele trebuie traduse într-un cadru coerent de decizie și coordonare.

În absența unui astfel de cadru, intervențiile privind locuirea riscă să rămână fragmentate. Urbanismul reglementează indicatori, serviciile sociale gestionează cereri și vulnerabilități, investițiile publice urmăresc proiecte punctuale, mobilitatea tratează transportul și accesibilitatea, iar dezvoltările rezidențiale private avansează adesea în ritm diferit față de infrastructură și dotări. Chiar dacă fiecare domeniu funcționează procedural corect, efectul cumulativ poate fi incoerent din perspectiva locuirii.

Programul Local de Locuire poate ajuta administrația să răspundă la câteva întrebări esențiale:

- care sunt principalele probleme și vulnerabilități privind locuirea;
- ce teritorii, grupuri sau tipuri de fond locativ necesită intervenție prioritară;
- ce resurse publice și private pot fi mobilizate;
- ce obiective sunt realiste pe termen scurt, mediu și lung;
- ce măsuri trebuie pregătite prin reglementare, investiții, proiectare sau parteneriate;
- ce surse de finanțare pot fi accesate;
- cine este responsabil pentru implementare;
- cum se monitorizează rezultatele.

Programul Local de Locuire nu dublează documentele existente, ci le conectează. El poate funcționa ca nivel intermediar între politicile strategice și proiectele concrete: suficient de strategic pentru a formula priorități, dar suficient de operațional pentru a orienta investiții, reglementări și teme de proiectare.

9.2. ROLUL PROGRAMULUI LOCAL DE LOCUIRE

Rolul unui Program local de locuire este de a organiza răspunsul administrației la problemele identificate în teritoriu și de a corela acțiunile care influențază locuirea: renovare, regenerare urbană, dezvoltarea fondului public de locuințe, reguli pentru dezvoltările rezidențiale noi, infrastructură, mobilitate, servicii publice, politici funciare și intervenții asupra spațiului public.

Spre deosebire de documentațiile de urbanism, care reglementează utilizarea terenurilor și parametrii dezvoltării construite, **Programul local de locuire** urmărește corelarea intervențiilor care influențază experiența concretă a locuirii și **poate sprijini administrația în:**

- înțelegerea situației reale a locuirii la nivel local;
- identificarea vulnerabilităților teritoriale;
- anticiparea nevoilor viitoare;
- transpunerea obiectivelor formulate prin Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) în priorități concrete privind locuirea;
- fundamentarea sau completarea documentelor de urbanism în vigoare ori aflate în actualizare, inclusiv PUG și RLU;
- corelarea intervențiilor privind locuirea cu politicile de mobilitate, infrastructură, climă, educație, sănătate și incluziune socială;
- prioritizarea investițiilor publice privind fondul construit existent și dezvoltarea de locuințe noi;
- stabilirea responsabilităților, surselor de finanțare și etapelor de implementare;
- crearea unui cadru pentru coordonarea relației între departamentele administrației locale, între acestea și actorii relevanți, pentru corelarea dintre dezvoltările private și interesul public local;
- monitorizarea efectelor deciziilor publice asupra condițiilor de viață.

Un astfel de program poate include intervenții pe termen scurt, mediu și lung:

Pe termen scurt, poate viza inventarierea fondului locativ public, identificarea zonelor vulnerabile, elaborarea unor criterii locale de calitate sau pregătirea unor proiecte-pilot.

Pe termen mediu, poate include programe de renovare integrată, regenerare de cartiere, dezvoltarea unor locuințe publice noi sau introducerea unor reguli pentru dezvoltările rezidențiale de amploare.

Pe termen lung, poate urmări consolidarea unei politici locale de locuire, corelată cu dezvoltarea urbană, schimbările demografice și tranziția climatică.

În practică, programul poate funcționa ca **punte între strategie și implementare**, facilitând legătura dintre diagnoza teritorială, documentele de planificare și investițiile concrete. Este recomandabil ca un astfel de program local privind creșterea calității locuirii să stabilească:

- impunerea de criterii de asigurare a unui mediu de locuire sănătos și atractiv la nivel de cartier și proximitate;
- impunerea de criterii de eficiență (inclusiv energetică) a clădirilor de locuințe;
- impunerea unor obligații dezvoltatorilor privați de locuințe, e.g. asigurarea unui procent de locuințe convenabile sau chiar cedarea unor unități locative pentru fondul de locuințe sociale, de serviciu sau de necesitate;
- măsuri fiscale ce ar stimula oferta de locuințe convenabile (scutiri de taxe și impozite locale);
- descurajarea comportamentelor speculative și promovarea transparenței pe piața imobiliară rezidențială, inclusiv prevederi privind raportare date către autoritatea locală;
- măsuri de oferire de subvenții locale (suplimentare celor de la nivel național) pentru închirierea sau cumpărarea de locuințe pentru anumite categorii de populație (categorii sociale, categorii profesionale, categorii de vârstă, după caz);
- reglementarea închirierilor pe termen scurt pentru a atenua impactul acestora asupra accesibilității locuințelor la nivel local, menținând un echilibru cu beneficiile turismului;
- prevederi ale regulamentelor locale de urbanism care să asigure zonificarea mixtă, fără a crea zone dedicate exclusiv locuințelor convenabile sau sociale;
- planificarea multianuală a achizițiilor care să crească fondul imobiliar din domeniul public și privat al autorităților locale, împreună cu terenurile necesare pentru dotări publice;
- planificarea renovării/modernizării fondului locativ și regenerării urbane a proximității acestuia, în conformitate cu Noul Bauhaus European.

Un portofoliu orientativ de măsuri și intervenții este inclus în [Anexa F](#).

9.3. PRINCIPII PENTRU ELABORAREA PROGRAMULUI LOCAL DE LOCUIRE

Deși conținutul concret al programului trebuie adaptat fiecărui context local, elaborarea lui poate fi ghidată de câteva principii generale: abordare multi-scalară, prevenție, integrarea politicilor, echitate teritorială și adaptabilitate la specificul local.

- **Abordare multi-scalară:** Locuirea trebuie analizată **simultan la nivelul locuinței, vecinătății imediate, cartierului și orașului**. O problemă identificată la nivelul apartamentului poate fi legată de spațiile comune, de accesul la servicii, de infrastructura cartierului sau de poziția în oraș. Programul trebuie să poată conecta aceste scări, nu să trateze locuința ca obiect izolat.
- **Orientare spre prevenție și anticipare:** Programul ar trebui să ajute administrația să treacă de la intervenții reactive la intervenții anticipative. Aceasta înseamnă identificarea timpurie a zonelor în care apar presiuni de dezvoltare rezidențială, infrastructură insuficientă, vulnerabilități energetice, seismice sau sociale, precum și adaptarea fondului construit la schimbări demografice și climatice.
- **Integrarea investițiilor și politicilor publice:** Locuirea este influențată de decizii aparținând mai multor domenii administrative. Programul trebuie să creeze o punte între urbanism, investiții, mobilitate, infrastructură, servicii sociale, educație, sănătate, politici climatice și buget. Această integrare este esențială pentru ca măsurile să nu rămână izolate.
- **Echitate teritorială și acces la oportunități:** Programul poate ajuta administrația să identifice diferențele dintre cartiere privind accesul la servicii, infrastructură, spații verzi, mobilitate,

dotări și condiții de locuire. Miza nu este uniformizarea orașului, ci reducerea dezechilibrelor care afectează calitatea vieții și accesul echitabil la oportunități urbane.

- **Adaptabilitate și specific local:** Nu există un model unic de Program Local de Locuire. Un municipiu mare, o comună periurbană, un oraș în declin demografic sau o localitate turistică vor avea priorități diferite. Conținutul programului trebuie calibrat în funcție de dimensiunea localității, dinamica demografică, tipul fondului construit, presiunile de dezvoltare, capacitatea administrativă, resursele disponibile și oportunitățile de finanțare.

9.4. STRUCTURA RECOMANDATĂ A PROGRAMULUI LOCAL DE LOCUIRE

Programul Local de Locuire poate avea o structură relativ simplă, dar suficient de clară pentru a permite implementarea și monitorizarea. O structură orientativă poate include următoarele componente:

1. **Context strategic și justificare:** Explică de ce este necesar programul și cum se corelează cu documentele strategice și urbanistice existente.
2. **Sinteza diagnozei situației locuirii:** Rezumă principalele concluzii privind fondul locativ, populația, accesibilitatea economică, vulnerabilitățile, dezvoltările rezidențiale, infrastructura, serviciile, mobilitatea, spațiile verzi și resursele disponibile.
3. **Obiective și priorități:** Formulează direcțiile de acțiune pe termen scurt, mediu și lung, în relație directă cu diagnoza.
4. **Măsuri și intervenții:** Definește ce va face administrația: renovare, regenerare, locuințe publice, reguli pentru dezvoltări noi, sprijin pentru gospodării vulnerabile, investiții în infrastructură și servicii.
5. **Finanțare și resurse:** Identifică sursele de finanțare și resursele disponibile: buget local, fonduri europene, programe naționale, terenuri, clădiri, parteneriate, taxe speciale sau alte mecanisme.
6. **Plan de acțiune:** Stabilește acțiuni, responsabili, parteneri, calendar, bugete estimate, corelări și riscuri.
7. **Indicatori, monitorizare și actualizare:** Definește cum se măsoară progresul și cum se ajustează programul în timp.
8. **Consultare și participare:** Stabilește modul în care locuitorii, organizațiile profesionale, ONG-urile, mediul academic, actorii privați și grupurile afectate sunt implicați în elaborare și monitorizare.

Fișa orientativă pentru structurarea Programului Local de Locuire este inclusă în [Anexa B](#).

9.5. CONDIȚII NECESARE PENTRU ELABORAREA ȘI IMPLEMENTAREA PROGRAMULUI

Pentru ca Programul Local de Locuire să poată funcționa ca instrument real de coordonare, nu este suficientă formularea unor obiective generale. Elaborarea și implementarea lui presupun existența unor condiții administrative minime, care permit actualizarea informațiilor, corelarea deciziilor și urmărirea efectelor în timp.

În primul rând, este necesară menținerea unei baze de date urbane prin care să poată fi monitorizați indicatori privind locuirea la nivel de oraș, cartier, vecinătate și, acolo unde datele permit, clădire sau locuință. Această bază de date trebuie să permită corelarea între diferite decupaje de analiză — micro-sectoare de recensământ, cartiere, zone funcționale, circumscripții școlare, circumscripții electorale sau alte delimitări relevante — astfel încât realitățile sociale să poată fi analizate împreună cu cele spațiale.

În al doilea rând, documentele de planificare trebuie actualizate participativ și corelate explicit cu obiectivele privind calitatea locuirii. Programul Local de Locuire poate furniza repere pentru actualizarea PUG și RLU, pentru analiza PUZ-urilor, pentru prioritizarea investițiilor publice și pentru formularea temelor de proiectare. În acest sens, programul nu funcționează separat de instrumentele existente, ci contribuie la orientarea lor către obiective mai clare de calitate, echitate și eficiență.

În al treilea rând, este necesară completarea modului de lucru bazat exclusiv pe departamente administrative separate cu structuri interdepartamentale capabile să gestioneze tema locuirii ca program. Locuirea implică simultan planificare urbană, investiții, administrarea activelor publice, politici sociale, mobilitate, infrastructură, mediu, buget și relația cu actorii privați. De aceea, implementarea Programului Local de Locuire presupune mecanisme stabile de coordonare între aceste domenii, fie printr-un grup local de lucru, fie printr-o structură internă desemnată.

Aceste structuri nu trebuie să înlocuiască departamentele existente, ci să le conecteze în jurul unor obiective comune. Ele pot sprijini formularea diagnozei, prioritizarea intervențiilor, pregătirea proiectelor pentru finanțare, urmărirea cazurilor de vulnerabilitate locativă, gestionarea terenurilor și clădirilor publice, monitorizarea indicatorilor și ajustarea măsurilor în timp. Astfel, Programul Local de Locuire presupune nu doar un document, ci și un mod de lucru prin programe: bazat pe date actualizate, planificare participativă, coordonare interdepartamentală și capacitatea administrației de a transforma obiectivele strategice în măsuri operaționale.

Condițiile administrative necesare pentru susținerea acestui mod de lucru — grup local de lucru, fluxuri de date, competențe, continuitate instituțională și centre de expertiză — sunt detaliate în **Capitolul 11**.

9.6. DE LA DIAGNOZĂ LA OBIECTIVE

Programul Local de Locuire trebuie să pornească de la concluziile diagnozei. Aceasta înseamnă că obiectivele nu ar trebui formulate generic, ci în raport cu problemele, resursele și oportunitățile identificate.

De exemplu:

- dacă diagnoza arată vulnerabilitate energetică ridicată într-un cartier de locuințe colective, Programul Local de Locuire poate include renovarea energetică și funcțională a clădirilor — anvelopă, tâmplării, instalații, ventilare și spații comune — împreună cu sprijin pentru gospodăriile vulnerabile și modernizarea infrastructurii de proximitate;
- dacă diagnoza arată dezvoltări rezidențiale noi fără servicii și transport public, programul poate propune reguli suplimentare în PUG/RLU, criterii mai clare pentru PUZ și investiții etapizate în dotări;
- dacă diagnoza identifică terenuri publice bine conectate, programul poate include pregătirea unor proiecte de locuințe publice sau dotări de proximitate;
- dacă diagnoza arată risc de excluziune rezidențială, programul poate propune măsuri de sprijin locativ, locuințe de tranziție, subvenții sau parteneriate cu servicii sociale.

Astfel, programul nu este doar un document de intenție, ci un mecanism prin care administrația stabilește ce probleme abordează prioritar, cu ce resurse și prin ce instrumente.

9.7. CORELAREA OBIECTIVELOR CU SIDU ȘI ALTE DOCUMENTE STRATEGICE

Obiectivele Programului Local de Locuire trebuie formulate în relație cu diagnoza locală, dar și în corelare cu documentele strategice existente, în special Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană, PUG, PMUD, strategiile sociale, strategiile climatice și programele de investiții. În acest fel, programul nu funcționează ca document paralel, ci ca instrument care operaționalizează, în domeniul locuirii, direcții deja asumate la nivel local.

Exemple de obiective care pot fi preluate, detaliate sau operaționalizate prin Programul Local de Locuire:

- asigurarea dotărilor publice și spațiilor verzi în zonele de locuit existente (zone/cartiere/ansambluri);
- creșterea accesului la locuințe convenabile de calitate pentru familii cu venituri mici / pentru tineri / pentru anumite profesii, după caz (cu precizare număr/procent, în ce perioadă, zone);

- regenerare urbană integrată sau reconversie funcțională a unor zone și crearea de cartiere cu dotări de folosință zilnică propice și mixitate funcțională (să asigure locuri de desfășurare a activităților profesionale în aceeași zonă);
- reabilitarea locuințelor degradate (număr/procent, zone/cartiere);
- reducerea (cu X% a) gospodăriilor afectate de sărăcie energetică;
- reduce costurile locatarilor și emisiile de carbon (cu X%);
- dezvoltarea de locuințe sociale și de necesitate (număr, perioadă);
- mobilitate urbană și accesibilitate sporită în cartiere (pentru X% locuitori, pentru anumite zone/cartiere).

Pentru a deveni operaționale, aceste obiective trebuie formulate, pe cât posibil, cu precizarea teritoriilor vizate, a grupurilor-țintă, a perioadei de implementare, a responsabililor, a surselor de finanțare și a indicatorilor de monitorizare.

Exemplu: SIDU Cluj-Napoca ca bază pentru un program local de locuire⁵

5 v. Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a municipiului și zonei metropolitane Cluj-Napoca pentru perioada 2021-2030 <https://primariaclujnapoca.ro/cetateni/centrul-de-inovare-si-imaginatie-civica/strategia-integrata-de-dezvoltara-urbana-sidu-2021-2030/>, respectiv: https://files.primariaclujnapoca.ro/2022/10/04/SIDU-Cluj_RO_Sep28.pdf
v. și prezentările dezbaterilor publice aferente Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a municipiului și zonei metropolitane Cluj-Napoca pentru perioada 2021-2030 <https://files.primariaclujnapoca.ro/2021/03/04/2.-Cluj-Housing-Strategy-March-4-presentation-03042021.RO-version-final.pdf>

Un exemplu util este Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a municipiului și zonei metropolitane Cluj-Napoca 2021-2030, unde locuirea a beneficiat de o secțiune dedicată, de analize specifice și de dezbateri publice tematice. Acest tip de abordare poate oferi o bază pentru formularea unui Program Local de Locuire, prin preluarea obiectivelor strategice privind locuirea și transformarea lor în priorități, măsuri, proiecte, responsabilități și indicatori. În cazul Cluj-Napoca, materialele asociate SIDU au inclus teme precum ecosistemul locuințelor, regenerarea cartierelor existente, dotările de proximitate și măsurile care pot fi dezvoltate ulterior ca program local.

9.8. ELABORARE GRADUALĂ: DE LA UN PRIM CADRU DE LUCRU LA UN PROGRAM MATUR

Programul Local de Locuire nu trebuie să fie, încă de la prima versiune, un document exhaustiv, complet și perfect calibrat. Pentru multe administrații locale, mai ales cele care nu au încă date consolidate, echipe dedicate sau experiență în politici locale de locuire, este mai realistă o abordare graduală.

Important este ca administrația să înceapă cu un prim cadru de lucru: o diagnoză de bază, câteva obiective clare, un set restrâns de indicatori, un portofoliu inițial de intervenții și un mecanism de actualizare periodică. Acest cadru poate fi îmbunătățit în timp, pe măsură ce administrația colectează date mai bune, testează intervenții, dezvoltă capacitate internă și învață din implementare.

O primă versiune a Programului Local de Locuire poate porni de la întrebări simple:

- care sunt cele mai vizibile probleme de locuire la nivel local;
- ce date există deja în administrație;
- ce cartiere sau grupuri sunt cel mai afectate;
- ce resurse publice pot fi mobilizate;
- ce intervenții pot fi inițiate realist în următorii 1-3 ani;
- ce indicatori pot fi monitorizați fără a crea o sarcină administrativă excesivă.

Pe termen scurt, programul poate funcționa ca instrument de coordonare între direcțiile administrației și ca bază pentru prioritizarea unor proiecte. Pe termen mediu, el poate fi completat cu analize mai detaliate, indicatori mai rafinați, mecanisme de consultare, portofolii de investiții și surse de finanțare. Pe termen lung, programul poate deveni cadrul principal prin care administrația locală urmărește evoluția locuirii și ajustează intervențiile publice.

O abordare graduală este preferabilă amânării indefinite a programului până la existența tuturor datelor sau a tuturor resurselor. În loc să fie tratat ca un document final, Programul Local de Locuire poate fi înțeles ca un instrument evolutiv: începe cu ce există, clarifică prioritățile imediate și creează condițiile pentru intervenții mai bine fundamentate în timp.

Această logică este importantă mai ales pentru administrațiile cu resurse limitate. Un program simplu, dar asumat și actualizat periodic, poate produce mai multă coerență decât un document foarte ambițios, dar dificil de implementat. Miza nu este complexitatea primei versiuni, ci continuitatea procesului: colectarea treptată a datelor, corelarea intervențiilor, urmărirea efectelor și ajustarea deciziilor.

O abordare graduală este preferabilă amânării indefinite a programului până la existența tuturor datelor sau resurselor. Programul Local de Locuire poate începe modest, dar trebuie să fie consecvent: o diagnoză de bază, câteva obiective principale, un portofoliu inițial de intervenții și un set minim de indicatori. Important este ca programul să fie actualizat periodic și să devină treptat un instrument real de coordonare a deciziilor privind locuirea.

9.9. RELAȚIA CU CELELALTE INSTRUMENTE PUBLICE

Pentru a evita suprapuneri administrative sau confuzii de rol, este utilă clarificarea explicită a limitelor acestui instrument. Programul local de locuire:

- **Nu substituie PUG-ul sau RLU-ul:** El nu stabilește indicatori urbanistici și nu înlocuiește reglementările privind utilizarea terenurilor, ci poate orienta formularea acestora în raport cu obiective privind calitatea locuirii.
- **Nu substituie strategiile integrate de dezvoltare urbană (SIDU),** ci poate funcționa complementar acestora, introducând o focalizare explicită asupra locuirii și relației dintre dezvoltarea rezidențială, infrastructură și calitatea vieții.
- **Nu este exclusiv un program de locuințe sociale:** Tema locuirii depășește locuințele publice sau vulnerabilitatea socială și include fondul locativ existent, dezvoltările private, infrastructura de proximitate, adaptarea climatică și accesul la oportunități urbane.
- **Nu este un inventar tehnic al fondului construit:** Miza nu este exclusiv colectarea de date, ci utilizarea acestora pentru prioritarizare și coordonare strategică.
- **Nu este un document static:** Programul poate fi actualizat periodic și ajustat în funcție de schimbările teritoriale și de rezultatele monitorizării.

Programul local de locuire poate contribui la depășirea unor limite ale cadrului actual de autorizare și reglementare. În prezent, procedurile administrative tratează adesea similar intervenții cu impact urban foarte diferit — de la o locuință individuală pe parcelă până la ansambluri rezidențiale ample — în timp ce certificatul de urbanism și prevederile regulamentelor locale se concentrează predominant asupra parametrilor tehnici și juridici ai construirii. Aspecte esențiale pentru calitatea locuirii — relația cu infrastructura și serviciile existente, accesibilitatea, spațiile comune, mixitatea funcțională, echiparea cu spații verzi, impactul asupra mobilității sau integrarea în structura urbană — sunt rareori abordate într-o manieră coordonată și suficient de timpurie. Pentru a evita suprapunerile și fragmentarea administrativă, programul local de locuire poate funcționa ca instrument de articulare între documentele deja existente.

În mod orientativ, acesta poate dialoga cu:

Instrument	Relația cu Programul Local de Locuire
SIDU	Corelarea obiectivelor de dezvoltare urbană cu locuirea
PUG / RLU	Poate fundamenta criterii privind densitatea, mixitatea funcțională, dotările de proximitate, spațiile verzi, regenerarea cartierelor sau identificarea terenurilor pentru locuințe publice.
PUZ	Poate oferi repere pentru evaluarea oportunității, impactului asupra infrastructurii, obligațiilor de interes public și planurilor de acțiune.
PMUD	Poate contribui la prioritizarea conectivității cartierelor, accesului la transport public, mobilității pietonale și velo.
Strategii și programele de investiții	Poate ajuta la prioritizarea proiectelor cu impact asupra calității locuirii: renovare, dotări, spații publice, locuințe publice, servicii sociale, infrastructură și adaptare climatică.
Achizițiile publice	Poate fundamenta teme de proiectare și caiete de sarcini mai bine corelate cu nevoile reale ale locuitorilor

Programul Local de Locuire poate funcționa astfel ca un cadru transversal de coordonare, capabil să introducă explicit tema locuirii în procese administrative care deja influențează mediul construit și să formuleze condiții și priorități locale înainte ca acestea să fie tratate punctual prin procesul de autorizare sau prin proiecte izolate.

9.10. ASUMARE INSTITUȚIONALĂ

Pentru a avea efect, Programul Local de Locuire trebuie asumat instituțional. El poate fi aprobat prin hotărâre a consiliului local și corelat cu bugetul, programele de investiții și responsabilitățile serviciilor din administrație.

Asumarea instituțională nu înseamnă rigiditate. Programul trebuie să poată fi actualizat pe baza monitorizării, a schimbărilor demografice, a apariției unor noi vulnerabilități, a rezultatelor consultărilor sau a oportunităților de finanțare. În acest sens, Programul Local de Locuire ar trebui înțeles ca un cadru evolutiv: un instrument care permite administrației să învețe din intervențiile realizate, să ajusteze prioritățile și să mențină tema locuirii ca responsabilitate publică permanentă.

10. MONITORIZAREA ȘI ACTUALIZAREA PROGRAMULUI LOCAL DE LOCUIRE

Programul Local de Locuire trebuie să funcționeze ca un cadru evolutiv de coordonare, nu ca un document static, aprobat o dată și aplicat mecanic pe întreaga durată de valabilitate. El trebuie să poată fi ajustat în funcție de schimbările demografice, evoluția pieței locuirii, apariția unor noi vulnerabilități, oportunitățile de finanțare și rezultatele intervențiilor implementate.

Monitorizarea are rolul de a urmări dacă obiectivele formulate prin program produc efecte reale și dacă intervențiile asumate rămân relevante în raport cu situația din teren. Ea face legătura dintre diagnoza inițială, implementarea măsurilor și actualizarea periodică a priorităților.

Monitorizarea trebuie să urmărească două dimensiuni complementare:

- evoluția situației locuirii — schimbări privind fondul locativ, accesibilitatea economică, vulnerabilitățile, dezvoltările rezidențiale, accesul la servicii, infrastructură și calitatea mediului de proximitate;
- implementarea programului — măsura în care intervențiile propuse au fost realizate, întârziate, modificate sau abandonate și ce efecte au produs.

10.1. CE SE MONITORIZEAZĂ ȘI CU CE INDICATORI

Monitorizarea poate urmări, în funcție de obiectivele programului:

- evoluția fondului locativ existent;
- numărul și starea locuințelor publice și sociale;
- cererea pentru locuințe sociale și listele de așteptare;
- evoluția costurilor locuirii;
- gospodăriile afectate de sărăcie energetică;
- clădirile renovate energetic sau consolidate seismic;
- accesul la transport public, servicii și dotări de proximitate;
- accesul la spații verzi și spații publice;
- impactul noilor dezvoltări rezidențiale asupra infrastructurii;
- implementarea proiectelor de regenerare urbană;
- calitatea spațiilor comune și a infrastructurii cotidiene;
- satisfacția locuitorilor, acolo unde există instrumente de colectare a acestor date.

Monitorizarea nu trebuie să urmărească toate aceste dimensiuni simultan și cu același nivel de detaliu. Pentru multe administrații locale, este mai realistă definirea unui set restrâns de indicatori relevanți, corelați cu obiectivele prioritare ale programului, care pot fi actualizați periodic și utilizați efectiv în decizie.

Indicatorii ar trebui să fie:

- clari și ușor de interpretat;
- corelați cu obiectivele Programului Local de Locuire;
- actualizabili cu resurse rezonabile;
- spațializați acolo unde este posibil;
- utili pentru prioritizarea investițiilor și ajustarea intervențiilor;
- sensibili la diferențele dintre cartiere, grupuri de locuitori și tipuri de vulnerabilitate.

Indicatorii nu trebuie tratați ca o listă formală de raportare, ci ca instrumente de lucru. Ei trebuie să ajute administrația să înțeleagă ce se schimbă, unde apar probleme noi, ce măsuri funcționează și ce intervenții trebuie ajustate.

Un set orientativ de indicatori pentru monitorizarea calității locuirii și a implementării Programului Local de Locuire este inclus în **Anexa C**. Administrațiile locale îl pot adapta în funcție de specificul local, datele disponibile și capacitatea administrativă.

10.2. RAPORTARE ȘI ACTUALIZARE

Monitorizarea ar trebui să conducă la forme periodice de raportare, nu doar la colectarea de date. Administrația locală poate realiza rapoarte anuale sau bienale privind stadiul Programului Local de Locuire, care să includă:

- intervențiile realizate;
- intervențiile întârziate sau neimplementate;
- schimbările relevante în situația locuirii;
- problemele nou apărute;
- rezultatele consultărilor sau ale sesizărilor primite;
- propuneri de ajustare a priorităților;
- necesarul de finanțare pentru etapa următoare.

Actualizarea programului nu trebuie să însemne reluarea integrală a procesului de elaborare. Ea poate presupune ajustarea portofoliului de proiecte, modificarea etapizării, introducerea unor noi indicatori, revizuirea unor priorități sau corelarea cu noi surse de finanțare.

Monitorizarea trebuie să producă decizii: confirmarea unor direcții de acțiune, ajustarea măsurilor care nu funcționează, prioritizarea unor zone noi sau pregătirea unor proiecte pentru finanțare.

10.3. MONITORIZARE PARTICIPATIVĂ, TRANSPARENȚĂ ȘI FEEDBACK

Monitorizarea Programului Local de Locuire trebuie să includă și o dimensiune participativă. Pe lângă indicatorii tehnici și financiari, administrația locală ar trebui să urmărească modul în care măsurile sunt percepute de locuitori, dacă sprijinul ajunge la grupurile vizate și dacă intervențiile răspund problemelor identificate în diagnoză.

Monitorizarea participativă poate include:

- consultări publice în etapa de elaborare, implementare și actualizare a programului;
- întâlniri de cartier sau consultări tematice pentru intervenții majore;
- implicarea ONG-urilor, organizațiilor profesionale, mediului academic și actorilor locali;
- publicarea criteriilor de eligibilitate, a priorităților și a modului de alocare a resurselor;
- mecanisme de feedback și sesizare;
- platforme digitale de consultare și informare;
- comitete de cartier sau consilii consultative, acolo unde există capacitate administrativă și interes local;
- rapoarte de consultare care arată cum a fost analizat feedbackul primit.

Feedbackul primit trebuie documentat, analizat și, acolo unde este relevant, reflectat în revizuirile programului.

Monitorizarea participativă nu substituie indicatorii tehnici, dar îi completează, arătând dacă intervențiile sunt percepute ca utile, accesibile și adecvate de către cei afectați.

10.4. MONITORIZAREA CA INSTRUMENT DE CONTINUITATE

Un rol important al monitorizării este reducerea dependenței politicilor locale de locuire de ciclul electoral. Dacă programul este însoțit de indicatori, rapoarte periodice și mecanisme clare de actualizare, continuitatea devine mai ușor de susținut instituțional.

Monitorizarea poate sprijini:

- transparența față de consiliul local și locuitori;
- justificarea investițiilor;
- atragerea finanțărilor;
- corelarea între departamente;
- învățarea din proiectele implementate;
- păstrarea unei direcții coerente pe termen mediu și lung.

Monitorizarea nu este doar o etapă tehnică de urmărire a indicatorilor, ci un mecanism de învățare instituțională. Ea permite administrației locale să înțeleagă ce funcționează, ce trebuie ajustat și cum pot fi îmbunătățite în timp intervențiile privind calitatea locuirii.

11. CAPACITATEA ADMINISTRATIVĂ PENTRU LOCUIRE

Pentru ca diagnoza, Programul Local de Locuire și monitorizarea să producă efecte reale, administrația locală are nevoie de o capacitate minimă de coordonare, analiză și implementare.

În prezent, administrațiile locale din România nu dispun, în general, de structuri dedicate coordonării integrate a politicilor de locuire. Nici mecanisme interdepartamentale dedicate locuirii și nici structuri specializate de expertiză și suport tehnic nu reprezintă practici instituționalizate la scară largă. În acest context, dezvoltarea capacității administrative pentru locuire presupune, în multe situații, construirea unor mecanisme noi, adaptate resurselor și nivelului de complexitate al fiecărei localități.

11.1. DE CE ESTE NECESARĂ O CAPACITATE ADMINISTRATIVĂ DEDICATĂ LOCUIRII

O politică locală de locuire nu se reduce la gestionarea fondului locativ public sau la emiterea autorizațiilor de construire. Ea presupune capacitatea administrației de a înțelege cum funcționează locuirea în teritoriu, de a anticipa efectele dezvoltării rezidențiale, de a prioritiza intervențiile, de a coordona investițiile publice și de a negocia în mod transparent relația cu actorii privați.

În lipsa unei capacități administrative dedicate sau cel puțin a unor mecanisme clare de coordonare, riscul este ca fiecare departament să trateze doar propria componentă: urbanismul reglementează indicatori, investițiile gestionează proiecte, serviciile sociale administrează cereri, mobilitatea planifică transportul, iar bugetul alocă resurse fără o imagine integrată asupra efectelor cumulate. Rezultatul poate fi o succesiune de intervenții corecte procedural, dar insuficient corelate între ele.

Capacitatea administrativă pentru locuire presupune, așadar, nu doar personal specializat, ci și procese stabile de lucru: fluxuri de date între departamente, responsabilități clare, criterii comune de analiză, proceduri de monitorizare, colaborare cu experți externi și capacitatea de a transforma obiectivele strategice în intervenții aplicabile.

11.2. STRUCTURA INTERNĂ DE COORDONARE

Primul pas în consolidarea capacității administrative pentru locuire este clarificarea responsabilităților interne. Indiferent dacă administrația decide să lucreze prin serviciile existente, printr-un grup local de lucru sau printr-o structură specializată, este necesar să existe o formă clară de coordonare a temei locuirii.

Această coordonare poate fi asumată, în funcție de organizarea fiecărei administrații, de arhitectul-șef, de o direcție de dezvoltare urbană, de un serviciu de strategie și investiții, de compartimentul responsabil cu fondul locativ sau de o structură interdepartamentală desemnată. Important este ca responsabilitatea să fie explicită, nu difuză.

Structura responsabilă pentru coordonarea locuirii ar trebui să poată susține, după caz, următoarele tipuri de activități:

- **urmărirea unor indicatori relevanți privind locuirea și dezvoltarea urbană**, prin utilizarea unor baze de date spațializate și a unor instrumente de analiză teritorială capabile să identifice fenomene cu impact semnificativ asupra calității locuirii;
- **corelarea programelor și politicilor locale cu impact asupra locuirii**, prin comunicare și colaborare continuă între direcțiile și serviciile administrației locale (urbanism, investiții, mobilitate, social, educație, mediu, patrimoniu etc.), astfel încât intervențiile sectoriale să poată funcționa coerent și complementar;
- **fundamentarea inițierii unor studii, cercetări și documentații**, necesare pentru înțelegerea unor fenomene urbane sau pentru susținerea unor decizii privind dezvoltarea locală;
- **elaborarea temelor pentru documentațiile de urbanism inițiate de autoritatea locală**, inclusiv formularea obiectivelor și identificarea unor variante de intervenție, în corelare cu politicile și proiectele relevante ale administrației;
- **pregătirea documentației pentru investiții publice privind locuirea**, inclusiv întocmirea notelor conceptuale și a temelor de proiectare, fundamentarea studiilor de fezabilitate și coordonarea etapelor de proiectare, implementare și mentenanță;
- **monitorizarea și evaluarea impactului intervențiilor**, prin utilizarea unor baze de date urbane (GIS) și a unor analize spațiale, socio-demografice, economice și de mediu, care să permită urmărirea efectelor programelor și proiectelor implementate.

Aceste funcții nu presupun în mod necesar existența unor structuri administrative noi sau extinse, dar reclamă mecanisme clare de coordonare și responsabilitate instituțională. În multe situații, ele pot fi asumate gradual, pornind de la formule organizaționale minimale și dezvoltându-se progresiv în funcție de resursele și complexitatea teritorială a fiecărei localități.

11.3. GRUPUL LOCAL DE LUCRU PENTRU LOCUIRE

O soluție fezabilă pentru multe administrații este constituirea unui grup local de lucru dedicat locuirii, cu mandat clar de coordonare și consultare. Cu un grad ridicat de fezabilitate și cost administrativ relativ redus, un astfel de grup poate reprezenta primul pas către o abordare mai integrată a locuirii la nivel local. Grupul local de lucru nu trebuie înțeles ca o structură birocratică suplimentară, ci ca un mecanism practic de coordonare, adaptabil inclusiv localităților cu resurse administrative limitate. Rolul său este de a aduce împreună informații și perspective care, în mod obișnuit, sunt dispersate între departamente.

În funcție de contextul local, grupul poate include reprezentanți ai:

- serviciului de urbanism și ai arhitectului-șef;
- direcției de investiții;
- compartimentului responsabil cu fondul locativ public;
- serviciilor sociale;
- direcției de mobilitate sau transport;
- serviciilor de mediu și spații verzi;
- patrimoniului și administrării domeniului public;
- buget-finanțe;
- juridic;
- operatorilor de utilități;
- poliției locale, acolo unde sunt relevante aspecte de teren, ocupări informale sau chestiuni de siguranță;
- societății civile, mediului profesional, universităților sau experților externi, în rol consultativ.

Valoarea grupului local de lucru nu este simbolică. El poate deveni locul în care se discută, înainte de luarea deciziilor formale, efectele unei dezvoltări rezidențiale asupra infrastructurii, prioritățile unui program de renovare, criteriile pentru locuințe publice, impactul PUZ-urilor sau nevoile unor cartiere vulnerabile.

CAPACITATEA ADMINISTRATIVĂ PENTRU LOCUIRE

Grupul poate contribui la:

- definirea obiectivelor Programului Local de Locuire;
- corelarea datelor și indicatorilor;
- formularea priorităților de intervenție;
- pregătirea proiectelor pentru finanțare;
- revizuirea temelor de proiectare și a caietelor de sarcini;
- evaluarea impactului PUZ-urilor sau al dezvoltărilor rezidențiale;
- monitorizarea implementării programului.

Pentru a avea eficiență, grupul local de lucru ar trebui constituit printr-un act administrativ clar — de exemplu dispoziție a primarului sau hotărâre a consiliului local, în funcție de context — care să stabilească mandatul, componența, responsabilitățile, ritmul de lucru și raportarea rezultatelor. În localitățile mici, grupul poate avea o formă simplificată și poate funcționa periodic, în jurul unor teme concrete. În municipiile mari sau în zonele metropolitane, poate fi necesară o structură mai stabilă, cu subgrupuri tematice pentru fond locativ, dezvoltări noi, regenerare urbană, locuințe publice sau date și monitorizare.

11.4. FLUXURI DE DATE ȘI UTILIZAREA LOR ÎN PROCESLE DECIZIONALE

Capacitatea administrativă pentru locuire nu depinde doar de existența unor date, ci și de modul în care acestea sunt organizate, actualizate, partajate între departamente și utilizate în decizie. În multe administrații locale, informațiile relevante pentru locuire există deja parțial, dar sunt dispersate între servicii diferite — urbanism, fond locativ, asistență socială, investiții, patrimoniu, mobilitate, fiscalitate, mediu sau servicii publice — și nu sunt întotdeauna corelate într-o imagine comună asupra teritoriului.

Rolul administrației nu este doar să colecteze date noi, ci să creeze fluxuri stabile de lucru între departamente. Aceste fluxuri ar trebui să permită ca informațiile rezultate din diagnoză, monitorizare, consultări publice, autorizări, programe de investiții sau servicii sociale să fie puse în relație și utilizate pentru fundamentarea deciziilor privind locuirea.

Un prim nivel realist poate consta în:

- inventarierea datelor deja existente în administrație;
- stabilirea serviciilor responsabile pentru actualizarea lor;
- definirea unui set restrâns de indicatori utilizați în Programul Local de Locuire;
- organizarea datelor pe cartiere sau micro-zone, acolo unde este posibil;
- crearea unui circuit intern prin care datele relevante ajung la grupul local de lucru, arhitectul-șef, serviciile de investiții și decidenții politici.

În localitățile cu o capacitate tehnică mai ridicată, aceste fluxuri pot fi dezvoltate prin baze de date georeferențiate, platforme GIS sau instrumente digitale de monitorizare. Totuși, important nu este nivelul tehnologic în sine, ci utilizarea efectivă a informației în procesele de decizie: actualizarea Programului Local de Locuire, prioritizarea investițiilor, analiza PUZ-urilor, pregătirea proiectelor pentru finanțare sau formularea temelor de proiectare.

Astfel, sistemele de date trebuie înțelese ca infrastructură administrativă pentru coordonare, nu ca exercițiu tehnic separat. Ele ajută administrația să treacă de la decizii bazate pe informații fragmentare la o înțelegere mai coerentă a locuirii în teritoriu.

11.5. COMPETENȚE, FORMARE ȘI SPRIJIN PROFESIONAL

Clarificarea responsabilităților interne, constituirea unui grup local de lucru și organizarea fluxurilor de date nu sunt suficiente dacă administrația nu dispune de competențele necesare pentru a interpreta informațiile și a le transforma în decizii. Capacitatea administrativă pentru locuire presupune, pe lângă proceduri, dezvoltarea unui set de competențe tehnice și instituționale care să permită administrației să lucreze integrat.

Aceste competențe privesc, în primul rând, capacitatea de a formula întrebări corecte: ce date sunt necesare, ce probleme trebuie prioritizate, ce efecte produce o dezvoltare rezidențială, ce condiții trebuie introduse într-un PUZ, ce cerințe trebuie formulate într-o temă de proiectare sau ce indicatori trebuie urmăriți după implementarea unei intervenții.

Pentru multe administrații locale, aceste competențe nu pot fi dezvoltate exclusiv intern și nici imediat. De aceea, formarea trebuie înțeleasă împreună cu mecanismele de sprijin profesional: colaborări cu universități, organizații profesionale, filiale teritoriale OAR, ONG-uri, consultanți specializați sau rețele de orașe. Rolul acestor colaborări nu este de a substitui responsabilitatea administrației, ci de a o ajuta să devină un beneficiar mai informat, un coordonator mai activ și un evaluator mai exigent al proiectelor care influențează locuirea.

În practică, dezvoltarea competențelor poate începe prin forme simple: ateliere tematice pentru personalul din urbanism, investiții și social; sesiuni de lucru pe studii de caz; ghiduri interne pentru analiza PUZ-urilor; modele de teme de proiectare; schimburi de experiență între UAT-uri; sau sprijin metodologic punctual pentru elaborarea unui Program Local de Locuire. Pe termen mediu, aceste forme de sprijin pot fi consolidate prin structuri mai stabile de expertiză, la nivel local, metropolitan sau regional. În acest sens, secțiunea privind centrele de expertiză și suport tehnic trebuie citită ca o posibilă etapă de maturizare a capacității administrative, nu ca o condiție preliminară pentru începerea demersului.

11.6. CONTINUITATE INSTITUȚIONALĂ ȘI REDUCEREA DEPENDENȚEI DE CICLUL POLITIC

Una dintre vulnerabilitățile structurale ale politicilor locale de locuire este dependența de ciclul electoral. Programele asumate la începutul unui mandat pot fi abandonate, amânate sau reformulate după schimbări administrative, iar proiectele începute pot pierde coerența dacă nu există mecanisme instituționale de continuitate.

Pentru reducerea acestei vulnerabilități, sunt utile mecanisme care conferă stabilitate Programului Local de Locuire și proceselor asociate acestuia:

- aprobarea Programului local de locuire prin hotărâre a consiliului local;
- constituirea grupului de lucru ca structură permanentă cu mandat clar;
- dezvoltarea unor mecanisme de monitorizare publică care să mențină tema locuirii într-un cadru de responsabilitate și continuitate instituțională;
- implicarea societății civile și a mediului profesional în urmărirea implementării;
- corelarea programului cu documente strategice și bugetare deja asumate;
- actualizarea periodică a programului local de locuire în funcție de date noi, finanțări disponibile, schimbări demografice sau rezultate ale implementării; fără reluarea completă a procesului de la zero.

Continuitatea nu înseamnă rigiditate. Programul trebuie să poată fi ajustat în funcție de evoluția situației locuirii, oportunitățile de finanțare, schimbările legislative, rezultatele consultărilor sau efectele intervențiilor realizate. Important este ca aceste ajustări să fie transparente, argumentate și raportate la obiectivele asumate.

Monitorizarea și raportarea periodică pot transforma locuirea dintr-o temă dependentă de inițiative punctuale într-un domeniu de politică locală urmărit constant.

11.7. CENTRE DE EXPERTIZĂ ȘI SUPORT TEHNIC

Pe termen mediu și lung, administrațiile locale pot avea nevoie de structuri de expertiză și suport tehnic capabile să ofere continuitate, analiză interdisciplinară și sprijin pentru procese urbane complexe. Acest capitol propune explorarea dezvoltării unor **centre de expertiză și suport tehnic pentru locuire și dezvoltare urbană**, organizate la nivel local, metropolitan sau regional, în funcție de dimensiunea și complexitatea teritorială.

Aceste centre nu trebuie înțelese ca soluții obligatorii sau ca alternative la responsabilitatea administrației locale, ci ca mecanisme de consolidare a capacității administrative. Programul Local de Locuire trebuie asumat de administrația publică locală, iar coordonarea lui trebuie să rămână ancorată instituțional în interiorul acesteia. Totuși, în multe situații, administrațiile pot avea nevoie de sprijin tehnic pentru activități care presupun expertiză specializată, continuitate metodologică și capacități de analiză: diagnoză, cartare, monitorizare, elaborarea temelor de proiectare, evaluarea PUZ-urilor, pregătirea investițiilor sau accesarea finanțărilor.

În timp ce grupul local de lucru asigură coordonarea deciziei în interiorul administrației, un centru de expertiză poate furniza suport tehnic pentru fundamentarea acestei decizii. Aceste centre pot funcționa ca structuri tehnice în cadrul administrației, ca agenții de suport, ca centre metropolitane sau ca parteneriate între administrații locale, universități, organizații profesionale, institute de cercetare și ONG-uri.

Necesitatea înființării de centre de planificare urbană a fost semnalată cu mult timp în urmă de către Ordinul Arhitecților din România,⁶ de către structuri asociative ale administrațiilor publice locale prin mențiuni privind „absența unei structuri instituționale adecvate de coordonare și suport în domeniul amenajării teritoriului și capacități tehnice insuficientă la nivelul autorităților publice locale”,⁷ prin prevederile Proiectului de Lege pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor privind înființarea agențiilor de amenajarea teritoriului și urbanism ca „centre de resurse de expertiză la dispoziția autorităților administrației publice locale”, precum și prin studiul Consiliului Economic și Social (CES) al României cu privire la locuirea de calitate ce recomandă „constituirea unor Agenții de Urbanism care să răspundă nevoii de a oferi toate informațiile necesare pentru o mai bună corelare a intereselor publice cu cele private”.⁸

În acest sens, centrele de expertiză pot fi privite ca parte a unei discuții mai largi privind întărirea capacității publice de planificare și coordonare.

În funcție de contextul local, asemenea structuri ar putea avea responsabilități precum:

- integrarea și gestionarea bazelor de date georeferențiate, publicarea datelor deschise;
- identificarea tendințelor urbane, elaborarea de diagnoze, prognoze și scenarii de dezvoltare urbană;
- monitorizarea implementării programelor din strategiile integrate sau proiectelor din documentațiile de urbanism (inclusiv a Programului Local de Locuire);
- sprijin tehnic pentru consiliile locale în elaborarea caietelor de sarcini pentru planuri de regenerare urbană sau de restructurare a zonelor de locuit, documentații pregătitoare pentru achiziționarea serviciilor de proiectare pentru locuințe (note conceptuale, teme de proiectare);
- sau chiar efectuarea acestor servicii de proiectare, precum și gestionarea dialogului și consultărilor publice pentru realizarea acestora;
- gestionarea și punerea în aplicare a documentațiilor de urbanism aprobate;
- sprijin pentru accesarea și coordonarea surselor de finanțare naționale și europene;
- dezvoltarea unor standarde locale privind calitatea locuirii și evaluarea proiectelor cu impact rezidențial.

Complexitatea locuirii și a proceselor urbane presupune competențe care depășesc domeniul strict al urbanismului sau arhitecturii. Un centru de expertiză poate funcționa eficient prin echipe interdisciplinare sau prin rețele de colaborare care reunesc arhitecți, urbanisti, peisagiști, sociologi, geografi, specialiști în politici sociale, economie urbană, mobilitate, mediu, date urbane și participare publică. În multe situații, aceste competențe pot fi dezvoltate și prin colaborări flexibile între administrații locale, universități, organizații profesionale — inclusiv filialele teritoriale ale OAR — institute de cercetare sau organizații neguvernamentale.

6 Ordinul Arhitecților din România 2018: propunere Centrul de Urbanism București (CUB)

7 MDLPA - Expunere de motive Proiect de Lege pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (aprilie 2022) <https://www.mdlpa.ro/uploads/articole/attachments/6256a7665112a682334693.doc&ved=2ahUKEwibz6WA65iLAXXj9rsIHdMnEHEQFnoECBIQAG&usq=AOvVawOuKE3ZIT9u-ed14itLy7UD>

8 CES ...

Pentru localitățile cu resurse administrative limitate, formulele de cooperare metropolitană sau regională pot fi mai realiste decât crearea unor structuri proprii. Un centru de expertiză poate sprijini mai multe UAT-uri în realizarea analizelor, pregătirea proiectelor, monitorizarea indicatorilor și formularea unor documentații mai bine fundamentate.

Chiar dacă centrele de expertiză reprezintă o direcție posibilă de consolidare instituțională pe termen mediu și lung, în multe administrații, primul pas realist rămâne constituirea unui grup local de lucru, clarificarea responsabilităților interne și organizarea fluxurilor minime de date. Pe măsură ce nevoile devin mai complexe și proiectele se multiplică, sprijinul unor structuri de expertiză poate deveni important pentru menținerea calității, continuității și coerenței intervențiilor.

11.8. O ABORDARE GRADUALĂ A CAPACITĂȚII ADMINISTRATIVE

Capacitatea administrativă pentru locuire nu trebuie construită dintr-o dată și nici după un model unic. Localitățile au resurse, probleme și niveluri de complexitate diferite. De aceea, este utilă o abordare graduală, care permite administrațiilor să înceapă cu pași fezabili și să își consolideze în timp instrumentele, competențele și mecanismele de coordonare.

În toate etapele de consolidare, rolul arhitectului-șef este esențial. Prin atribuțiile sale privind planificarea urbană, reglementarea dezvoltării, analiza documentațiilor de urbanism și coordonarea proceselor care influențează mediul construit, arhitectul-șef are o influență directă asupra evoluției și calității locuirii. De aceea, direcția arhitectului-șef ar trebui să facă parte din nucleul de bază al coordonării locale pentru locuire, împreună cu direcția socială și cu celelalte structuri relevante ale administrației.

În organigramele administrative actuale, responsabilitățile relevante pentru locuire sunt adesea distribuite între direcția arhitectului-șef, direcția socială, serviciile de investiții, fond locativ, patrimoniu, buget, mobilitate, mediu și utilități. Această distribuție nu trebuie neapărat schimbată, dar trebuie coordonată mai clar. Pentru asigurarea legăturii cu nivelul politic și decizional superior, poate fi utilă desemnarea unui viceprimar cu rol de coordonare a temei locuirii și de corelare între aparatul tehnic, buget, investiții și decizia politică.

Un posibil traseu de consolidare, pornind de la responsabilități clare, date minime și mecanisme simple de lucru, poate include:

Nivel minim — organizare internă de bază

- desemnarea unui responsabil sau coordonator pentru locuire, cu implicarea directă a arhitectului-șef sau a direcției arhitectului-șef;
- clarificarea relației de lucru dintre direcția arhitectului-șef, direcția socială, fond locativ, investiții și buget;
- inventarierea datelor disponibile;
- stabilirea unor fluxuri minime între urbanism, social, fond locativ și investiții;
- identificarea problemelor prioritare;
- utilizarea unor fișe simple de analiză pentru PUZ-uri și investiții.

Nivel intermediar — coordonare programatică

- constituirea unui grup local de lucru pentru locuire, având ca nucleu direcția arhitectului-șef și direcția socială;
- desemnarea unui viceprimar sau a unui responsabil politic pentru coordonarea transversală a temei locuirii;
- elaborarea unei diagnoze locale;
- formularea unui Program Local de Locuire;
- definirea unor indicatori de monitorizare;
- corelarea programului cu PUG, RLU, PMUD și investițiile publice;
- pregătirea unor proiecte-pilot.

Nivel avansat — capacitate instituțională consolidată

- sistem de date georeferențiat și actualizat periodic;
- monitorizare publică a indicatorilor;
- capacitate internă de formulare a temelor de proiectare și a caietelor de sarcini;
- evaluare sistematică a PUZ-urilor și dezvoltărilor rezidențiale, în relație cu obiectivele Programului Local de Locuire;
- programe multianuale de intervenție;
- colaborare stabilă cu centre de expertiză, universități și organizații profesionale.

Această abordare graduală permite administrațiilor locale să înceapă cu pași realiști, fără a aștepta existența unei structuri ideale. Important este ca tema locuirii să fie tratată ca responsabilitate continuă și transversală, nu ca reacție punctuală la proiecte, crize sau oportunități de finanțare.

Capacitatea administrativă pentru locuire se construiește în timp, prin date mai bune, coordonare mai clară, procese mai stabile și capacitatea de a învăța din intervențiile realizate. Astfel, administrația locală poate trece de la o gestionare fragmentată a problemelor de locuire la o abordare strategică, integrată și orientată către calitatea vieții.

11.9. ROL POSIBIL AL OAR ȘI AL PROFESIEI

OAR și filialele sale teritoriale pot sprijini administrațiile locale prin expertiză profesională, repere metodologice și dialog instituțional privind calitatea mediului construit. Acest sprijin poate privi: definirea criteriilor de calitate a locuirii specific locale, structurarea temelor de proiectare, formularea caietelor de sarcini, calibrarea factorilor de evaluare, participarea la consultări profesionale, sprijinirea concursurilor de soluții sau contribuția la grupuri de lucru și comisii consultative.

Acest rol nu substituie responsabilitatea administrației publice locale și nu transferă decizia publică către organizațiile profesionale. El poate însă contribui la creșterea calității deciziei, prin introducerea unei perspective profesionale asupra spațiului construit, asupra relației dintre locuință, vecinătate și oraș și asupra efectelor pe termen lung ale investițiilor și reglementărilor.

Partea III arată cum pot fi transformate criteriile de calitate a locuirii în cerințe aplicabile prin instrumentele publice utilizate de administrațiile locale. După ce Partea II a prezentat arhitectura locală de coordonare — diagnoză, Program Local de Locuire, monitorizare și capacitate administrativă — această parte urmărește punctele concrete în care administrația poate introduce, verifica și implementa criterii de calitate.

Recomandările sunt organizate în patru direcții:

- 1. planificare și reglementare urbană** — integrarea criteriilor de calitate în PUG și RLU;
- 2. analiză și condiționare a intervențiilor punctuale** — evaluarea PUZ-urilor pentru zone de locuire;
- 3. câmpuri strategice de intervenție** — fondul locativ existent, noile cartiere rezidențiale și locuințele publice;
- 4. implementare prin investiții publice și achiziții** — teme de proiectare, caiete de sarcini și servicii de proiectare.

Această parte nu propune un sistem paralel de reglementare, ci arată cum pot fi utilizate mai atent și mai coerent instrumentele deja existente, astfel încât obiectivele privind calitatea locuirii să poată fi urmărite de la planificare și reglementare până la proiectare, implementare și monitorizare.



12. INTRODUCEREA CRITERIILOR DE CALITATE A LOCUIRII ÎN PUG ȘI RLU

Capitolele anterioare au argumentat necesitatea unei abordări integrate a locuirii, bazate pe diagnoză, coordonare intersectorială și formularea unor obiective locale explicite privind calitatea locuirii. Totuși, existența unor strategii, programe sau priorități locale nu garantează automat transformarea acestora în practici de dezvoltare urbană.

Pentru ca obiectivele privind calitatea locuirii să producă efecte concrete asupra modului în care se dezvoltă orașele și cartierele, acestea trebuie transpuse în instrumentele care reglementează direct utilizarea terenurilor, densitatea, mixitatea funcțională, infrastructura, spațiile verzi și relația dintre investițiile private și interesul public.

Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) sunt principalele instrumente prin care administrația locală poate transforma principiile privind calitatea locuirii în reguli aplicabile și predictibile. Dacă Programul Local de Locuire poate funcționa ca instrument de coordonare strategică și prioritizare, PUG și RLU sunt mecanismele prin care aceste priorități sunt traduse în reglementări urbanistice, obligații și condiții concrete pentru dezvoltarea locală.

În lipsa acestei corelări, obiectivele privind locuirea riscă să rămână la nivel declarativ, fără capacitatea de a influența în mod real procesele de urbanizare, dezvoltările rezidențiale noi sau intervențiile asupra fondului construit existent.

12.1. ROLUL PUG ȘI RLU ÎN OPERAȚIONALIZAREA CALITĂȚII LOCUIRII

Planul Urbanistic General are atât caracter strategic, cât și caracter de reglementare, fiind principalul instrument prin care administrația locală stabilește direcțiile de dezvoltare urbană și regulile aplicabile utilizării terenurilor. Prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism, obiectivele privind calitatea locuirii pot fi transformate din principii generale în reguli aplicabile direct în procesele de planificare, autorizare și investiție.

PUG nu trebuie înțeles doar ca document de zonificare sau ca instrument de stabilire a indicatorilor urbanistici. El poate funcționa ca mecanism de corelare între locuire, infrastructură, servicii publice, mobilitate, spații verzi, patrimoniu, reziliență climatică și dezvoltare economică. Actualizarea PUG (obligatorie la maximum 10 ani în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale⁹) oferă astfel un moment esențial pentru integrarea criteriilor privind calitatea locuirii în cadrul normativ local.

Scopul elaborării Planului Urbanistic General este stimularea unei dezvoltări echitabile și durabile a unității administrativ-teritoriale prin reguli care se aplică direct asupra localităților și care constituie elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

9 Cf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.46 (1)

INTRODUCEREA CRITERIILOR DE CALITATE A LOCUIRII ÎN PUG ȘI RLU

Din această perspectivă, obiectivele specifice PUG — infrastructură verde-albastră, mobilitate alternativă, reziliență urbană, performanță energetică, acces la facilități, protejarea patrimoniului, siguranță, calitatea aerului și locuințe convenabile — contribuie direct la calitatea locuirii.¹⁰

La baza PUG stă strategia de dezvoltare a localității, iar documentația trebuie corelată cu bugetul local și cu programele de investiții publice.¹¹ Din acest motiv, **criteriile privind calitatea locuirii trebuie introduse încă din etapa de inițiere a actualizării PUG, prin referatul de specialitate al arhitectului-șef, tema-program și caietul de sarcini pentru achiziția serviciilor de elaborare.**

Integrarea criteriilor de calitate a locuirii în PUG și RLU nu presupune adăugarea unor recomandări generale, fără efect asupra reglementărilor. Ea presupune traducerea obiectivelor locale privind locuirea în prevederi verificabile, aplicabile și corelate cu instrumentele administrative existente: zonificare, condiții de construire, obligații privind dotările, reguli privind spațiile verzi și publice, condiții de accesibilitate, criterii pentru elaborarea PUZ-urilor și mecanisme de etapizare sau condiționare a dezvoltării.

Introducerea criteriilor privind calitatea locuirii în PUG și RLU presupune nu doar formularea unor obiective generale, ci și traducerea lor în reglementări, condiții și mecanisme aplicabile. De aceea, tema-program și caietul de sarcini pentru actualizarea PUG ar trebui să solicite explicit competențe profesionale adecvate și, acolo unde este util, consultarea organizațiilor profesionale, a mediului universitar sau a unor experți independenți.

În acest fel, PUG și RLU pot deveni instrumente prin care administrația locală nu doar reglementează construire, ci orientează producerea și transformarea locuirii în raport cu interesul public. Ele pot contribui la prevenirea unor dezvoltări rezidențiale insuficient echipate, la protejarea resurselor publice, la identificarea zonelor prioritare de regenerare și la corelarea investițiilor private cu nevoile de infrastructură, servicii și calitate a mediului urban.

12.2. INIȚIEREA ACTUALIZĂRII PUG: MOMENTUL-CHEIE PENTRU INTRODUCEREA CRITERIILOR DE CALITATE A LOCUIRII

Un moment esențial pentru integrarea criteriilor privind calitatea locuirii îl reprezintă **etapa de inițiere a elaborării sau actualizării Planului Urbanistic General**. Această etapă stabilește scopul, conținutul, studiile necesare și nivelul de ambiție al documentației care urmează să fie elaborată.

Inițierea demersurilor de elaborare sau actualizare a PUG se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local sau a Consiliului General al Municipiului București, la propunerea primarului sau a primarului general al Municipiului București, pe baza **referatului de specialitate al arhitectului-șef**, elaborat cu consultarea comisiei tehnice de urbanism organizate conform legii.

¹⁰ Principalele obiective ale unui Plan Urbanistic General, care toate asigură calitatea locuirii, sunt:

- relații optimizate între localități și teritoriul lor administrativ și județean;
- potențial natural, economic și uman valorificat;
- infrastructură verde-albastră dezvoltată, continuitate ecologică asigurată;
- reziliență urbană crescută;
- performanță energetică îmbunătățită la nivel urban;
- căi de comunicații organizate și dezvoltate;
- siguranța rutieră crescută;
- calitatea aerului crescută;
- infrastructura pentru mijloacele alternative de mobilitate dezvoltată (deplasări cu bicicleta, micromobilitatea, mobilitatea partajată, mersul pe jos și deplasarea persoanelor cu mobilitate redusă);
- dezvoltare durabilă prin transport și modul de utilizare al terenurilor;
- eficiență energetică crescută;
- acces sporit la facilitățile relevante;
- cerințele speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu dizabilități satisfăcute;
- spații verzi (conform categoriilor de spații verzi prevăzute în Legea nr. 24/2007) și arii naturale protejate;
- accesul populației la zonele de petrecere a timpului liber și de agrement asigurat;
- patrimoniul construit și patrimoniul natural protejat și pus în valoare;
- calitate crescută a vieții, servicii publice eficiente și locuințe convenabile pentru toți locuitorii.

¹¹ Cf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.46 (4)

Referatul de specialitate trebuie să cuprindă tema de proiectare incipientă, fundamentată pe:

- analiza informațiilor statistice privind dinamica economică, socială și teritorială;
- tendințele de dezvoltare identificate prin studii de specialitate existente;
- strategiile și programele de dezvoltare aprobate la nivel local, județean și/sau național;
- analiza distribuției teritoriale și a accesului echitabil la dotările și serviciile care susțin locuirea la nivel de cartier sau zonă: educație, sănătate, cultură, sport, agrement, servicii sociale, spații verzi și alte facilități de proximitate.

Această analiză este importantă deoarece PUG nu stabilește doar reguli de construire, ci și cadrul prin care locuirea este corelată cu infrastructura publică și cu dotările necesare vieții cotidiene. Evaluarea distribuției dotărilor la nivel de cartier sau zonă poate fundamenta tema de proiectare pentru PUG, documentele de atribuire, studiile de fundamentare și, ulterior, reglementările propriu-zise.

Tema-program pentru PUG ar trebui să solicite analiza distribuției echitabile a dotărilor de cartier și a infrastructurii de proximitate, prin corelarea populației existente și estimate cu necesarul de educație, sănătate, cultură, sport, agrement, spații verzi și servicii cotidiene. Această analiză poate utiliza normative, standarde sau repere metodologice existente privind razele de deservire, capacitățile și suprafețele necesare, acolo unde acestea sunt aplicabile sau pot fi folosite orientativ.

Aprofundată în cadrul PUG, această analiză poate deveni un reper util pentru evaluarea și negocierea PUZ-urilor elaborate ulterior, inclusiv în perioada de elaborare a PUG sau după aprobarea acestuia. Ea permite administrației să verifice dacă noile dezvoltări rezidențiale sunt susținute de dotări suficiente, dacă produc presiuni suplimentare asupra infrastructurii existente și dacă trebuie condiționate prin obligații privind terenuri, echipamente publice, spații verzi, accesibilitate sau contribuții proporționale la interesul public.

Din perspectiva prezentului ghid, aceasta este etapa în care administrația locală poate solicita explicit integrarea criteriilor privind calitatea locuirii. Dacă aceste criterii sunt formulate doar după elaborarea soluției urbanistice, ele riscă să rămână recomandări generale, fără efect real asupra reglementărilor. Introduse încă din tema de proiectare și din caietul de sarcini pentru elaborarea PUG, ele pot orienta studiile de fundamentare, analiza teritorială, formularea reglementărilor și definirea priorităților de intervenție.

Tema-program pentru elaborarea sau actualizarea PUG poate solicita explicit studii de fundamentare privind:

- fondul locativ și calitatea locuirii;
- delimitarea și diagnosticarea cartierelor;
- accesul la dotări și servicii de proximitate;
- mobilitatea și conectivitatea zonelor rezidențiale;
- vulnerabilitățile sociale, energetice, seismice și climatice;
- spațiile verzi, spațiile comune și infrastructura de proximitate;
- potențialul de regenerare urbană și reutilizare a fondului construit;
- relația dintre dezvoltările rezidențiale noi, infrastructură, servicii publice și capacitatea urbană existentă.

După aprobarea inițierii elaborării PUG, urmează etapa de **informare și consultare timpurie a populației** privind intenția și scopul documentației. În această etapă, locuitorii pot transmite semnalări privind probleme, nevoi sau transformări relevante pentru viața cotidiană și condițiile de locuire. Aceste observații pot contribui la definirea priorităților documentației, mai ales atunci când sunt corelate cu datele administrative, analiza teritorială și studiile de fundamentare.

Tema-program a PUG ar trebui să rezulte din corelarea mai multor surse de cunoaștere:

- date provenite din monitorizarea indicatorilor urbani și din bazele de date teritoriale ale administrației;
- diagnoza locală a situației locuirii, realizată potrivit logicii prezentate în **Capitolul 8** și **Anexa A**;
- prioritățile formulate prin Programul Local de Locuire, acolo unde acesta există;

INTRODUCEREA CRITERIILOR DE CALITATE A LOCUirii ÎN PUG ȘI RLU

- consultarea actorilor relevanți — societate civilă, mediul profesional, mediul academic, mediul economic, instituții publice și instituții avizatoare;
- analiza incipientă a nevoilor și solicitărilor populației.

Tema-program conține, potrivit cadrului aplicabil, bilanțul teritorial, lista studiilor de fundamentare necesare, lista avizelor și acordurilor necesare aprobării PUG, precum și standardele de calitate pentru etapele de elaborare și actualizare ale documentației. **Din acest motiv, tema-program și caietul de sarcini pentru elaborarea PUG reprezintă instrumente procedurale importante prin care administrația locală poate introduce cerințe explicite privind calitatea locuirii.**

Nu toate serviciile necesare actualizării PUG trebuie externalizate în aceeași măsură. Decizia privind achiziționarea integrală sau parțială a serviciilor depinde de capacitatea tehnică a autorității locale. În unele cazuri, administrația poate avea — și este de dorit să dezvolte — capacitate proprie pentru elaborarea unor studii de fundamentare, gestionarea bazelor de date, monitorizarea indicatorilor sau organizarea diagnosticului participativ. Aceste activități pot fi susținute prin serviciile de specialitate, structuri interdepartamentale, grupuri locale de lucru sau, acolo unde există, structuri de tip agenție de planificare urbană.

Chiar și atunci când elaborarea PUG este contractată extern, autoritatea locală nu ar trebui să aibă un rol pasiv, limitat la recepția livrabilelor. Tema și caietul de sarcini trebuie să prevadă un rol activ al administrației pe tot parcursul elaborării: furnizarea și actualizarea datelor, validarea etapelor de analiză, coordonarea consultărilor, integrarea informațiilor din activitatea curentă a administrației și verificarea modului în care obiectivele locale sunt traduse în reglementări. Această implicare este cu atât mai importantă cu cât planurile de urbanism presupun utilizarea unor instrumente contemporane de analiză și gestionare teritorială: GIS, baze de date georeferențiate, fluxuri interne de date, procese consultative și mecanisme de transparență. Pentru ca PUG să poată fi folosit eficient după aprobare, administrația trebuie să participe la elaborarea lui ca beneficiar informat, coordonator și viitor utilizator al documentației, nu doar ca autoritate care recepționează un produs final.

12.3. STUDII DE FUNDAMENTARE PRIVIND LOCUIREA

Integrarea criteriilor privind calitatea locuirii în PUG și Regulamentul Local de Urbanism presupune existența unor studii de fundamentare capabile să lege analiza locuirii de reglementarea urbanistică. Aceste studii nu trebuie să dubleze integral diagnoza locală descrisă în **Capitolul 8** și **Anexa A**, ci să extragă acele informații necesare pentru formularea reglementărilor, priorităților teritoriale și condițiilor aplicabile prin PUG/RLU.

În practică, multe documentații de urbanism tratează locuirea predominant prin indicatori cantitativi — densitate, POT, CUT, regim de înălțime sau funcțiuni admise — fără o analiză suficientă a modului în care locuințele sunt utilizate, a diferențelor dintre cartiere, a vulnerabilităților existente sau a relației dintre dezvoltarea rezidențială și infrastructura cotidiană. Studiile de fundamentare privind locuirea pot corecta această limită, oferind o bază pentru reguli mai bine adaptate contextului local.

Aceste studii pot urmări, în funcție de tema-program și de specificul local:

- structura, vechimea, starea și tipologiile fondului locativ;
- distribuția teritorială a vulnerabilităților sociale, energetice, seismice și climatice;
- diferențele dintre cartiere privind accesul la dotări, servicii, spații verzi, transport public și infrastructură cotidiană;
- relația dintre dezvoltările rezidențiale existente sau propuse și capacitatea infrastructurii publice;
- zonele în care locuirea este afectată de presiuni de dezvoltare, degradare, segregare, supraaglomerare sau lipsa dotărilor;
- terenurile, clădirile sau spațiile subutilizate care pot susține locuințe publice, dotări de proximitate sau intervenții de regenerare;
- oportunitățile de renovare integrată, reconversie, densificare controlată sau restructurare urbană;
- nevoile viitoare de locuire, în raport cu dinamica demografică, economică și socială.

Rezultatul acestor studii nu ar trebui să fie doar o descriere a situației existente, ci un set de concluzii utilizabile în reglementare. Ele pot fundamenta:

- delimitarea unor zone prioritare de intervenție sau regenerare;
- stabilirea unor condiții diferențiate pentru dezvoltările rezidențiale noi;
- definirea unor cerințe privind dotările de proximitate, spațiile verzi, infrastructura și accesibilitatea;
- identificarea terenurilor sau clădirilor relevante pentru locuințe publice, servicii comunitare sau dotări;
- formularea unor criterii pentru analiza PUG-urilor;
- introducerea unor prevederi în RLU privind mixitatea funcțională, etapizarea dezvoltării, obligațiile de echipare sau relația dintre densitate și infrastructură;
- prioritizarea investițiilor publice care susțin calitatea locuirii.

Cartierul poate funcționa ca unitate relevantă de analiză și intervenție, deoarece reprezintă nivelul la care experiența locuirii devine concretă: accesul la școală, spații verzi, servicii, mobilitate, relații de vecinătate sau infrastructură cotidiană sunt resimțite și evaluate în primul rând la această scară. Analiza pe cartiere sau micro-zone poate ajuta administrația să evite reglementări uniforme acolo unde problemele, resursele și capacitățile teritoriale sunt diferite.

În acest sens, studiile de fundamentare privind locuirea ar trebui să producă nu doar date, ci și recomandări clare pentru PUG/RLU: ce zone trebuie protejate, echipate, regenerare sau restructurate; unde pot fi introduse condiții suplimentare pentru dezvoltare; unde sunt necesare investiții publice prealabile; ce criterii trebuie urmărite în PUG-uri; și cum pot fi corelate reglementările urbanistice cu Programul Local de Locuire, acolo unde acesta există.

Acolo unde administrația locală dispune deja de o diagnoză locală a locuirii sau de un Program Local de Locuire, studiile de fundamentare pentru PUG pot utiliza aceste rezultate ca punct de plecare. În lipsa lor, actualizarea PUG poate deveni chiar momentul în care administrația își construiește o primă bază de cunoaștere teritorială asupra locuirii.

În ultimii ani, unele administrații locale au început să introducă în caietele de sarcini pentru actualizarea PUG cerințe mai elaborate privind analiza locuirii și a cartierelor, oferind exemple utile de practică administrativă.

**Exemplu de bună practică:
PUG Municipiul Brașov**

În cadrul caietului de sarcini pentru actualizarea PUG, Municipiul Brașov a solicitat un studiu dedicat „Locuirii și cartierelor orașului”, cu obiective care depășesc analiza clasică a stocului de locuințe și urmăresc o înțelegere complexă a modului în care funcționează locuirea la scară urbană și periurbană.

Exemplu de cerințe din caietul de sarcini pentru actualizarea PUG mun. Brașov specifice locuirii:

Acest studiu de fundamentare examinează calitatea locuirii în Municipiul Brașov și în zona sa periurbană, definind, de asemenea, și cartierele orașului. El va avea următoarea suită de rezultate minime anticipate:

1. Analiza stocului de locuințe la nivelul cartierelor și al ansamblurilor de locuințe, folosind următorul set restrâns de indicatori, care poate fi extins, la nevoie, cu alți indicatori relevanți:

- Numărul de locuințe, după tipul clădirii și după perioada în care a fost finalizată clădirea;
- Numărul de locuințe, după dotarea cu utilități și perioada în care a fost finalizată clădirea;
- Suprafața medie locuibilă a locuințelor, după perioada în care a fost finalizată clădirea;
- Numărul mediu de camere de locuit, în funcție de perioada în care a fost finalizată clădirea;

- *Materialele de construcții utilizate pentru pereții exteriori ai clădirii, în funcție de perioada în care a fost finalizată clădirea;*
- *Numărul de locuințe, după tipuri caracteristice de utilități;*
- *Sistemul de alimentare cu apă și cu apă caldă;*
- *Tipul instalației de canalizare;*
- *Modul de încălzire a locuinței;*
- *Existența sau inexistența instalației de electrice.*

2. Analiza ocupării stocului de locuințe, la nivelul cartierelor și al ansamblurilor de locuințe, pentru identificarea locuințelor vacante și a celor supraaglomerate, folosind următorul set restrâns de indicatori, care poate fi extins, la nevoie, cu alți indicatori relevanți:

- *Numărul de locatari la hectar;*
- *Suprafața locativă la hectar;*
- *Regimul de proprietate al locuințelor;*
- *Numărul mediu de persoane pe locuință;*
- *Numărul mediu de camere de locuit pe persoană;*
- *Numărul mediu de persoane pe locuință ocupată;*
- *Numărul mediu de camere de locuit pe persoană, pentru locuințele ocupate; Numărul de locuințe neocupate:*
- *Numărul de locuințe, după numărul ocupanților, folosind următoarele categorii: 1 persoană, 2 persoane, 3-4 persoane, 5 persoane și peste;*
- *Numărul de locuințe, după numărul gospodăriilor, folosind următoarele categorii: 1 gospodărie, 2 gospodării, 3 gospodării și peste;*

3. Identificarea zonelor cu concentrări de locuințe supraaglomerate, respectiv a zonelor cu concentrări de locuințe neocupate;

4. Identificarea zonelor cu locuințe insalubre;

5. Analiza critică a dotării zonelor de locuit cu funcțiuni conexe locuirii, în vederea constatării eventualelor deficiențe;

6. Estimarea necesarului de spațiu locativ pe baza dinamicii, a caracteristicilor și a proiectărilor demografice;

7. Transpunerea indicatorilor studiați pe un suport SIG/GIS;

8. Cartarea pe suport SIG/GIS a zonelor cu concentrări peste medie de locuințe necorespunzătoare, a zonelor cu concentrări peste medie de locuințe vacante, respectiv supra-aglomerate, a zonelor de locuit care au curențe la funcțiunile conexe locuirii, a zonelor cu locuințe sociale, precum și a zonelor cu locuințe insalubre;

9. Determinarea caracteristicilor și a amplitudinii fenomenului locuirii informale;

10. Catalogul zonelor care reprezintă a doua reședință, pentru locuitorii din Municipiul Brașov, pentru cei din Zona Metropolitană Brașov și pentru cei din alte localități;

11. Analiza comparată a situației locuirii în Municipiul Brașov și în zona sa periurbană, folosind minimum cinci exemple comparabile din România, din Europa Centrală și de Est și din Europa de Vest;

12. O metodologie de identificare, de delimitare și de diagnosticare a cartierelor Municipiului Brașov;

13. O tipologie a cartierelor Municipiului Brașov, fundamentată de metodologia proiectată la punctul anterior;

14. Un model experimental de administrare a cartierelor, fundamentat în cadrul legislativ actual.

Acolo unde este tehnic posibil, rezultatele studiului trebuie transpuse într-un format compatibil cu soluția SIG/GIS folosită de Primăria Municipiului Brașov, descrisă în **Anexa 2**.

Un element important al acestui exemplu este accentul pus pe transpunerea spațială a datelor, astfel încât informațiile privind locuirea să poată fundamenta direct reglementările urbanistice și prioritizarea investițiilor publice.

Exemplu de bună practică: PUG Municipiul Constanța

În tema de proiectare pentru actualizarea PUG, Municipiul Constanța a introdus un studiu de fundamentare privind identitatea și stadiul de dezvoltare al cartierelor, pornind de la premisa că dezvoltarea urbană nu poate fi reglementată eficient fără înțelegerea specificului local al diferitelor zone ale orașului. Studiul propune analizarea cartierelor din perspectivă:

Exemplu de cerințe privind „Studiul de fundamentare referitor al identității și stadiului de dezvoltare a cartierelor” din tema de proiectare PUG Constanța:

- *Studiu privind delimitarea cartierelor în Municipiul Constanța (din punct de vedere spațial, istoric, vocațional, social, memorie colectivă);*
- *Elemente de identitate arhitecturală: din punct de vedere morfologic, stilistic, scară, materialitate;*
- *Elemente de identitate a spațiului public (trotuare, piețete, grădini, parcuri de cartier) și modalitățile de utilizare ale acestuia;*
- *Identificarea intervențiilor parazitare cu efecte de denaturare a caracterului specific (ieșiri din scară, limbaj arhitectural nepotrivit, generare de disfuncționalități, diminuarea potențialului real de dezvoltare);*
- *Nivel de echipare al cartierelor: echipamente publice, dotări publice, servicii comerciale și de alimentație publică, infrastructură edilitară;*
- *Accesibilitate și conectivitate a cartierelor în sistemul de mobilitate urbană;*
- *Disfuncționalități;*
- *Măsuri / Recomandări - Analiza posibilității de utilizare a cartierului ca unitate spațială de referință în realizarea R.L.U.”*

Un aspect relevant al acestei abordări este utilizarea cartierului ca unitate spațială de referință pentru viitorul Regulament Local de Urbanism, permițând adaptarea regulilor urbanistice la specificul local și evitarea unor reglementări uniforme aplicate unor realități urbane foarte diferite.

Aceste exemple sugerează că tema locuirii poate fi introdusă în PUG într-un mod mult mai explicit decât este frecvent

INTRODUCEREA CRITERIILOR DE CALITATE A LOCUIRII ÎN PUG ȘI RLU

practicat în prezent. În măsura în care administrațiile locale formulează cerințe clare încă din etapa de inițiere și din caietul de sarcini, documentațiile de urbanism pot deveni instrumente mai bine conectate la realitatea locuirii și la nevoile concrete ale comunităților.

12.4. INSTRUMENTE JURIDICO-URBANISTICE PENTRU TRANSFORMAREA CRITERIILOR DE CALITATE ÎN OBLIGAȚII APLICABILE

Dincolo de posibilitatea detalierii progresive a unor prevederi, rolul principal al PUG și al Regulamentului Local de Urbanism rămâne acela de a crea instrumente clare și predictibile prin care obiectivele privind calitatea locuirii să poată influența în mod real dezvoltarea urbană.

În practică, aceasta presupune transformarea unor principii generale — accesibilitate, mixitate funcțională, confort urban, reziliență climatică sau echitate teritorială — în reguli urbanistice, obligații și mecanisme aplicabile investițiilor publice și private.

Administrațiile locale pot utiliza o combinație de instrumente juridico-urbanistice și mecanisme de implementare care permit integrarea explicită a criteriilor privind calitatea locuirii în procesul de dezvoltare urbană. Este important ca includerea unor astfel de instrumente în PUG și RLU să fie solicitată încă din tema-program stabilită la inițierea actualizării PUG și din caietul de sarcini pentru achiziția serviciilor de elaborare a PUG.

Instrument	Rol în calitatea locuirii
Zonificare incluzivă	Permite introducerea unor cote minime de locuințe sociale sau convenabile în proiecte private de o anumită anvergură, contribuind la evitarea segregării socio-teritoriale.
Contracte / convenții urbanistice	<p>Pot stabili contribuții private pentru infrastructură, dotări publice, spații verzi sau locuințe accesibile, în corelare cu avantajele urbanistice acordate sau scutiri de obligații fiscale locale - ideal și pentru cele la bugetul de stat, cu sprijinul nivelului național.</p> <p>Pot transforma condiții de interes public asociate dezvoltărilor rezidențiale — infrastructură, spații verzi, dotări, locuințe accesibile, etapizare — în obligații asumate de inițiator, în măsura în care acestea sunt fundamentate prin PUG/PUZ/RLU și aprobate conform cadrului legal aplicabil.</p> <p>Aplicarea convențiilor urbanistice în cazul PUZ-urilor pentru dezvoltări rezidențiale de amploare este detaliată în Capitolul 13 și în Anexa E.</p>
Indicatori urbanistici corelați cu infrastructura	POT, CUT și regimul de înălțime pot fi utilizați nu doar pentru controlul densității, ci și pentru corelarea dezvoltării cu capacitatea infrastructurii și dotărilor existente.

Reguli privind spațiile verzi	Pot stabili procente minime și tipuri de spații verzi, vizând minimizarea supraaglomerării, asigurarea calității aerului și diminuarea riscurilor climatice, asigurarea locurilor de recreere în aer liber, asigurarea umbririi
Obligații privind reutilizarea fondului construit (cu anumite caracteristici structurale sau de valoare culturală, ambientală, comunitară)	Pot susține economia circulară, NEB, diminuarea CO ₂ , GES
Standarde energetice locale sau zonale	Pot contribui la reducerea consumului energetic, diminuarea sărăciei energetice și creșterea rezilienței fondului construit.
Obligații de mixitate funcțională, cu procente stabilite pe zone (pentru cele noi), sau de detaliat în PUZ regenerare/restructurare (zone existente) proporțiile optime ale funcțiunilor în funcție de specificul zonei și al vecinătăților	Evitarea cartierelor monofuncționale, diminuarea nevoii de transport motorizat, crearea de cartiere/cvartale complete, care să cuprindă activități rezidențiale, activități economice (amplasamente pentru muncă), dotări publice (educație, sănătate, cultură, spații verzi, sport, agrement, gospodărie comunală, etc), comerț și servicii, asigurând astfel accesul echitabil al locuitorilor la necesitățile zilnice într-un areal optim (pentru distanțe de deplasare, dar și economie de scară)
Obligații privind dotările de proximitate	Pot asigura accesul la educație, sănătate, cultură, sport, agrement, spații verzi și servicii cotidiene în raport cu populația existentă și estimată. Dimensionarea și distribuția acestor dotări ar trebui fundamentate prin analize teritoriale și, acolo unde există repere aplicabile, prin normative sau standarde care corelează numărul populației, raza de deservire, capacitatea dotărilor și suprafețele necesare. Aceste analize pot susține atât reglementările PUG/RLU, cât și evaluarea, condiționarea și negocierea PUZ-urilor pentru dezvoltări rezidențiale noi. ¹²
Conectivitate transport public, circulații carosabile, pietonale, velo	Deservire facilă cu transport în comun, intervenții utilaje situații de urgență și colectare deșeuri, accesibilitate și atractivitate pietonală și transport alternativ/eco
Tipologii morfologice și orientări	Pot preveni efectul de canion urban, pot susține ventilarea, însorirea și integrarea cu țesutul urban existent.
Reguli privind materialele	Pot încuraja utilizarea materialelor durabile, cu impact redus asupra mediului, inclusiv materiale naturale sau provenite din lanțuri scurte de aprovizionare.

¹² repere bibliografice/metodologice pentru dimensionarea dotărilor în raport cu populația și raza de deservire: Manualul arhitectului proiectant, vol. III, Editura Tehnică, 1958.

Comitetul pentru problemele Consiliilor Populare, Norme de ocupare a terenului în cadrul perimetrelor construibile ale localităților urbane și rurale, pentru uz intern, 1986.

NPO10-97, Normativ pentru proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee, MLPAT, 1997.

INTRODUCEREA CRITERIILOR DE CALITATE A LOCUIRII ÎN PUG ȘI RLU

Instrumentele de mai sus trebuie utilizate cu prudență și adaptate cadrului legal aplicabil, capacității administrative și contextului local. Ele nu trebuie înțelese ca soluții standard sau ca obligații care pot fi introduse automat în orice situație, ci ca mecanisme prin care administrația locală poate transforma obiectivele privind calitatea locuirii în condiții clare, proporționale și verificabile.

Pentru a fi aplicabile, aceste mecanisme trebuie formulate încă din etapa de elaborare a PUG/RLU, fundamentate prin studii de specialitate și corelate cu competențele administrației locale, cu regimul juridic al terenurilor, cu capacitatea infrastructurii și cu obiectivele strategice asumate. În cazul obligațiilor impuse dezvoltărilor private, este important ca acestea să fie justificate prin impactul proiectului, să respecte principiile proporționalității și echității și să fie exprimate prin instrumente procedurale clare.

O parte dintre aceste instrumente pot fi operaționalizate direct prin Regulamentul Local de Urbanism, prin prevederi diferențiate pe zone, tipuri de intervenții sau condiții de dezvoltare. Altele pot necesita detalieri prin PUZ, planuri de acțiune, convenții urbanistice, hotărâri ale consiliului local, programe locale sau documentații tehnice ulterioare.

Secțiunea următoare detaliază tipurile de prevederi care pot fi introduse în RLU pentru a sprijini calitatea locuirii. Pentru dezvoltările rezidențiale care necesită PUZ, criteriile de analiză și condiționare sunt tratate în **Capitolul 13**, iar un model orientativ de convenție urbanistică este inclus în **Anexa E**.

12.5. PREVEDERI DETALIAȚE PRIVIND CALITATEA LOCUIRII ÎN RLU

Dincolo de reglementările clasice privind funcțiunile admise, indicatorii urbanistici sau regimul de înălțime, Regulamentul Local de Urbanism poate include prevederi mai detaliate privind condițiile concrete ale locuirii și performanța mediului construit.

În multe contexte europene, asemenea reglementări sunt utilizate pentru a susține standarde minime privind confortul, sănătatea, performanța ecologică, adaptabilitatea locuințelor și relația dintre clădiri și spațiul urban. Introducerea unor astfel de criterii permite administrației locale să influențeze mai direct calitatea locuirii produse prin investiții private sau publice și să reducă riscul unor efecte negative greu de corectat ulterior.

Prevederile de acest tip trebuie formulate cu prudență, fundamentate prin studii de specialitate și adaptate cadrului legal aplicabil. Ele trebuie să fie clare, verificabile, proporționale și corelate cu specificul zonelor reglementate. Nu toate criteriile sunt relevante pentru toate zonele, iar nivelul de detaliere trebuie calibrat în funcție de densitate, tipul de țesut urban, capacitatea infrastructurii, vulnerabilitățile existente și obiectivele asumate prin PUG și Programul Local de Locuire.

În funcție de specificul local, RLU poate include prevederi privind următoarele teme:

PERFORMANȚA ECOLOGICĂ ȘI CALITATEA VIEȚII

Orientarea și ventilarea locuințelor: Pot fi introduse prevederi privind orientarea, iluminarea naturală și ventilarea locuințelor, inclusiv cerințe referitoare la proporția unităților care beneficiază de ferestre pe mai multe laturi, ventilare naturală sau posibilitatea ventilării transversale. Aceste prevederi pot contribui la îmbunătățirea confortului interior, reducerea supraîncălzirii și diminuarea consumului energetic.

Lumina naturală și însorire: RLU poate include condiții privind accesul la lumină naturală și însorire, în special pentru spațiile de locuit, curți, spații comune și spații exterioare utilizabile. Aceste prevederi trebuie corelate cu regimul de înălțime, retragerile,

distanțele dintre clădiri și orientarea volumelor construite.

Umbrire și vegetație urbană: Pot fi prevăzute cerințe privind plantarea arborilor, protejarea vegetației existente, asigurarea umbririi și integrarea suprafețelor vegetale în spațiile publice, comune sau private. Aceste măsuri pot contribui la reducerea efectului de insulă de căldură, la confortul climatic și la creșterea calității spațiilor de proximitate.

Calitatea aerului interior și exterior: Pot fi introduse prevederi care reduc expunerea locuințelor la surse de poluare, susțin ventilarea adecvată și evită configurări urbane care favorizează acumularea poluanților, umiditatea excesivă sau lipsa circulației aerului.

Controlul zgomotului: În zonele expuse la trafic intens, activități economice sau alte surse de poluare fonică, RLU poate include cerințe privind distanțele, orientarea locuințelor, organizarea funcțiunilor, protecțiile acustice sau alte măsuri urbanistice care reduc impactul zgomotului asupra locuirii.

**CONFIGURAȚIA
CLĂDIRILOR ȘI
CONFORTUL LOCUIRII**

Numărul de unități deservite de un nucleu de circulație:

Pentru locuințele colective, pot fi introduse recomandări sau condiții privind organizarea circulațiilor comune, numărul de unități deservite de o scară sau un nucleu de circulație, accesibilitatea, siguranța și calitatea spațiilor comune. Scopul acestor prevederi este susținerea confortului, intimității, administrării eficiente și calității relațiilor de vecinătate.

Spații exterioare private sau semi-private: RLU poate include prevederi privind balcoanele, logiile, terasele, curțile sau alte spații exterioare asociate locuințelor, astfel încât acestea să fie efectiv utilizabile, nu doar elemente formale ale clădirii. Pot fi avute în vedere dimensiuni minime, adâncimi funcționale, protecția față de zgomot, însorirea, intimitatea și relația cu spațiile comune sau publice.

Accesibilitate și proiectare incluzivă: Pot fi introduse cerințe privind accesul fără bariere, circulațiile comune, accesul la lift, parcările adaptate, spațiile pentru cărucioare sau biciclete și posibilitatea adaptării locuințelor pentru persoane vârstnice, persoane cu dizabilități sau gospodării cu nevoi speciale.

Adaptabilitatea parterelor: În anumite zone, înălțimea, adâncimea, accesibilitatea și relația parterelor cu strada pot fi reglementate astfel încât să permită, în timp, conversii către servicii, comerț de proximitate, spații de lucru, dotări comunitare sau alte funcțiuni compatibile cu locuirea. Aceste prevederi pot susține mixitatea funcțională și reziliența cartierelor.

**SUSTENABILITATE,
INFRASTRUCTURĂ
ȘI SPAȚII COMUNE**

Performanță energetică și surse regenerabile: În măsura permisă de cadrul legal aplicabil, RLU poate susține standarde superioare de eficiență energetică, integrarea surselor regenerabile, reducerea consumului de resurse și adaptarea clădirilor la schimbările climatice. Aceste prevederi trebuie corelate cu fezabilitatea tehnică, caracteristicile fondului construit și capacitatea de implementare.

Permeabilitate și drenaj urban: Pot fi introduse cerințe privind suprafețele permeabile, gestionarea apelor pluviale, infrastructura verde-albastră, grădinile pluviale, acoperișurile verzi sau alte soluții care reduc presiunea asupra rețelelor și contribuie la adaptarea climatică.

Spații comune și infrastructură cotidiană: RLU poate include cerințe privind accesurile, circulațiile comune, spațiile pentru biciclete, spațiile pentru depozitare, colectarea deșeurilor, spațiile tehnice și relația dintre clădire, parcelă și spațiul public. Aceste elemente influențează direct administrarea, siguranța și calitatea utilizării cotidiene.

Relația cu spațiul public și vecinătatea: Pentru zonele rezidențiale noi sau pentru intervențiile de regenerare, RLU poate introduce prevederi privind permeabilitatea pietonală, fronturile active, continuitatea traseelor, relația cu spațiile verzi, accesul la dotări și conectarea noilor dezvoltări la structura urbană existentă.

Unele dintre aceste prevederi pot fi introduse direct în RLU, iar altele pot necesita detaliere prin PUZ, regulamente locale complementare, hotărâri ale consiliului local, ghiduri de proiectare, planuri de acțiune sau documentații tehnice ulterioare. Important este ca ele să fie fundamentate, verificabile și corelate cu obiectivele asumate prin PUG, Programul Local de Locuire și strategiile locale relevante.

Scopul acestor prevederi nu este încărcarea regulamentului cu cerințe excesive, ci transformarea criteriilor privind calitatea locuirii în reguli clare, aplicabile și utile pentru decizia publică. Un RLU mai atent la calitatea locuirii poate ajuta administrația să prevină dezvoltările rezidențiale insuficient echipate, să reducă externalitățile negative și să susțină un mediu locuit mai sănătos, mai accesibil și mai adaptabil.

12.6. MECANISME DE ADAPTARE ȘI DETALIERE ULTERIOARĂ A RLU

Un aspect important pentru integrarea criteriilor privind calitatea locuirii îl reprezintă capacitatea Regulamentului Local de Urbanism de a permite, în limitele cadrului legal aplicabil, detalierea unor reglementări pe baza unor studii sau analize ulterioare. Problemele legate de locuire nu sunt statice: ele pot evolua în funcție de schimbările demografice, presiunile pieței imobiliare, riscurile climatice, transformările modului de utilizare a locuințelor sau rezultatele monitorizării locale.

În practică, anumite nevoi privind locuirea — de exemplu cerințe privind confortul climatic, infrastructura de proximitate, spațiile comune, adaptarea locuințelor la îmbătrânirea populației, organizarea dotărilor sau criterii privind regenerarea unor zone rezidențiale — pot deveni vizibile abia după aprobarea PUG sau pot necesita analize suplimentare înainte de formularea unor reglementări detaliate.

Din acest motiv, poate fi util ca RLU să prevadă, încă de la momentul elaborării sale, mecanisme explicite de detaliere ulterioară a unor reglementări, prin studii specifice, ghiduri locale, regulamente complementare, hotărâri ale consiliului local sau alte instrumente permise de cadrul

legal. Aceste mecanisme nu trebuie înțelese ca substitute pentru actualizarea PUG și nici ca modalități de modificare informală a reglementărilor aprobate, ci ca instrumente de clarificare, operaționalizare și aplicare graduală a unor principii deja asumate prin PUG/RLU.

Un exemplu relevant îl oferă prevederile propuse în proiectul de **RLU aferent PUG Municipiului Brașov (în consultare publică)**,¹³ unde este introdusă posibilitatea ca administrația locală să detalieze anumite reglementări prin Hotărâri ale Consiliului Local, în urma elaborării unor studii specifice necesare pentru:

- stabilirea specificului urban al unor zone;
- ameliorarea condițiilor de locuire;
- clarificarea procedurilor de aprobare a investițiilor;
- tratarea unor situații punctuale care necesită reglementări suplimentare.

În formula propusă, aceste completări nu modifică principiile generale ale regulamentului, ci funcționează ca instrumente de detaliere și actualizare incrementală, anexate formal la RLU și corelate cu articolele relevante deja aprobate. O astfel de abordare poate fi utilă mai ales pentru administrațiile locale care urmăresc introducerea graduală a unor criterii mai detaliate privind calitatea locuirii, pe măsură ce dezvoltă baze de date, realizează studii suplimentare sau identifică nevoi specifice la nivel de cartier.

Pentru ca aceste mecanisme să fie legitime și aplicabile, ele trebuie formulate clar în RLU, fundamentate prin studii de specialitate și corelate cu obiectivele PUG, cu Programul Local de Locuire și cu rezultatele monitorizării. De asemenea, trebuie să respecte procedurile de transparență decizională și consultare publică aplicabile, astfel încât detalierea ulterioară a reglementărilor să nu fie percepută ca decizie arbitrară, ci ca parte a unui proces transparent de adaptare a instrumentelor urbanistice la realitatea locală.

Această posibilitate este importantă deoarece calitatea locuirii nu poate fi reglementată integral, o dată pentru totdeauna, printr-un singur document. Un RLU bine construit poate stabili principiile, criteriile și mecanismele de bază, lăsând administrației posibilitatea de a detalia gradual anumite aspecte, pe baza datelor, consultării și experienței acumulate în implementare.

13. CRITERII DE ANALIZĂ ȘI CONDIȚIONARE A PUZ-URILOR PENTRU ZONE DE LOCUIRE

Planurile Urbanistice Zonale care propun zone de locuire, extinderi rezidențiale, creșteri de densitate sau transformări semnificative ale unor zone existente au un impact direct asupra calității locuirii. Prin PUZ se stabilesc condiții care influențează pe termen lung densitatea, funcțiunile, infrastructura, spațiile publice, mobilitatea, accesul la servicii, spațiile verzi, costurile publice și relația noilor dezvoltări cu orașul existent.

Analiza PUZ-urilor nu ar trebui să se limiteze la verificarea conformității formale cu documentațiile de urbanism existente sau la analiza indicatorilor urbanistici. Pentru zonele de locuire, PUZ-ul trebuie evaluat și în raport cu capacitatea sa de a produce un mediu locuit funcțional, echipat, accesibil, incluziv și sustenabil.

În practică, multe dintre problemele noilor dezvoltări rezidențiale apar atunci când documentațiile sunt analizate exclusiv parțiar sau prin prisma indicatorilor cantitativi – POT,

¹³ https://www.brasovcity.ro/ro/pug#doc_comp

Extras din proiect RLU PUG Brașov, publicat spre consultare publică:

4. Fără a încălca prevederile R.L.U., Primăria Municipiului Brașov va realiza actualizarea sau adaptarea R.L.U. la situațiile care decurg din modificarea unor condiții particulare:

- a. Schimbarea limitelor unor imobile, consemnate în cadastrul imobiliar;
- b. Modificarea nomenclaturii stradale sau a numerotării imobilelor;
- c. Introducerea, prin Hotărâri ale Consiliului Local, a unor detalieri ale reglementărilor, în urma elaborării de studii specifice necesare tratării unor situații punctuale care privesc stabilirea specificului urban, ameliorarea condițiilor de locuire, clarificarea procedurilor de aprobare a investițiilor.

CRITERII DE ANALIZĂ ȘI CONDIȚIONARE A PUZ-URILOR PENTRU ZONE DE LOCUIRE

CUT, regim de înălțime, retrageri, număr de locuri de parcare — fără o evaluare suficientă a impactului asupra infrastructurii, serviciilor publice, mobilității, spațiilor verzi, costurilor publice și calității vieții cotidiene.

Pentru administrațiile publice locale, PUZ-ul este un moment critic de decizie. El poate corecta, orienta și condiționa dezvoltarea, dar poate și produce vulnerabilități greu de remediat ulterior: cartiere insuficient echipate, dependență de automobil, presiune asupra școlilor și grădinițelor, lipsă de spații publice, deficit de servicii sau segregare socio-spațială. **În absența unor condiții clare privind infrastructura, dotările, etapizarea și obligațiile inițiatorului, dezvoltarea poate transfera disproporționat către bugetul public costurile de echipare pe care le generează.**

De aceea, analiza PUZ-urilor pentru zone de locuire trebuie să urmărească nu doar dacă dezvoltarea este posibilă, ci și în ce condiții este acceptabilă din perspectiva interesului public și a calității locuirii.

13.1. ROLUL PUZ-ULUI ÎN PRODUCEREA CALITĂȚII LOCUIRII

PUZ-ul este unul dintre instrumentele prin care administrația locală poate detalia, adapta sau condiționa dezvoltarea urbană la scară de zonă. În cazul locuirii, rolul său este esențial deoarece poate stabili relația dintre dezvoltarea rezidențială și infrastructura necesară pentru ca aceasta să funcționeze ca parte integrată a orașului.

Un PUZ pentru zone de locuire ar trebui să clarifice:

- ce tip de dezvoltare rezidențială este propusă;
- ce populație nouă generează;
- ce infrastructură și servicii sunt necesare;
- cum se asigură accesul la transport public, mers pe jos și bicicletă;
- ce spații verzi, spații publice și dotări sunt prevăzute;
- cum se conectează dezvoltarea cu țesutul urban existent;
- ce costuri publice produce;
- ce obligații trebuie asumate de inițiator;
- cum este etapizată dezvoltarea;
- cum pot fi monitorizate obligațiile asumate.

În acest sens, PUZ-ul nu trebuie tratat doar ca instrument de autorizare indirectă a unor indicatori mai favorabili, ci ca instrument de organizare a unei dezvoltări urbane complete. Pentru zonele de locuire, miza nu este doar amplasarea clădirilor, ci configurarea condițiilor care susțin viața cotidiană: acces, servicii, dotări, spații verzi, spații comune, mobilitate, siguranță, confort și integrare urbană.

13.2. ETAPA DE ÎNIȚIERE: OPORTUNITATE ȘI INTERES PUBLIC

Analiza calității locuirii trebuie să înceapă încă din etapa de inițiere a PUZ-ului. Înainte ca soluția urbanistică să fie elaborată în detaliu, administrația trebuie să poată evalua dacă documentația propusă răspunde unei nevoi urbane reale, dacă este corelată cu obiectivele locale și dacă modificarea sau detalierea reglementărilor existente este justificată din perspectiva interesului public.

În etapa de inițiere, documentația ar trebui să demonstreze că:

- obiectivul PUZ este corelat cu strategiile și politicile publice locale în vigoare, inclusiv SIDU, PUG, PMUD, Programul Local de Locuire sau alte programe sectoriale relevante;
- oportunitatea elaborării PUZ este justificată prin beneficii de interes public – de creștere a calității vieții sau de corectare a unor disfuncționalități sau tendințe care afectează negativ interesul public (mai recente sau mai specifice decât cele luate în considerare în reglementările existente);
- propunerea contribuie la creșterea calității locuirii sau la corectarea unor disfuncționalități existente;

- sunt prezentate date suficiente privind contextul urban, social, economic și de mediu al zonei;
- sunt analizate tendințele demografice și estimările privind numărul de locuitori sau utilizatori generați de propunere;
- sunt identificate efectele asupra infrastructurii, mobilității, dotărilor publice, spațiilor verzi și serviciilor existente;
- modificările propuse față de reglementările în vigoare sunt explicit argumentate;
- este justificată necesitatea schimbării indicatorilor urbanistici, a funcțiunilor sau a modului de ocupare a terenului — gabarite, în comparație cu țesutul urban adiacent; așezare pe parcele; posibilitatea de dezvoltare ulterioară pe parcelele vecine zonei; suprafețe plantate; număr de parcări, acces);
- sunt identificate studiile de fundamentare necesare pentru evaluarea impactului propunerii.

În cazul PUZ-urilor pentru dezvoltări rezidențiale de amploare, evaluarea dotărilor de proximitate nu ar trebui să se limiteze la constatarea existenței unor funcțiuni în zonă. Documentația ar trebui să estimeze populația generată, să verifice capacitatea dotărilor existente și să indice necesarul suplimentar de educație, sănătate, spații verzi, sport, agrement, servicii sociale și alte funcțiuni cotidiene. Acolo unde dotările existente sunt insuficiente, PUZ-ul trebuie să prevadă terenuri, spații, etapizare sau obligații proporționale pentru acoperirea acestui necesar.

În această etapă, administrația ar trebui să clarifice dacă PUZ-ul contribuie la obiectivele locale privind calitatea locuirii sau, dimpotrivă, riscă să producă o dezvoltare dezzechilibrată. Inițierea unui PUZ motivată exclusiv de solicitarea creșterii indicatorilor urbanistici nu ar trebui acceptată ca suficientă. Creșterea densității sau modificarea reglementărilor trebuie argumentată printr-o viziune urbană coerentă și prin beneficii publice verificabile: infrastructură, dotări, spații publice, locuire accesibilă, conectivitate, regenerare urbană sau îmbunătățirea calității mediului construit.

Evaluarea oportunității ar trebui să răspundă la câteva întrebări esențiale:

- Este dezvoltarea propusă necesară și justificată în raport cu direcțiile de dezvoltare ale localității?
- Propunerea contribuie la o locuire mai bună sau doar valorifică imobiliar un teren?
- Există capacitate infrastructurală pentru populația estimată?
- Sunt prevăzute dotările și serviciile necesare vieții cotidiene?
- Dezvoltarea completează orașul sau produce o enclavă rezidențială?
- Beneficiile private sunt însoțite de beneficii publice proporționale?
- Costurile generate de dezvoltare sunt asumate transparent?

Etapa de inițiere nu ar trebui tratată ca formalitate, ci ca moment de orientare a întregului proces. Condițiile formulate aici pot influența substanțial calitatea soluției urbanistice și capacitatea administrației de a stabili obligații de interes public clare, proporționale și verificabile.

13.3. ETAPA DE ELABORARE ȘI AVIZARE: CRITERII DE CALITATE A LOCUIRII

În etapa de elaborare și avizare, PUZ-ul trebuie analizat printr-un set de criterii care depășesc conformarea formală la indicatorii urbanistici. Pentru zonele de locuire, criteriile de analiză trebuie să urmărească relația dintre dezvoltarea propusă și condițiile concrete ale vieții cotidiene.

Un prim criteriu privește **integrarea urbană**. Dezvoltarea propusă trebuie să se conecteze coerent la structura orașului, la străzile existente, la rețelele de transport, la spațiile publice și la vecinătățile construite. O dezvoltare rezidențială izolată, slab conectată sau organizată ca enclavă riscă să producă dependență de automobil, acces redus la servicii și segregare spațială.

Un al doilea criteriu privește **capacitatea infrastructurii**. PUZ-ul trebuie să demonstreze că rețelele edilitare, drumurile, transportul public, infrastructura pietonală și velo, dotările educaționale, serviciile medicale și sociale și spațiile verzi pot susține populația estimată. În lipsa acestei corelări, dezvoltarea produce costuri publice care apar ulterior și sunt dificil de controlat.

Un al treilea criteriu privește **mixitatea funcțională și dotările de proximitate**. Zonele de locuire nu ar trebui să fie reduse la ansambluri monofuncționale. Pentru a funcționa ca medii de viață

CRITERII DE ANALIZĂ ȘI CONDIȚIONARE A PUZ-URILOR PENTRU ZONE DE LOCUIRE

complete, ele trebuie să includă sau să aibă acces real la servicii cotidiene, spații comerciale de proximitate, dotări educaționale, spații comunitare, spații verzi și locuri de întâlnire.¹⁴

Un al patrulea criteriu privește **mobilitatea și accesibilitatea**. PUZ-ul trebuie să demonstreze că dezvoltarea este accesibilă nu doar cu automobilul, ci și prin transport public, mers pe jos și bicicletă. Traseele pietonale trebuie să fie continue, sigure și accesibile, iar spațiul public nu trebuie subordonat exclusiv parcarii.

Un al cincilea criteriu privește **calitatea spațiilor verzi, a spațiilor publice și a mediului de proximitate**. Spațiile verzi nu trebuie tratate ca suprafețe reziduale sau decorative, ci ca infrastructură esențială pentru sănătate, confort climatic, recreere, socializare și adaptare la schimbările climatice. Amplasarea, dimensiunea, accesibilitatea și calitatea lor sunt la fel de importante ca procentul total declarat.

Un al șaselea criteriu privește **diversitatea tipologică** și socială. Acolo unde contextul local și cadrul legal permit, PUZ-urile pentru dezvoltări rezidențiale de amploare pot integra mecanisme care susțin diversitatea locuirii: tipologii variate, locuințe accesibile, locuințe publice sau contribuții la un fond local de locuire. Lipsa diversității poate produce segregare, mono-funcționalitate și vulnerabilitate socială pe termen lung.

Un al șaptelea criteriu privește adaptarea climatică și sustenabilitatea. Documentația ar trebui să integreze măsuri privind reducerea insulei de căldură, permeabilitatea solului, gestionarea apelor pluviale, umbrirea, vegetația, eficiența energetică, orientarea clădirilor și reducerea dependenței de resurse consumatoare pe termen lung.

În ansamblu, analiza PUZ-ului trebuie să răspundă la întrebarea dacă dezvoltarea propusă creează condițiile unei locuiri adecvate și sustenabile sau doar permite adăugarea de unități locative într-un teritoriu insuficient pregătit.

¹⁴ v. Manualul arhitectului proiectant – volumul III, Editura Tehnica, 1958.

Norme de ocupare a terenului în cadrul perimetrelor construibile ale localităților urbane și rurale, pentru uz intern, Comitetul pentru problemele Consiliilor Populare, 1986.

Normativ pentru proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee – Indicativ NP 010-97, elaborat de Princer SA și aprobat de MLPAT în 1997.

Exemplu metodologic: PUZ Tractorul Brașov 2008

Un exemplu relevant de bună practică metodologică îl oferă documentația elaborată de Planwerk pentru PUZ Tractorul Brașov în 2008. În cadrul acesteia, necesarul de dotări publice, în special educaționale, a fost fundamentat prin raportarea populației estimate la capacitatea dotărilor, suprafețele de teren necesare și razele de deservire, utilizând repere normative existente.

Valoarea exemplului nu constă în utilizarea mecanică a unor normative istorice, ci în metoda de lucru: dotările publice au fost tratate ca parte esențială a calității locuirii și ca termen de negociere cu administrația și instituțiile avizatoare. Această abordare permite evaluarea unei dezvoltări rezidențiale nu doar prin indicatori urbanistici, ci și prin capacitatea sa de a susține viața cotidiană: educație, servicii, accesibilitate, spații publice și echipare de cartier.

Pentru PUZ-urile care propun dezvoltări rezidențiale de amploare, o asemenea metodă poate fi utilizată orientativ: estimarea populației generate, calcularea necesarului de dotări, verificarea capacității existente și stabilirea obligațiilor de implementare sau contribuțiilor proporționale ale inițiatorului.

13.4. COSTURI PUBLICE ȘI OBLIGAȚII DE IMPLEMENTARE

Orice dezvoltare rezidențială produce costuri publice directe și indirecte. Acestea pot privi infrastructura rutieră, rețelele edilitare, transportul public, școlile și grădinițele, spațiile verzi, serviciile sociale, întreținerea spațiilor publice, siguranța, colectarea deșeurilor sau adaptarea la riscuri climatice.

În multe situații, costurile reale ale dezvoltării apar abia după ocuparea locuințelor, când administrația este solicitată să rezolve lipsa drumurilor, a trotuarelor, a transportului public, a dotărilor educaționale sau a spațiilor publice. De aceea, analiza PUZ-ului trebuie să includă o evaluare explicită a costurilor publice generate de dezvoltare și a modului în care acestea sunt asumate.

Principiul de lucru ar trebui să fie acela că dezvoltarea rezidențială trebuie corelată cu infrastructura necesară, iar beneficiile urbanistice acordate inițiatorului trebuie însoțite, acolo unde este cazul, de obligații proporționale privind interesul public.

Obligațiile pot viza, în funcție de context și de cadrul legal aplicabil:

- realizarea sau modernizarea unor drumuri, trotuare, rețele edilitare sau spații publice;
- cedarea unor terenuri pentru circulații, dotări, spații verzi sau infrastructură;
- realizarea unor dotări de proximitate sau contribuții la finanțarea acestora;
- amenajarea spațiilor verzi și a spațiilor publice;
- asigurarea conectivității pietonale, velo și a accesului la transport public;
- etapizarea dezvoltării în raport cu realizarea infrastructurii;
- asumarea unor garanții de bună execuție;
- contribuții la locuințe accesibile sau publice, acolo unde cadrul legal și local permite.

Aceste obligații trebuie să fie clare, proporționale, transparente și monitorizabile. Ele nu trebuie formulate arbitrar sau negociate informal, ci fundamentate prin impactul dezvoltării, prevederile documentației urbanistice, planul de acțiune și, acolo unde este cazul, convenții urbanistice aprobate conform cadrului aplicabil.

13.5. PLANUL DE ACȚIUNE AFERENT PUZ

Pentru PUZ-urile care propun dezvoltări rezidențiale de amploare sau transformări urbane semnificative, planul de acțiune este un instrument esențial. El permite trecerea de la reglementare la implementare și clarifică ce trebuie realizat, de către cine, în ce ordine, cu ce resurse și în ce termene.

Din perspectiva calității locuirii, planul de acțiune ar trebui să includă:

- acțiunile necesare pentru implementarea PUZ-ului;
- responsabilitățile administrației, inițiatorului și altor actori implicați;
- lucrările de infrastructură necesare;
- dotările publice sau spațiile publice prevăzute;
- etapele de dezvoltare;
- sursele de finanțare;
- condițiile care trebuie îndeplinite înaintea autorizării anumitor etape;
- mecanismele de monitorizare;
- condițiile de recepție, predare sau administrare ulterioară.

În lipsa unui plan de acțiune clar, există riscul ca PUZ-ul să creeze drepturi de construire fără a asigura condițiile de locuire necesare. Din acest motiv, planul de acțiune trebuie tratat ca parte esențială a documentației, nu ca anexă formală.

13.6. CONVENȚIILE URBANISTICE CA MECANISM DE IMPLEMENTARE A OBLIGAȚIILOR DIN PUZ

Dintre instrumentele juridico-urbanistice menționate anterior, convențiile urbanistice au o importanță particulară în cazul PUZ-urilor pentru dezvoltări rezidențiale de amploare, deoarece pot lega reglementarea urbanistică de obligații concrete de implementare. Ele pot contribui la transformarea unor principii privind calitatea locuirii — acces la infrastructură, spații verzi, dotări publice, conectivitate, locuire accesibilă, etapizare — în responsabilități asumate, verificabile și monitorizabile.

Convenția urbanistică poate fi un mecanism transparent prin care obligațiile de interes public asociate unei dezvoltări sunt definite în raport cu impactul acesteia asupra orașului. Ea trebuie fundamentată prin documentația de urbanism și corelată cu PUG, PUZ, RLU, avizul de oportunitate sau de inițiere, certificatul de urbanism și planul de acțiune aferent PUZ. Rolul său este de a completa regulamentul urbanistic și planul de acțiune prin asumarea explicită a unor responsabilități, termene, garanții și mecanisme de monitorizare.

Convențiile urbanistice pot include, în funcție de specificul dezvoltării și de cadrul legal aplicabil, obligații privind:

- realizarea sau modernizarea infrastructurii publice: drumuri, trotuare, rețele edilitare, iluminat public, colectarea apelor pluviale;
- amenajarea spațiilor verzi și a spațiilor publice;
- cedarea unor terenuri către domeniul public pentru circulații, dotări sau spații publice;
- realizarea unor dotări de proximitate sau contribuții pentru finanțarea acestora;
- asigurarea conectivității pietonale, velo și a accesului la transport public;
- contribuții la un fond local de locuire sau realizarea unor locuințe accesibile/sociale, acolo unde cadrul local și legal permite;
- etapizarea dezvoltării în raport cu infrastructura necesară;
- condiționarea autorizării etapelor ulterioare de realizarea unor lucrări sau obligații asumate;
- garanții de bună execuție și penalități pentru nerespectarea termenelor;
- mecanisme de monitorizare și raportare.

Pentru ca o convenție urbanistică să fie legitimă și aplicabilă, obligațiile asumate trebuie să respecte principiile proporționalității, transparenței și echității. Ele trebuie justificate prin impactul concret al dezvoltării și corelate cu beneficiile urbanistice acordate. Convenția nu ar trebui să funcționeze ca negociere arbitrară, ci ca formă clară și previzibilă de repartizare a costurilor și responsabilităților generate de dezvoltare.

În cazul dezvoltărilor rezidențiale de amploare, convenția poate contribui la evitarea transferului disproporționat al costurilor către bugetul local. Fără asemenea mecanisme, administrația poate ajunge să aprobe creșteri de densitate sau noi zone de locuire fără să aibă asigurate resursele necesare pentru drumuri, școli, grădinițe, spații verzi, transport public sau servicii de proximitate.

Din perspectiva calității locuirii, convenția urbanistică este relevantă mai ales atunci când permite corelarea dezvoltării private cu interesul public local. Ea poate contribui la asigurarea faptului că locuințele autorizate sunt însoțite de condițiile necesare unei locuiri adecvate: acces, utilități, spații verzi, dotări, mobilitate, siguranță și infrastructură urbană funcțională.

Convenția ar trebui aprobată prin hotărâre a consiliului local și anexată documentației urbanistice sau corelată explicit cu aceasta, în măsura permisă de cadrul legal aplicabil. Obligațiile asumate prin convenție trebuie reflectate în planul de acțiune, în etapele de autorizare și, acolo unde este cazul, în condițiile de recepție sau de predare către domeniul public.

Un model orientativ de convenție urbanistică pentru dezvoltări rezidențiale de amploare este inclus în **Anexa E**. Acesta trebuie adaptat fiecărui context local, tipului de dezvoltare, prevederilor urbanistice aprobate și legislației în vigoare.

13.7. FIȘA DE VERIFICARE PENTRU PUZ-URI CARE PROPUN ZONE DE LOCUIRE

Pentru utilizarea operațională a criteriilor prezentate în acest capitol, **Anexa D** propune o fișă de verificare pentru PUZ-urile care introduc, extind sau modifică zone de locuire. Fișa poate fi utilizată de serviciile de specialitate ale administrației locale, de arhitecții-șefi, de CTUAT și de alți actori implicați în analiza și avizarea documentațiilor de urbanism.

Fișa nu introduce o procedură suplimentară și nu înlocuiește cadrul legal aplicabil. Rolul ei este de a structura analiza, de a face vizibile implicațiile asupra calității locuirii și de a ajuta administrația să formuleze observații, condiții de avizare, solicitări de completare sau obligații de implementare.

Ea poate fi utilizată pentru verificarea următoarelor aspecte:

- corelarea strategică și urbanistică;
- oportunitatea și interesul public;
- impactul asupra infrastructurii și serviciilor;
- calitatea locuirii;
- costurile publice și obligațiile de implementare;
- planul de acțiune aferent PUZ;
- necesitatea unei convenții urbanistice;
- procesul de consultare publică;
- concluzia de evaluare.

Prin utilizarea unei astfel de fișe, analiza PUZ-urilor poate deveni mai transparentă, mai comparabilă și mai orientată către interesul public. În același timp, administrația locală poate formula mai clar condițiile în care o dezvoltare rezidențială contribuie efectiv la calitatea locuirii și la buna funcționare a orașului.

14. CÂMPURI STRATEGICE DE INTERVENȚIE ASUPRA LOCUIRII

După definirea criteriilor de calitate în planificarea și reglementarea urbană și după stabilirea unor repere pentru analiza PUZ-urilor, este necesară clarificarea câmpurilor concrete în care aceste criterii pot fi aplicate. Problemele, pârgurile administrative și tipurile de intervenție diferă în funcție de context: fond locativ existent, dezvoltări rezidențiale noi sau locuințe publice construite, achiziționate ori administrate de autoritatea locală.

Din această perspectivă, ghidul propune concentrarea asupra a trei câmpuri strategice de intervenție, relevante pentru majoritatea administrațiilor locale din România:

1. fondul de locuințe colective existent;
2. noile zone și cartiere rezidențiale;
3. locuințele publice noi.

Aceste trei câmpuri nu epuizează tema locuirii, dar acoperă o parte importantă a situațiilor în care deciziile publice modelează direct calitatea mediului locuit. Ele permit trecerea de la principiile generale privind calitatea locuirii la intervenții diferențiate, adaptate problemelor concrete ale orașelor.

În toate cele trei situații, criteriile de calitate a locuirii trebuie integrate încă din etapele timpurii ale procesului: diagnoză, programare, planificare, reglementare, temă de proiectare, achiziție și monitorizare. Introduse prea târziu, ele riscă să rămână recomandări generale, fără efect real asupra rezultatului construit sau asupra experienței cotidiene a locuitorilor.

Pentru aplicarea acestor direcții, anexele ghidului oferă instrumente complementare: **Anexa F** propune un portofoliu orientativ de intervenții pentru locuire, **Anexa G** detaliază cerințe orientative

pentru renovarea integrată a fondului locativ existent, iar **Anexa H** propune cerințe orientative pentru locuințe publice noi.

14.1. REABILITAREA ȘI TRANSFORMAREA FONDULUI DE LOCUINȚE COLECTIVE DIN A DOUA JUMĂTATE A SECOLULUI XX

O mare parte a populației urbane din România locuiește în fondul de locuințe colective construit în a doua jumătate a secolului XX. Aceste cartiere reprezintă o resursă urbană majoră: sunt, în multe cazuri, bine amplasate în raport cu infrastructura orașului, beneficiază de dotări publice existente, de rețele de transport și de comunități deja formate. În același timp, ele concentrează vulnerabilități importante: îmbătrânirea clădirilor, performanță energetică redusă, vulnerabilitate seismică, degradarea spațiilor comune, accesibilitate limitată pentru persoane vârstnice sau cu dizabilități, spații publice subutilizate și dificultăți de administrare colectivă.

Din perspectiva calității locuirii, intervențiile asupra acestui fond nu ar trebui reduse la reabilitare termică sau la lucrări punctuale asupra anvelopei clădirilor. Deși eficiența energetică este esențială, îmbunătățirea reală a condițiilor de locuire presupune o abordare mai amplă, care să includă siguranța structurală, accesibilitatea, confortul interior, calitatea spațiilor comune, infrastructura de proximitate, spațiile verzi, mobilitatea, relația cu vecinătatea și costurile de întreținere pe termen lung.

Renovarea fondului locativ existent trebuie tratată ca intervenție de regenerare urbană, nu doar ca operațiune tehnică. O renovare integrată poate aduce simultan beneficii energetice, seismice, sociale, arhitecturale și de mediu. Ea poate reduce consumurile și costurile locuirii, poate crește siguranța clădirilor, poate îmbunătăți accesibilitatea, poate revaloriza spațiile comune și poate contribui la refacerea relației dintre locuință, clădire, spațiile dintre blocuri și cartier.

Această abordare presupune depășirea logicii de proiect izolat. Reabilitarea unui bloc poate îmbunătăți performanța energetică a unei clădiri, dar renovarea integrată a unui ansamblu sau cartier poate îmbunătăți calitatea vieții pentru o comunitate întreagă. De aceea, intervențiile asupra fondului existent ar trebui corelate cu Programul Local de Locuire, PUG/RLU, planurile de mobilitate, strategiile climatice, programele de investiții și politicile sociale.

Direcțiile de intervenție pot include:

- renovarea energetică a clădirilor;
- consolidarea seismică, acolo unde este necesară;
- modernizarea instalațiilor și a sistemelor de încălzire;
- accesibilizarea intrărilor, circulațiilor și spațiilor comune;
- introducerea sau modernizarea ascensoarelor;
- reabilitarea holurilor, caselor de scară, subsolurilor, uscătoriilor și spațiilor tehnice;
- reorganizarea spațiilor pentru deșeuri, biciclete, depozitare sau utilizări comune;
- îmbunătățirea fațadelor, tâmplăriilor, balcoanelor, logiilor și instalațiilor aparente;
- păstrarea sau reinterpretarea elementelor arhitecturale valoroase;
- amenajarea spațiilor verzi, curților, trotuarelor, locurilor de stat și spațiilor de întâlnire;
- integrarea infrastructurii verzi-albastre și a soluțiilor de adaptare climatică;
- consultarea locuitorilor și adaptarea proiectului la nevoile reale de utilizare.

Administrația locală are un rol esențial în coordonarea acestor intervenții, chiar și atunci când proprietatea locuințelor este predominant privată. Rolul său nu se limitează la finanțarea lucrărilor de reabilitare, ci include identificarea zonelor prioritare, corelarea programelor de renovare energetică cu cele de regenerare urbană, sprijinirea asociațiilor de proprietari, coordonarea investițiilor în infrastructura publică și definirea unor standarde locale privind spațiile comune și mediul de proximitate.

Un aspect important îl reprezintă implicarea locuitorilor. Renovarea fondului existent afectează direct modul de utilizare a clădirii, spațiilor comune și vecinătății. De aceea, intervențiile ar trebui să includă mecanisme de consultare cu asociațiile de proprietari și locatarii afectați, pentru identificarea nevoilor privind accesibilitatea, confortul, siguranța, spațiile comune, deșeurile,

parcarea bicicletelor, spațiile verzi sau utilizările comunitare. Instrumente adaptate din Ghidul Locuitorului pot sprijini această etapă, mai ales prin întrebări privind situația actuală, nevoile locuitorilor și prioritățile de îmbunătățire.

Din perspectiva administrației, fondul de locuințe colective existent trebuie privit nu ca o problemă moștenită, ci ca o infrastructură urbană majoră, care poate fi revalorizată prin intervenții bine coordonate. Renovarea integrată poate deveni una dintre cele mai importante direcții de acțiune pentru îmbunătățirea calității locuirii, reducerea vulnerabilității energetice, adaptarea la schimbările climatice și creșterea rezilienței urbane. Cerințe orientative pentru transformarea acestor principii în teme de proiectare, caiete de sarcini și criterii de implementare sunt detaliate în [Anexa G](#).

Întrebări de orientare pentru administrații

- Care sunt cartierele sau ansamblurile cu cele mai mari vulnerabilități energetice, seismice, sociale sau de accesibilitate?
- Ce date există privind starea clădirilor, consumurile energetice, profilul populației și calitatea spațiilor comune?
- Intervenția propusă vizează doar clădirile sau și spațiile publice, infrastructura și serviciile de proximitate?
- Cum sunt implicate asociațiile de proprietari și locuitorii?
- Ce surse de finanțare pot fi combinate pentru renovare energetică, consolidare, regenerare urbană și adaptare climatică?
- Cum se evită creșterea costurilor locuirii după intervenție, în special pentru gospodăriile vulnerabile?
- Ce cerințe privind calitatea proiectării, spațiile comune, fațadele, accesibilitatea și mentenanța trebuie introduse în tema de proiectare?
- Cum se măsoară impactul intervenției asupra calității locuirii?

14.2. PLANIFICAREA NOILOR ZONE ȘI CARTIERE REZIDENȚIALE

Noile zone și cartiere rezidențiale reprezintă unul dintre cele mai importante câmpuri de intervenție pentru prevenirea problemelor viitoare de locuire. Deciziile luate în etapa de planificare — localizare, densitate, mixitate funcțională, infrastructură, acces la transport public, spații verzi, dotări și etapizare — influențează pe termen lung atât calitatea vieții locuitorilor, cât și costurile publice ale dezvoltării urbane.

În România, multe dezvoltări rezidențiale recente au fost realizate într-un ritm mai rapid decât capacitatea administrațiilor locale de a asigura infrastructura și serviciile necesare. În unele cazuri, au rezultat zone dependente de automobil, slab conectate la transport public, cu dotări insuficiente, spații publice limitate și presiune crescută asupra școlilor, grădinițelor, rețelelor edilitare sau serviciilor existente.

Din perspectiva acestui ghid, planificarea noilor cartiere rezidențiale trebuie tratată ca exercițiu de coordonare urbană, nu doar ca autorizare cumulativă a unor proiecte private. Calitatea locuirii într-o zonă nouă depinde de modul în care sunt stabilite condițiile inițiale ale dezvoltării și de capacitatea administrației de a anticipa nevoile generate de populația viitoare.

O zonă nouă de locuire nu ar trebui evaluată doar prin numărul de locuințe produse, ci prin capacitatea sa de a funcționa ca parte integrată a orașului. Aceasta presupune corelarea dezvoltării rezidențiale cu infrastructura, mobilitatea, dotările publice, serviciile de proximitate, spațiile verzi și capacitatea administrației de a susține pe termen lung costurile de întreținere și operare ale noii urbanizări.

Principii pentru planificarea noilor zone rezidențiale

Noile zone rezidențiale ar trebui planificate pornind de la câteva principii de bază:

- corelarea dezvoltării cu infrastructura existentă și planificată, astfel încât locuirea să nu fie produsă înaintea condițiilor minime de acces, utilități și servicii;
- asigurarea dotărilor publice și a serviciilor de proximitate în raport cu populația estimată, în special educație, sănătate, spații verzi, servicii sociale, culturale și comunitare;
- mixitate funcțională, pentru evitarea cartierelor-dormitor și reducerea dependenței de deplasări lungi pentru nevoile cotidiene;
- accesibilitate pietonală, velo și cu transport public, astfel încât noua dezvoltare să fie conectată real la oraș și să nu accentueze dependența de automobil;
- spații verzi și spații publice de calitate, dimensionate, accesibile, utilizabile și integrate în structura cartierului, nu tratate ca suprafețe reziduale;
- diversitate tipologică și socială, prin evitarea mono-tipologiilor și, acolo unde cadrul local permite, prin integrarea unor mecanisme pentru locuire accesibilă sau publică;
- adaptare climatică și infrastructură verde-albastră, prin permeabilitate, umbră, vegetație, gestionarea apelor pluviale și reducerea efectului de insulă de căldură;
- etapizare realistă, corelată cu realizarea infrastructurii și a dotărilor necesare înaintea ocupării locuințelor;
- repartizarea echitabilă a costurilor dezvoltării, astfel încât infrastructura și dotările generate de noua urbanizare să nu fie transferate disproporționat către bugetul local;
- monitorizarea efectelor după ocupare, pentru a verifica dacă noua zonă funcționează efectiv ca parte integrată a orașului.

Pentru administrațiile locale, miza principală este prevenirea producerii unor cartiere rezidențiale insuficient echipate. Problemele care nu sunt rezolvate în etapa de planificare — lipsa transportului public, a școlilor, a spațiilor verzi, a conectivității pietonale sau a infrastructurii edilitare — devin ulterior costuri publice și vulnerabilități greu de corectat.

PUG și RLU trebuie să stabilească cadrul general pentru dezvoltarea acestor zone, iar PUZ-urile trebuie să detalieze condițiile concrete de intervenție. Criteriile operaționale pentru analiza PUZ-urilor care propun zone de locuire — inclusiv evaluarea oportunității, impactul asupra infrastructurii, costurile publice, planul de acțiune și convențiile urbanistice — sunt tratate în **Capitolul 13** și în **Anexa D**.

Pentru noile zone rezidențiale, o atenție specială trebuie acordată dotărilor de cartier și infrastructurii de proximitate. Acestea nu ar trebui stabilite doar generic, ci în raport cu populația existentă și estimată, razele de deservire, capacitatea dotărilor existente, suprafețele necesare și distribuția echitabilă în teritoriu. Acolo unde dezvoltarea propusă generează populație suplimentară, administrația trebuie să poată evalua dacă dotările existente sunt suficiente sau dacă sunt necesare terenuri, spații, investiții, contribuții ori obligații de implementare din partea inițiatorului.

Exemple de măsuri privind dotările de proximitate, mecanismele pentru locuințe accesibile, infrastructura cotidiană și corelarea intervențiilor cu documentele publice sunt incluse în **Anexa F**.

Întrebări de orientare pentru administrații

- Ce tip de cartier produce dezvoltarea propusă: o zonă integrată în oraș sau o enclavă rezidențială dependentă de automobil?
- Ce populație nouă generează și ce nevoi de infrastructură, servicii și dotări publice apar?
- Dezvoltarea contribuie la mixitate funcțională și socială sau accentuează segregarea și monofuncționalitatea?
- Infrastructura și dotările sunt prevăzute înainte de ocuparea locuințelor sau sunt amânate pentru o etapă incertă?
- Costurile publice ale dezvoltării sunt estimate, distribuite echitabil și asumate transparent?
- Există mecanisme prin care impactul dezvoltării poate fi monitorizat după ocupare?
-

14.3. CONSTRUCȚIA DE LOCUINȚE PUBLICE NOI

Locuințele publice noi, inclusiv locuințele sociale, de necesitate, de tranziție sau alte forme de locuire publică definite la nivel local, reprezintă un câmp strategic esențial pentru creșterea accesului la locuire adecvată și pentru reducerea vulnerabilităților sociale. În același timp, fiind finanțate, construite, achiziționate sau administrate direct de autoritatea publică, ele oferă administrației locale posibilitatea de a stabili standarde clare de calitate și de a demonstra că locuirea accesibilă poate fi bine amplasată, bine proiectată, sustenabilă, incluzivă și eficientă pe termen lung.

Calitatea locuințelor publice nu trebuie tratată ca un cost suplimentar sau ca un element secundar față de urgența socială. Dimpotrivă, locuințele publice de slabă calitate generează costuri mai mari pe termen lung: consumuri energetice ridicate, reparații frecvente, dificultăți de administrare, degradare rapidă, stigmatizare socială și probleme de integrare urbană. Din această perspectivă, investiția publică în locuire trebuie evaluată nu doar prin numărul de unități produse, ci și prin calitatea vieții pe care acestea o pot susține.

Locuințele publice noi pot funcționa ca reper de calitate pentru politica locală de locuire. Prin modul în care sunt amplasate, proiectate, executate și administrate, ele pot arăta că locuirea accesibilă nu trebuie asociată cu soluții minimale, izolare urbană sau standarde reduse, ci poate contribui la incluziune, regenerare urbană, eficiență energetică și creșterea calității mediului construit.

Principii pentru locuințele publice noi

Investițiile publice în locuire ar trebui fundamentate pe câteva principii de bază:

- localizare integrată, cu acces real la transport public, educație, sănătate, servicii sociale, spații verzi și oportunități de muncă;
- evitarea segregării și a izolării urbane, prin amplasarea locuințelor publice în relație cu cartiere funcționale și cu infrastructură existentă sau realist planificată;
- calitate arhitecturală și urbană, nu doar respectarea unor suprafețe minime sau a conformității tehnice;
- adecvare la profilul utilizatorilor, prin înțelegerea tipurilor de gospodării, a nevoilor sociale, a vârstei, mobilității și vulnerabilităților specifice;
- accesibilitate universală și adaptabilitate, astfel încât locuințele să poată răspunde unor nevoi diferite și schimbătoare în timp;
- eficiență energetică și costuri reduse de exploatare, pentru a evita transferarea costurilor mari către locatari sau către administrație;
- durabilitate și mentenanță facilă, prin materiale, detalii și instalații rezistente, ușor de întreținut și compatibile cu administrarea pe termen lung;
- spații comune funcționale și sigure, care susțin conviețuirea, accesul, depozitarea, administrarea și relația cu vecinătatea;
- integrare cu servicii sociale și comunitare, acolo unde locuințele vizează grupuri vulnerabile sau persoane cu nevoi specifice;
- monitorizarea calității după ocupare, pentru a verifica dacă locuințele răspund efectiv nevoilor utilizatorilor și dacă administrarea lor este sustenabilă.

Amplasamentul ca decizie critică

Alegerea amplasamentului este una dintre cele mai importante decizii privind calitatea locuințelor publice. Un teren aflat în proprietatea UAT nu este automat un teren potrivit pentru locuire. Localizarea trebuie evaluată în raport cu accesul la transport public, școli, grădinițe, servicii medicale și sociale, locuri de muncă, spații verzi, siguranță, calitatea mediului urban și posibilitatea de integrare în comunitatea existentă.

Locuințele publice amplasate în zone izolate, slab conectate sau lipsite de servicii riscă să accentueze vulnerabilitățile pe care ar trebui să le reducă. De aceea, politica de locuire publică

trebuie corelată cu politica funciară, PUG/RLU, Programul Local de Locuire, programele de regenerare urbană și investițiile în infrastructură.

Tema de proiectare ca instrument de calitate

Pentru locuințele publice noi, tema de proiectare are un rol decisiv. Ea nu trebuie să se limiteze la numărul de apartamente, suprafețe minime și buget, ci trebuie să definească așteptările administrației privind calitatea locuirii.

Tema de proiectare ar trebui să includă:

- profilul utilizatorilor și tipurile de gospodării vizate;
- cerințe privind structura unităților locative și gradul de flexibilitate;
- cerințe privind accesibilitatea și adaptabilitatea;
- cerințe privind spațiile comune, depozitarea, circulațiile și accesurile;
- cerințe privind lumina naturală, ventilarea, confortul acustic și termic;
- standarde privind performanța energetică;
- cerințe privind durabilitatea materialelor și ușurința întreținerii;
- relația cu spațiul exterior, spațiile verzi și vecinătatea;
- criterii privind siguranța, intimitatea și coeziunea socială;
- cerințe privind costurile de exploatare și mentenanță.

Instrumente adaptate din **Ghidul Locuitorului** pot fi utilizate, acolo unde este relevant, pentru înțelegerea nevoilor și așteptărilor viitorilor utilizatori sau pentru evaluarea post-ocupare. Acestea pot ajuta administrația să verifice dacă locuințele publice răspund efectiv relației dintre locuință, vecinătate, servicii, mobilitate și costurile suportabile ale locuirii. Cerințe orientative pentru locuințe publice noi sunt detaliate în **Anexa H**, iar relația dintre tema de proiectare, caietul de sarcini și achiziția serviciilor de proiectare este tratată în **Capitolul 15**.

Întrebări de orientare pentru administrații

- Cine sunt utilizatorii vizați și ce nevoi specifice au?
- Amplasamentul ales susține integrarea socială și accesul la servicii?
- Locuințele publice sunt distribuite în oraș astfel încât să evite concentrarea vulnerabilităților?
- Tema de proiectare definește criteriile de calitate sau doar cerințe minime?
- Sunt analizate costurile de operare, întreținere și mentenanță?
- Proiectul permite adaptarea locuințelor la schimbări ale gospodăriei?
- Cum sunt tratate spațiile comune, depozitarea și relația cu exteriorul?
- Ce mecanisme asigură calitatea proiectării și execuției?
- Cum va fi administrat fondul locativ după finalizare?
- Cum va fi monitorizată calitatea locuirii după ocupare?

15. CALITATEA LOCUIRII ÎN INVESTIȚIILE PUBLICE ȘI ACHIZIȚIA SERVICIILOR DE PROIECTARE

Calitatea locuirii nu se decide doar prin politici, strategii sau reglementări urbanistice. În cazul investițiilor publice care privesc locuirea — renovarea fondului locativ existent, construirea de locuințe publice, regenerarea cartierelor sau amenajarea infrastructurii de proximitate — o parte esențială a calității rezultatului se stabilește în etapele pregătitoare ale investiției: nota conceptuală, documentația de fundamentare, tema de proiectare, caietul de sarcini, criteriile de evaluare a ofertelor și modul în care este organizat contractul de proiectare.

Din această perspectivă, achiziția serviciilor de proiectare nu trebuie tratată ca o simplă procedură administrativă pentru obținerea unor documentații tehnice conforme, ci ca un moment strategic în care autoritatea publică definește nivelul de calitate pe care îl așteaptă de la investiția publică.

O temă de proiectare slab formulată, un caiet de sarcini generic, criteriile de atribuire bazate aproape exclusiv pe preț sau o valoare estimată nerealistă pot compromite calitatea investiției încă dinaintea începerii proiectării. Invers, o documentație de achiziție bine fundamentată poate orienta proiectul către soluții mai coerente, mai durabile și mai adecvate nevoilor reale ale locuitorilor.

Calitatea achiziției serviciilor de proiectare depinde de capacitatea autorității contractante de a formula o temă clară, criteriile relevante și factorii de evaluare care pot fi apreciați profesional. În lipsa competențelor interne suficiente, autoritatea contractantă poate apela la consultanță tehnică, experți independenți, universități sau organizații profesionale pentru pregătirea temei, definirea factorilor de calitate sau sprijinirea evaluării tehnice a ofertelor.

Obiectivul acestui capitol este de a sprijini administrațiile publice locale în utilizarea achiziției serviciilor de proiectare ca instrument de creștere a calității locuirii. Capitolul are caracter transversal și se aplică atât investițiilor în renovarea fondului locativ existent, cât și locuințelor publice noi sau altor proiecte publice cu impact asupra locuirii.

Cerințe orientative pentru renovarea integrată a fondului locativ existent sunt detaliate în **Anexa G**, iar cerințe orientative pentru locuințe publice noi sunt detaliate în **Anexa H**. Clauze orientative pentru caietul de sarcini și contractul de proiectare sunt incluse în **Anexa I**. Exemple de factori de calitate transversali pentru evaluarea ofertelor sunt incluse în **Anexa J**, iar factorii specifici pe tipuri de intervenții sunt detaliați în **Anexa K**.

15.1. DE LA CONFORMITATE TEHNICĂ LA CALITATEA LOCUIRII

În practica curentă, multe caiete de sarcini pentru servicii de proiectare sunt formulate predominant prin raportare la conformarea la cadrul legislativ, fazele de proiectare solicitate și indicatorii tehnico-economici. Aceste elemente sunt necesare, dar nu sunt suficiente. Un proiect poate respecta cerințele minime legale și, în același timp, să producă locuințe, clădiri sau spații comune slab adaptate nevoilor utilizatorilor, costisitoare la întreținere, dificil de administrat sau insuficient integrate în contextul urban.

Pentru investițiile publice în locuire, calitatea nu trebuie înțeleasă ca un adaos estetic sau ca o opțiune suplimentară, ci ca o condiție de eficiență a investiției publice. Soluțiile de slabă calitate pot genera costuri mai mari pe termen lung: consumuri energetice ridicate, reparații frecvente, deteriorare rapidă, disconfort pentru utilizatori, dificultăți de administrare și probleme sociale asociate locuirii inadecvate.

Prin urmare, tema de proiectare și caietul de sarcini trebuie să transforme obiectivele generale privind calitatea locuirii în cerințe explicite și verificabile: funcționalitate, accesibilitate, confort, eficiență energetică, durabilitate, adaptabilitate, spații comune funcționale, costuri sustenabile de exploatare, integrare urbană și mentenanță realistă.

Această schimbare presupune trecerea de la întrebarea „**este documentația conformă?**” la întrebarea „**crează această documentație condițiile pentru o locuire bună, durabilă și eficientă pe termen lung?**”

15.2. VULNERABILITĂȚI FRECVENTE ÎN ACHIZIȚIA SERVICIILOR DE PROIECTARE

Analiza practicilor curente indică mai multe vulnerabilități care pot afecta calitatea investițiilor publice privind locuirea.

Fragmentarea fluxului de proiectare

Licitarea separată a fazelor de proiectare — de exemplu SF/DALI separat de DTAC, PT și DDE — poate genera o ruptură de responsabilitate între echipe diferite. Această fragmentare poate duce la pierderea coerenței conceptului arhitectural, transfer deficitar de date tehnice, necorelări între specialități și dificultăți în asumarea răspunderii pentru soluțiile propuse. În practică, soluțiile aprobate la faza SF sau DALI pot deveni dificil de dezvoltat la faza PT, fie pentru că au fost insuficient fundamentate, fie pentru că studiile de pornire au fost incomplete, fie pentru că bugetul aprobat nu permite atingerea nivelului de calitate necesar.

Capacitate administrativă limitată

În special în primăriile de dimensiuni mici sau medii, deficitul de personal specializat poate conduce la redactarea unor teme de proiectare generice, preluate din modele anterioare sau insuficient adaptate contextului local. În asemenea situații, evaluarea ofertelor riscă să devină predominant formală, fără o analiză reală a calității tehnice, arhitecturale, urbane și sociale propuse. O temă de proiectare slab fundamentată produce efecte în lanț: studii de fezabilitate incomplete, indicatori tehnico-economici nerealist formulați, proiecte tehnice dificil de executat și costuri suplimentare în șantier.

Subestimarea valorii investiției și a proiectării

Aprobarea unor indicatori tehnico-economici nerealist de scăzuți poate forța soluții minimale sau poate atrage oferte subevaluate. În cazul serviciilor de proiectare, prețurile foarte mici se traduc frecvent în timp insuficient pentru analiză, coordonare între specialități, detaliere tehnică, verificări interne și dialog cu beneficiarul. Economia aparentă realizată la achiziția proiectării se poate transforma ulterior în costuri suplimentare de execuție, modificări de soluții, întâzieri, lucrări de remediere sau scăderea calității rezultatului final.

Absența unei perspective pe ciclul de viață

Deciziile de achiziție sunt adesea dominate de costul inițial al proiectării sau execuției, fără integrarea costurilor de operare, întreținere, reparație și înlocuire pe termen lung. În cazul investițiilor publice privind locuirea, această abordare poate transfera costuri semnificative către administrație și utilizatori: facturi ridicate, reparații frecvente, materiale cu durată scurtă de viață, instalații dificil de întreținut sau soluții constructive ineficiente. Integrarea costurilor pe ciclul de viață permite evaluarea mai realistă a investiției și poate justifica soluții inițial mai costisitoare, dar mai durabile și mai eficiente în exploatare.

Verificare insuficient independentă

În unele situații, verificarea proiectelor este tratată ca formalitate sau este inclusă în sarcina proiectantului, din dorința autorității contractante de a avea un singur contract și o singură responsabilitate administrativă. Această practică poate reduce independența verificării și poate transforma controlul calității într-o etapă procedurală cu efect limitat. Pentru investițiile publice cu impact social major, verificarea independentă a proiectului trebuie tratată ca mecanism de protecție a interesului public, nu ca etapă secundară.

15.3. PÂRNGHIILE ADMINISTRAȚIEI PENTRU CREȘTEREA CALITĂȚII PROIECTĂRII

Pornind de la vulnerabilitățile descrise anterior, administrația locală poate influența calitatea proiectării prin modul în care fundamentează, organizează și evaluează achiziția serviciilor de proiectare. Calitatea rezultatului nu depinde doar de competența proiectantului, ci și de claritatea documentației de fundamentare, de realismul bugetului, de criteriile de evaluare, de cerințele din caietul de sarcini și de mecanismele de verificare.

Întrebarea centrală devine: **cum poate fi organizată achiziția serviciilor de proiectare astfel încât să producă documentații complete, coerente și orientate către calitatea locuirii?**

Calitatea livrabililor de proiectare depinde de:

- calitatea documentației de fundamentare puse la dispoziție de autoritatea contractantă;
- claritatea temei de proiectare;
- nivelul de ambiție al caietului de sarcini;
- criteriile de evaluare utilizate în achiziție;
- responsabilizarea echipei de proiectare;
- coordonarea între specialități;
- verificarea independentă;
- monitorizarea proiectului pe parcursul elaborării și implementării.

Prin aceste pârghii, administrația poate trece de la achiziția unor documentații tehnice minimale la contractarea unei proiectări capabile să susțină calitatea investiției publice.

15.4. ETAPA DE PROIECTARE ȘI ETAPA DE EXECUȚIE

În cadrul investițiilor publice, este utilă separarea clară între achiziția serviciilor de proiectare și achiziția lucrărilor de execuție. Cele două etape au natură diferită, obiective diferite și criterii de calitate diferite.

Etapa de proiectare

Etapa de proiectare este o etapă intelectuală, creativă și tehnică. În această fază, nevoile sociale, funcționale, urbane și tehnice ale autorității contractante sunt transformate în soluții arhitecturale, inginerești, economice și urbanistice, transpuse în documentații tehnico-economice: SF/DALI, DTAC, PT și DDE. Obiectivul principal al acestei etape ar trebui să fie maximizarea raportului calitate-preț pe întreg ciclul de viață al clădirii sau intervenției. Livrabilul critic îl reprezintă proiectul tehnic și detaliile de execuție, care trebuie să fie clare, corelate între specialități și suficient de detaliate pentru ca execuția să poată fi oferită și realizată fără costuri suplimentare generate de erori sau omisiuni.

Etapa de execuție

Etapa de execuție reprezintă faza de materializare a proiectului. Documentația scrisă și desenată este transformată într-o clădire, spațiu sau intervenție urbană prin mobilizarea resurselor materiale, a forței de muncă și a procedurilor de lucru. Obiectivul principal al acestei etape este conformitatea execuției cu proiectul, respectarea graficului de timp, a bugetului ofertat și a calității specificate prin proiect. Livrabilul critic îl reprezintă obiectivul de investiții recepționat, însoțit de Cartea Tehnică a Construcției, certificatele de garanție și documentația completă necesară administrării și întreținerii.

Implicații pentru caietul de sarcini

Această diferență trebuie reflectată în documentațiile de achiziție. În proiectare, criteriul de atribuire ar trebui să privilegieze calitatea echipei, metodologia, capacitatea de coordonare, experiența relevantă și înțelegerea temei. În execuție, prețul poate avea o pondere mai mare doar dacă proiectul tehnic este solid, complet și corelat.

Caracteristică	Etapa de proiectare	Etapa de execuție
Natura serviciului	Predominant intelectuală: creație, analiză, inginerie, coordonare	Predominant operațională: manoperă, materiale, tehnologii, organizare
Obiectiv principal	Maximizarea calității și a valorii pe ciclul de viață	Realizarea conformă a proiectului, în buget și termen
Livrabil critic	PT și DDE clare, complete și corelate	Clădire / intervenție recepționată, funcțională și documentată
Criteriu recomandat	Cel mai bun raport calitate-preț	Prețul poate avea pondere mai mare doar pe baza unui PT solid
Riscul principal	Proiect incomplet, necorelat, slab detaliat	Execuție neconformă, materiale slabe, abateri de la proiect

15.5. DOCUMENTAȚIA DE FUNDAMENTARE

Calitatea proiectării depinde într-o măsură importantă de calitatea documentației puse la dispoziție de autoritatea contractantă. Înainte de lansarea achiziției pentru servicii de proiectare, administrația locală trebuie să definească nevoile investiției și să asigure un set minim de documente suport.

Documentația de fundamentare poate include, în funcție de tipul intervenției:

- nota conceptuală;
- tema de proiectare;
- certificatul de urbanism;
- documentele privind regimul juridic al terenului sau clădirii;
- relevee, expertize, audituri sau studii asupra clădirii existente, unde este cazul;
- studiul topografic;
- studiul geotehnic;
- date privind utilitățile și infrastructura;
- date privind utilizatorii vizați și nevoile sociale ale investiției;
- informații privind administrarea, mentenanța și costurile de exploatare;
- eventuale studii de amplasament, însorire, trafic, energie, mediu, risc sau accesibilitate.

Aceste documente nu sunt simple anexe administrative. Ele definesc terenul real al proiectului, limitele de intervenție, nevoile utilizatorilor, constrângerile tehnice și nivelul de calitate urmărit. O bază de fundamentare incompletă fragilizează proiectarea încă de la început, iar consecințele apar de regulă în fazele ulterioare: costuri suplimentare, întârzieri, refacerea studiilor, modificări de soluții sau litigii.

15.6. TEMA DE PROIECTARE

Tema de proiectare este documentul prin care administrația locală definește cerințele funcționale, tehnice, sociale, urbane și calitative ale investiției. Ea nu trebuie să fie o simplă listă de suprafețe, funcțiuni, faze de proiectare și norme minime, ci documentul care traduce obiectivele publice în cerințe proiectabile.

O temă de proiectare bine formulată trebuie să răspundă la câteva întrebări esențiale:

- care este problema publică pe care investiția o abordează;
- cine sunt utilizatorii direcți și indirecti;
- ce nevoi specifice trebuie avute în vedere;
- ce nivel de calitate urmărește administrația;
- ce constrângeri tehnice, urbane, sociale sau financiare există;
- cum se integrează intervenția în cartier și în infrastructura existentă;
- ce costuri de operare și întreținere sunt acceptabile pe termen lung;
- cum va fi administrată investiția după finalizare;
- cum va fi evaluată calitatea rezultatului.

În cazul în care aparatul de specialitate al primăriei nu dispune de personal calificat sau de timpul necesar, elaborarea temei de proiectare poate fi externalizată prin achiziție publică, ca serviciu de consultanță sau asistență tehnică. Consultantul poate elabora tema pe baza datelor disponibile, a consultării serviciilor administrației, a analizei nevoilor utilizatorilor și a obiectivelor Programului Local de Locuire, iar administrația o aprobă și o include ulterior ca anexă la caietul de sarcini pentru proiectare.

Atunci când elaborarea temei de proiectare este externalizată, caietul de sarcini pentru acest serviciu ar trebui să precizeze că tema trebuie structurată potrivit cadrului aplicabil documentațiilor tehnico-economice, inclusiv cerințelor relevante din HG 907/2016, și să includă explicit obiectivele de calitate urmărite de administrație.

Pentru intervențiile asupra fondului locativ existent, tema de proiectare trebuie să clarifice dacă obiectivul este doar eficiența energetică sau o renovare integrată, care include siguranță, accesibilitate, spații comune, fațade, vecinătate și nevoile locuitorilor. Cerințe orientative sunt incluse în [Anexa G](#).

Pentru locuințele publice noi, tema de proiectare trebuie să definească profilul utilizatorilor, tipurile de locuințe necesare, criteriile de amplasament, calitatea spațiilor comune, costurile de exploatare și mecanismele de administrare. Ea ar trebui să includă și un tabel de conformitate privind tipurile de unități locative, suprafețele, capacitatea de ocupare, cerințele de accesibilitate și adaptările necesare pentru utilizatori cu mobilitate redusă, persoane vârstnice sau gospodării cu nevoi specifice. Cerințe orientative sunt incluse în [Anexa H](#).

Cerințele selectate din [Anexele G și H](#) trebuie transpuse în tema de proiectare și, după caz, în caietul de sarcini, într-o formă adaptată obiectului investiției, nivelului de intervenție, bugetului disponibil și cadrului legal aplicabil. Ele nu trebuie preluate mecanic, ci selectate în funcție de relevanța lor pentru proiect.

15.7. STUDII TOPOGRAFICE, GEOTEHNICE ȘI STUDII ASUPRA CLĂDIRILOR EXISTENTE

Studiile tehnice reprezintă documente fundamentale pentru proiectare. Tratarea lor ca elemente secundare sau includerea lor necontrolată în sarcina proiectantului poate genera riscuri semnificative.

Un studiu topo, geo, releveu sau audit insuficient poate produce erori de proiectare, modificări costisitoare în execuție, imposibilitatea respectării unor norme, contestații sau necesitatea refacerii documentațiilor.

CALITATEA LOCUIRII ÎN INVESTIȚIILE PUBLICE ȘI ACHIZIȚIA SERVICIILOR DE PROIECTARE

În situația ideală, administrația locală realizează studiul topografic și studiul geotehnic înainte de lansarea achiziției pentru proiectare, astfel încât toți ofertanții să pornească de la aceleași informații privind terenul, constrângerile tehnice și condițiile reale de amplasament.

Pentru studiile topografice, geotehnice, relevee, expertize și audituri, caietul de sarcini trebuie să precizeze nivelul minim de detaliere, standardele aplicabile, sistemul de coordonate, aria de analiză, modul de identificare a vecinătăților, rețelelor și constrângerilor existente, precum și responsabilitatea pentru verificarea și actualizarea datelor.

Pentru intervențiile asupra clădirilor existente, sunt necesare, după caz:

- relevee actualizate;
- expertize tehnice;
- audituri energetice;
- analize privind instalațiile existente;
- evaluări privind accesibilitatea;
- analize privind siguranța la incendiu;
- inventarierea materialelor, elementelor arhitecturale sau detaliilor valoroase;
- evaluarea spațiilor comune și a relației cu vecinătatea.

15.8. CERTIFICATUL DE URBANISM

Certificatul de urbanism pentru proiectare este documentul care stabilește condițiile urbanistice, avizele și studiile necesare pentru dezvoltarea investiției. Tema de proiectare trebuie să fie corelată cu prevederile certificatului de urbanism și cu regulamentul local aplicabil.

De exemplu, programul funcțional solicitat prin temă trebuie corelat cu POT, CUT, regimul de înălțime, retragerile, funcțiunile admise, cerințele privind parcare, spațiile verzi și dotările. O temă care cere un program incompatibil cu reglementările urbanistice va genera inevitabil blocaje, revizuri sau soluții forțate.

De asemenea, certificatul de urbanism trebuie verificat din perspectiva studiilor și documentelor necesare pentru fundamentarea proiectului: riscurile amplasamentului, accesibilitatea, condițiile de racordare, avizele necesare, performanța energetică și alte cerințe relevante. În cazul performanței energetice, trebuie avute în vedere documentele prevăzute de cadrul legal aplicabil, inclusiv raportul privind cerințele minime de performanță energetică și, acolo unde este cazul, studiul privind fezabilitatea utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență.

Concordanța dintre certificatul de urbanism, tema de proiectare și caietul de sarcini este esențială pentru evitarea contradicțiilor între obiectivele administrației și condițiile legale de construire.

15.9. CAIETUL DE SARCINI

Caietul de sarcini stabilește cerințele tehnice, calitative și contractuale pentru achiziționarea serviciilor de proiectare. El trebuie să transforme tema de proiectare în obligații clare pentru echipa de proiectare.

Un caiet de sarcini orientat către calitate ar trebui să includă:

- descrierea obiectivelor investiției și a problemei publice pe care proiectul trebuie să o abordeze;
- documentele de fundamentare puse la dispoziție de autoritatea contractantă;
- cerințe privind verificarea, completarea sau actualizarea datelor de pornire, acolo unde este necesar;
- cerințele privind fazele de proiectare;
- livrabilele solicitate pentru fiecare fază;
- cerințe privind analiza contextului urban, social, tehnic și de mediu;
- cerințe privind analiza utilizatorilor și a nevoilor specifice ale acestora;
- cerințe privind corelarea proiectului cu tema de proiectare, certificatul de urbanism, PUG/RLU,

- PUZ și strategiile sau programele locale relevante;
- cerințe privind coordonarea între specialități;
 - cerințe privind nivelul de detaliere al proiectului;
 - cerințe privind detaliile de execuție pentru zone critice — soclu, terasă, balcoane, logii, atic, tâmplării, racorduri între anvelopă și elemente constructive, spații comune și instalații aparente — astfel încât soluțiile să fie verificabile și executabile fără improvizații în șantier;
 - cerințe privind verificările interne ale proiectantului înainte de predarea fiecărei faze;
 - cerințe privind performanța energetică, confortul interior și costurile pe ciclul de viață;
 - cerințe privind accesibilitatea, adaptabilitatea și proiectarea incluzivă;
 - cerințe privind durabilitatea materialelor, mentenanța și costurile de exploatare;
 - cerințe privind spațiile comune, relația cu exteriorul și integrarea urbană, acolo unde obiectul investiției o impune;
 - cerințe privind prezentarea unor variante sau scenarii alternative pentru soluții cu impact major asupra costurilor, performanței energetice, mentenanței sau utilizării;
 - obligații privind participarea proiectantului la fazele determinante și pe șantier;
 - cerințe privind formatul digital al documentației, inclusiv BIM, acolo unde este relevant și verificabil de către autoritatea contractantă;
 - cerințe privind predarea documentației necesare administrării, mentenanței și exploatării investiției după finalizare;
 - mecanisme de verificare, clarificare și remediere a livrabilelor incomplete, necorelate sau neconforme;
 - penalități sau mecanisme contractuale de remediere pentru necorelări grave, întârzieri nejustificate ori livrabile incomplete.

Aceste cerințe trebuie formulate suficient de clar pentru a putea fi verificate în procesul de recepție a livrabilelor, dar fără a prescrie rigid soluția de proiectare. Caietul de sarcini ar trebui să definească nivelul de calitate urmărit, responsabilitățile proiectantului și mecanismele de control, lăsând echipei de proiectare spațiul profesional necesar pentru dezvoltarea soluției.

Exemple de clauze orientative pentru caietul de sarcini și contractul de proiectare sunt incluse în [Anexa I](#). Pentru cerințe specializate privind renovarea integrată a fondului locativ existent sau locuințele publice noi, autoritatea contractantă poate selecta prevederi din [Anexa G](#) și [Anexa H](#).

15.10. CRITERII DE EVALUARE CALITATE-PREȚ

Pentru serviciile de proiectare, utilizarea criteriului „prețul cel mai scăzut” va reduce semnificativ șansele obținerii unui proiect de calitate. Proiectarea este un serviciu intelectual și tehnic, iar valoarea sa depinde de competența echipei, capacitatea de analiză, coordonarea între specialități, timpul alocat și nivelul de detaliere.

Pentru achiziția serviciilor de proiectare este recomandabilă utilizarea criteriului **cel mai bun raport calitate-preț**, cu o pondere semnificativă acordată calității tehnice.

Factorii de calitate pot include:

- metodologia de abordare a proiectului;
- înțelegerea temei și a contextului local;
- strategia privind accesibilitatea, eficiența energetică și costurile de exploatare;
- planul de coordonare între specialități;
- planul de management al calității;
- experiența echipei-cheie în proiecte similare;
- modul de abordare a riscurilor;
- strategia de detaliere și control al costurilor;
- calitatea livrabilelor propuse;
- capacitatea de comunicare cu beneficiarul și, acolo unde este cazul, cu utilizatorii.

Experiența similară ar trebui formulată specific, nu generic. Pentru locuințe colective, renovări integrate, locuințe publice sau proiecte cu componentă socială și urbană complexă, este util ca autoritatea contractantă să solicite experiență în proiecte cu funcțiuni, anvergură și complexitate comparabile, nu doar experiență generală în construcții.

CALITATEA LOCUIRII ÎN INVESTIȚIILE PUBLICE ȘI ACHIZIȚIA SERVICIILOR DE PROIECTARE

Factorii de calitate trebuie să fie legați direct de obiectul contractului, proporționali cu complexitatea proiectului, formulați clar și evaluați pe baza unor documente verificabile. Ei trebuie să permită diferențierea ofertelor prin calitatea metodologiei, competențele echipei, înțelegerea contextului, coordonarea între specialități, managementul riscurilor și capacitatea de a controla costurile pe durata de viață a investiției.

Pentru a evita formulările vagi sau dificil de evaluat, factorii de calitate pot fi organizați pe două niveluri:

- factori transversali, aplicabili mai multor tipuri de proiecte: metodologia de abordare, experiența și rolul echipei-cheie, coordonarea între specialități, managementul riscurilor și costurile pe ciclul de viață;
- factori specifici, adaptați tipului concret de intervenție: renovare integrată, spații comune, fațade, spații exterioare, locuințe publice noi, regenerare urbană, PUZ-uri, dotări de proximitate, mobilitate pietonală și velo sau infrastructură verde-albastră.

Exemple orientative de factori transversali sunt incluse în **Anexa J**, iar exemple de factori specifici pe tipuri de intervenții sunt incluse în **Anexa K**.

15.11. CONTINUITATEA ÎNTRE FAZE

Atunci când fazele de proiectare sunt licitate separat, administrația trebuie să introducă mecanisme de continuitate între SF/DALI și DTAC/PT/DDE.

Aceste mecanisme pot include:

- indicatori comuni de calitate, menționați explicit în ambele documentații;
- obligația preluării și verificării critice a soluțiilor anterioare;
- matrice de corelare între deciziile din SF/DALI și dezvoltarea lor la faza PT;
- cerințe privind justificarea oricărei modificări semnificative;
- implicarea proiectantului din faza anterioară în clarificări, acolo unde cadrul contractual permite;
- verificare independentă a compatibilității dintre faze.

O matrice de corelare poate urmări:

Domeniu	SF/DALI - ce se evaluează	DTAC/PT/DDE - ce se evaluează
Fundamentare	Decizii strategice și opțiuni alese	Dezvoltarea coerentă a deciziilor
Materiale și soluții	Principii și criterii de performanță	Specificații, detalii și performanțe verificabile
Echipa	Capacitate de analiză	Capacitate de detaliere și coordonare
Concept	Coerență funcțională, urbană și arhitecturală	Respectarea și dezvoltarea conceptului
Costuri	Estimări și scenarii	Devize, detalii și control al costurilor
Continuitate	Transferabilitate	Preluare, verificare și dezvoltare

15.12. COSTURI PE CICLUL DE VIAȚĂ

Un instrument important pentru îmbunătățirea calității investițiilor publice privind locuirea îl reprezintă analiza costurilor pe ciclul de viață. Aceasta permite compararea soluțiilor nu doar în funcție de costul inițial, ci și de costurile de operare, întreținere, reparație și înlocuire pe termen lung.

În caietul de sarcini, autoritatea contractantă poate solicita proiectantului să prezinte variante comparative pentru soluții constructive, finisaje, instalații sau sisteme energetice, evaluate prin prisma costurilor de exploatare și mentenanță pe o perioadă definită.

Această abordare poate demonstra că o soluție inițial mai costisitoare, dar mai durabilă și mai eficientă, poate fi mai avantajoasă pentru administrație și utilizatori pe termen lung.

Pentru locuințele publice și pentru renovarea fondului locativ existent, analiza costurilor pe ciclul de viață este deosebit de importantă, deoarece administrația, asociațiile de proprietari sau locatarii rămân responsabili pentru întreținere, administrare, consumuri și reparații. Alegerea unor soluții ieftine, dar fragile, poate genera costuri recurente și scăderea rapidă a calității locuirii.

15.13. BIM ȘI COORDONARE

Utilizarea instrumentelor digitale de tip BIM poate contribui la creșterea calității proiectării, în special prin îmbunătățirea coordonării între specialități și reducerea erorilor în faza de execuție.

Modelul digital poate permite:

- detectarea coliziunilor între structură, arhitectură și instalații;
- extragerea mai precisă a cantităților;
- verificarea soluțiilor tehnice;
- o mai bună coordonare a detaliilor;
- transmiterea unei documentații mai clare către execuție;
- utilizarea ulterioară pentru administrarea clădirii.

Solicitarea proiectării în sistem BIM trebuie însă adaptată capacității administrației și complexității proiectului. Dacă autoritatea contractantă solicită BIM, trebuie să definească clar:

- nivelul de detaliere solicitat;
- formatele de livrare;
- modul de utilizare a modelului;
- responsabilitățile echipei;
- cerințele de coordonare și verificare;
- drepturile de utilizare ulterioară a modelului.

BIM nu trebuie introdus formal, ca cerință fără capacitate de verificare, ci ca instrument real de coordonare, control al calității și reducere a riscurilor.

15.14. VERIFICARE INDEPENDENTĂ

Pentru investițiile publice privind locuirea, verificarea proiectului trebuie tratată ca etapă esențială de protecție a interesului public. Pentru păstrarea independenței verificării, este recomandabil ca serviciile de verificare să fie contractate distinct sau organizate astfel încât verificatorii să fie mandatați direct de autoritatea contractantă, nu subordonați echipei de proiectare pe care o verifică.

Verificarea independentă poate contribui la:

- identificarea necorelărilor între specialități;
- verificarea respectării cerințelor fundamentale;
- reducerea riscurilor în execuție;

CALITATEA LOCUIRII ÎN INVESTIȚIILE PUBLICE ȘI ACHIZIȚIA SERVICIILOR DE PROIECTARE

- protejarea bugetului public;
- creșterea responsabilității proiectantului;
- asigurarea unui control real al calității livrabilelor.

În documentația de achiziție, autoritatea contractantă poate prevedea:

- cerințe privind verificările interne ale proiectantului înainte de predare;
- termene pentru remedierea neconformităților;
- penalități pentru necorelări repetate sau grave;
- obligația participării proiectantului la fazele determinante;
- număr minim de vizite pe șantier;
- asigurare de răspundere profesională specifică proiectului;
- mecanisme de verificare a respectării cerințelor de calitate a locuirii.

15.15. VALOAREA ESTIMATĂ REALISTĂ

Valoarea estimată a serviciilor de proiectare și a investiției trebuie fundamentată realist. Raportarea mecanică la proiecte anterioare realizate la prețuri de dumping sau la standarde scăzute poate perpetua un nivel redus al calității.

Dacă valoarea investiției este subevaluată, se reduce automat și valoarea proiectării, iar administrația riscă să atragă oferte de slabă calitate sau să ajungă la blocaje în fazele ulterioare.

Pentru evitarea subevaluării, autoritatea contractantă poate:

- utiliza benchmark-uri actualizate;
- compara proiecte similare din punct de vedere al calității, nu doar al costului;
- verifica dacă proiectele de referință au funcționat bine în timp, nu doar dacă au fost executate la costuri reduse;
- include rezerve pentru riscuri, actualizări și situații neprevăzute;
- solicita clarificări privind realismul bugetului;
- prevedea mecanisme de actualizare în cazul modificărilor normative sau al fluctuațiilor majore ale costurilor;
- evita aprobarea unor indicatori tehnico-economici care nu pot susține nivelul de calitate cerut prin temă.

Documentația de achiziție și contractul ar trebui să prevadă mecanisme clare pentru gestionarea situațiilor în care valoarea estimată se dovedește nerealistă sau apar modificări obiective ale condițiilor de proiectare. Aceste situații pot include schimbări normative, creșteri semnificative ale costurilor, cerințe suplimentare impuse prin avize, riscuri tehnice identificate ulterior sau necesitatea actualizării indicatorilor tehnico-economici. Mecanismele de ajustare trebuie formulate transparent și în limitele cadrului legal aplicabil, pentru a evita fie blocarea proiectului, fie coborârea nivelului de calitate sub cel asumat prin temă.

O valoare estimată realistă nu este doar o chestiune financiară, ci o condiție pentru obținerea unei proiectări responsabile și a unei investiții durabile.

15.16. RECOMANDĂRI FINALE PENTRU ACHIZIȚIA SERVICIILOR DE PROIECTARE

Pentru creșterea calității locuirii prin achiziția serviciilor de proiectare, administrațiile locale ar trebui să urmărească următoarele recomandări:

- să formuleze tema de proiectare ca instrument de calitate, nu doar ca anexă formală;
- să fundamenteze realist nota conceptuală, amplasamentul, clădirea existentă, studiile topografice, geotehnice, expertizele și auditurile necesare;
- să verifice, să completeze sau să actualizeze datele de pornire înainte de lansarea achiziției, acolo unde informațiile disponibile sunt incomplete;
- să coreleze tema de proiectare cu certificatul de urbanism, PUG/RLU, PUZ și reglementările aplicabile;

- să introducă cerințe explicite privind funcționalitatea, confortul, accesibilitatea, eficiența energetică, adaptabilitatea și mentenanța;
- să solicite analiza utilizatorilor și a nevoilor specifice ale acestora, mai ales în cazul locuințelor publice sau al intervențiilor asupra fondului locativ existent;
- să evite criteriul „prețul cel mai scăzut” pentru servicii de proiectare;
- să utilizeze criteriile calitate-preț, cu evaluarea metodologiei, echipei-cheie, coordonării între specialități și managementului riscurilor;
- să asigure continuitatea între fazele de proiectare, mai ales atunci când SF/DALI și DTAC/PT/DDE sunt achiziționate separat;
- să solicite livrabile clare, corelate și suficient de detaliate pentru fiecare fază de proiectare;
- să includă cerințe privind detaliile de execuție pentru zone critice — soclu, terasă, balcoane, logii, atic, tâmplării, racorduri între anvelopă și elemente constructive, spații comune și instalații aparente;
- să includă analiza costurilor pe ciclul de viață și să evalueze soluțiile și din perspectiva exploatării, întreținerii și înlocuirii pe termen lung;
- să utilizeze BIM doar dacă există cerințe clare, capacitate de verificare și utilitate reală pentru coordonarea proiectului sau administrarea ulterioară;
- să asigure verificarea independentă a proiectului, astfel încât controlul calității să nu depindă exclusiv de echipa de proiectare;
- să prevadă obligații privind participarea proiectantului în fazele determinante și pe șantier;
- să solicite documentația necesară administrării, mentenanței și exploatării investiției după finalizare;
- să fundamenteze realist valoarea estimată a investiției și a proiectării;
- să prevadă mecanisme transparente de actualizare sau ajustare în cazul modificărilor normative, fluctuațiilor majore de costuri, cerințelor suplimentare impuse prin avize sau riscurilor tehnice identificate ulterior;
- să monitorizeze calitatea livrabilelor și să aplice corecții înainte de faza de execuție.

Aplicarea acestor recomandări trebuie adaptată fiecărui tip de intervenție. Pentru renovarea integrată a fondului existent pot fi utilizate cerințele orientative din **Anexa G**; pentru locuințe publice noi, cerințele orientative din **Anexa H**; pentru redactarea caietelor de sarcini și contractelor de proiectare, clauzele orientative din **Anexa I**; pentru evaluarea ofertelor, factorii transversali din **Anexa J** și factorii specifici pe tipuri de intervenții din **Anexa K**.

Anexele reunite în această parte oferă instrumente de lucru care pot fi utilizate selectiv de administrațiile publice locale, în funcție de etapa procesului, tipul intervenției și capacitatea administrativă disponibilă. Ele nu trebuie citite ca un set obligatoriu de formulare standard, ci ca resurse adaptabile pentru diagnoză, programare, monitorizare, analiză urbanistică, pregătirea investițiilor publice și achiziția serviciilor de proiectare.

Anexele sunt organizate în două familii principale de instrumente.

Prima familie, **Anexele A-F**, sprijină înțelegerea situației locale a locuirii, structurarea politicilor și programelor locale și pregătirea intervențiilor:

- diagnoza locală a locuirii;
- Programul Local de Locuire;
- indicatorii de monitorizare;
- analiza PUZ-urilor;
- convențiile urbanistice;
- portofoliul orientativ de măsuri și intervenții.

A doua familie, **Anexele G-K**, sprijină trecerea de la programare la investiție și achiziție publică:

- cerințe orientative pentru renovarea integrată a fondului locativ existent;
- cerințe orientative pentru locuințe publice noi;
- clauze pentru caietul de sarcini și contractul de proiectare;
- factori de calitate transversali pentru evaluarea ofertelor;
- factori de calitate specifici pe tipuri de intervenții.

În utilizare, anexele pot fi combinate. De exemplu, o administrație care pregătește renovarea integrată a unui ansamblu de locuințe colective poate porni de la diagnoza locală și portofoliul de intervenții, poate utiliza cerințele din **Anexa G** pentru tema de proiectare, clauzele din **Anexa I** pentru caietul de sarcini și factorii din **Anexele J și K** pentru evaluarea ofertelor. În mod similar, un proiect de locuințe publice noi poate corela **Anexa H** cu indicatorii din **Anexa C**, cu cerințele generale din **Anexa I** și cu factorii de calitate relevanți din **Anexele J și K**.

Scopul anexelor este de a reduce distanța dintre obiectivele generale privind calitatea locuirii și instrumentele concrete prin care acestea pot fi aplicate în activitatea administrației locale.

Modelele și fișele incluse în anexe sunt orientative și trebuie adaptate contextului local, cadrului legal aplicabil și capacității administrative a fiecărei autorități publice locale. Ele sunt concepute pentru a sprijini o utilizare mai coerentă a instrumentelor existente și pentru a facilita integrarea criteriilor de calitate a locuirii în deciziile care modelează mediul construit. Scopul lor nu este standardizarea rigidă a locuirii, ci creșterea capacității administrațiilor locale de a formula întrebări mai bune, de a solicita documentații mai bine fundamentate și de a urmări efectele deciziilor publice asupra calității vieții.

ANEXA A. FIȘĂ DE DIAGNOZĂ LOCALĂ A LOCUIRII

Această anexă propune o fișă orientativă pentru realizarea diagnozei locale a locuirii. Ea poate fi utilizată de administrațiile publice locale în etapa de elaborare a unui Program Local de Locuire, în pregătirea actualizării PUG, în fundamentarea unor intervenții de regenerare urbană sau în pregătirea unor proiecte de investiții.

Fișa nu reprezintă o listă obligatorie și exhaustivă. Componentele, nivelul de detaliu și sursele utilizate trebuie adaptate în funcție de dimensiunea localității, capacitatea administrativă, datele disponibile și scopul diagnozei.

Diagnoza trebuie să urmărească atât vulnerabilitățile și deficiturile, cât și resursele și oportunitățile care pot susține intervenții viitoare. Ea nu este doar o hartă a problemelor, ci și o hartă a posibilităților de acțiune.

A.1. METODE STATISTICE ȘI ANALIZA BAZELOR DE DATE

- menținerea unei baze de date georeferențiate privind locuințele, clădirile și terenurile, publice și private; actualizarea permanentă a datelor privind: număr de unități locative, număr de camere, suprafețe, an de construcție - procentul locuințelor construite înainte de 1990 sau 1978, regim de înălțime, tipul de lucrări efectuate asupra clădirilor etc.), situația juridică a imobilelor, contracte de închiriere înregistrate;
- identificarea terenurilor libere, a clădirilor neutilizate sau subutilizate și a spațiilor cu potențial de transformare;
- actualizarea datelor demografice aferente unităților locative: numărul de gospodării numărul de persoane pe gospodărie, structura pe vârste, condițiile sociale, numărul mediu de persoane pe cameră sau suprafața medie locuibilă pe persoană etc.;
- cartarea dotărilor existente, a structurii funcționale a cartierelor și a accesului la servicii de proximitate;
- monitorizarea utilităților - date dinamice privind consumurile de apă, energie și gaze, pentru identificarea unor indicii privind sărăcia energetică, locuințele neocupate sau zonele de supraaglomerare;
- determinarea ratei privării severe de locuire - indicator Eurostat care combină supraaglomerarea cu lipsa utilităților sau degradarea;
- determinarea ratei de suprasolicitare a costurilor cu locuirea - procentul populației pentru care cheltuielile cu locuința depășesc 40% din venitul disponibil, pe zone/cartiere;
- preluarea datelor din piața imobiliară locală - monitorizarea prețurilor de vânzare și chirie pentru a evalua accesibilitatea financiară a locuirii (prețuri medii pe metru pătrat), numărul de ani de venituri medii necesari pentru achiziționarea unei locuințe standard;
- cererea de locuințe sociale - numărul de dosare depuse vs. numărul de unități sociale disponibile; numărul și amplasarea locuințelor de necesitate (și compararea cu necesarul estimat pentru relocarea celor din programele de consolidări și ca rezerve în caz de calamitate);
- identificarea și cartarea situațiilor de locuire informală, improprie sau nesigură - numărul și localizarea locuințelor fără acte de proprietate sau autorizații de construire;
- utilizarea tehnologiilor geospațiale, inclusiv imagini satelitare sau baze GIS, pentru cartografierea fondului construit, spațiilor verzi, condițiilor climatice și calității aerului.

A.2. SURSE POSIBILE DE DATE

- date statistice privind populația, gospodăriile, locuințele, veniturile și mobilitatea;
- evidențe administrative privind fondul locativ public, locuințele sociale, locuințele de necesitate, listele de așteptare, cererile și repartizările;
- date privind autorizațiile de construire și dezvoltările rezidențiale noi;
- documentații de urbanism aprobate sau în curs de elaborare;
- date privind infrastructura edilitară, transportul public, dotările și serviciile;
- date de la serviciile sociale, direcțiile de asistență socială și instituțiile relevante;
- date privind consumurile energetice, acolo unde pot fi accesate legal, agregat și cu respectarea regulilor privind protecția datelor;

- sesizări, petiții și solicitări primite de administrație;
- consultări publice, chestionare, interviuri sau întâlniri de cartier;
- observații de teren și inventarieri locale;
- cercetări academice, studii tematice sau cercetări realizate de ONG-uri și organizații profesionale.

A.3. COMPONENTELE DIAGNOZEI LOCALE A LOCUIRII.

- starea locuințelor - vechimea, gradul de deteriorare, eficiența energetică, risc seismic;
- număr de locuințe sociale existente, număr de locuințe de necesitate;
- echiparea locuințelor și a clădirilor de locuințe - accesul la utilități (apă, canalizare, energie, internet etc.), metode de încălzire/răcire, echipamente consumatoare de energie;
- caracteristicile cartierului și proximității locuințelor - accesibilitate pietonală, calitatea spațiilor comune și a celor publice, transportul public, serviciile de sănătate, dotările de folosință zilnică existente și starea lor (creșă, grădiniță, școală generală, dispensar, comerț și alimentație publică, alte servicii publice), spațiile verzi, terenurile de joc și sport, parcaje, etc;
- umbrirea și însorirea, calitatea aerului (în legătură și cu conformarea morfologică a clădirilor, dar și cu existența arborilor), relațiile dintre locuitori și cartier (utilizare dotări de proximitate, polii vieții economice, culturale și sociale din zonă, locuri de întâlnire, reperi, locuri preferate, etc.), condițiile categoriilor vulnerabile;
- segregarea socială și riscul de excluziune.

Componentă	Ce se analizează	Întrebări orientative	Surse / instrumente posibile
1. Fondul locativ existent	Tipologii dominante; vechime; perioade de dezvoltare; stare fizică; vulnerabilitate seismică; performanță energetică; supraaglomerare/sub-ocupare; accesibilitate; locuințe publice/sociale; locuințe vacante sau neutilizate	Care sunt cele mai vulnerabile tipuri de fond locativ? Ce zone concentrează riscuri cumulative? Unde este necesară o abordare integrată? Există fond locativ public degradat sau insuficient utilizat?	Recensământ; INS; evidențe locale; registrul riscului seismic; audituri energetice; GIS local; documentații de urbanism; observație de teren
2. Populație și gospodăria	Evoluția populației; migrație; structură pe vârste; îmbătrânire; tipuri de gospodăria; gospodării monoparentale, multigeneraționale, numeroase; persoane singure; populație temporară	Pentru cine este adaptată locuirea locală? Ce categorii sunt insuficient deservite? Cum se vor modifica nevoile de locuire în următorii 10-15 ani?	Recensământ; INS; proiecții demografice; date AJOFM; universități locale; servicii sociale; anchete locale; consultări
3. Accesibilitate economică	Raport venituri/costuri locuire; nivel chirii și prețuri; costuri utilități; povara costurilor energetice; acces la creditare; cerere pentru locuințe sociale; locuințe accesibile/convenabile	Ce categorii întâmpină dificultăți de acces? Există presiuni de expulzare? Ce forme de sprijin lipsesc? Oferta existentă este compatibilă cu capacitatea reală de plată?	Date INS; date imobiliare locale; evidențe fiscale; ANPIS/AJPIS; date agregate furnizori utilități; studii locale

4. Vulnerabilități, risc cumulativ și excludere rezidențială	Zone cu vulnerabilitate socială ridicată; sărăcie energetică; locuire informală, improprie sau nesigură; risc de evacuare; acces deficitar la servicii/utilități/infrastructură; dezavantaje cumulative; segregare socio-spațială	Unde se concentrează vulnerabilitățile? Ce grupuri nu sunt acoperite de politicile actuale? Cine este expus riscului de locuire precară? Cum sunt distribuite și separate în teritoriu diferite grupuri sociale?	GIS; date sociale; servicii sociale; observație de teren; consultări publice; ONG-uri; cercetări academice; documentații urbanism
5. Dezvoltări rezidențiale noi	Ritm și distribuție teritorială; relația cu infrastructura; acces la servicii, transport, spații verzi; impact asupra traficului; presiune asupra școlilor, grădinițelor și rețelelor; risc de monofuncționalitate	Unde apar dezechilibre între dezvoltare și infrastructură? Ce zone necesită reguli suplimentare de calitate? Ce costuri publice generează noile dezvoltări? Există contribuții ale dezvoltatorilor?	Autorizații de construire; PUG/PUZ; GIS; PMUD; date de trafic; operatori utilități; planuri de investiții
6. Infrastructură și servicii	Utilități; educație; sănătate; servicii sociale; comerț de proximitate; echipamente culturale/comunitare; capacitatea infrastructurii pentru extindere	Ce cartiere sunt insuficient deservite? Există discrepanțe majore între zone? Ce investiții sunt necesare pentru susținerea locuirii?	Hărți izocrone; operatori utilități; Inspectoratul Școlar; DSP; servicii sociale; PMUD; planuri de investiții
7. Spații verzi, spații comune și mediu de proximitate	Acces la spații verzi; distribuție; spații de joacă, recreere și întâlnire; spații dintre blocuri; curți interioare; spații comune; impermeabilizare; umbrire; confort climatic; calitatea aerului	Ce spații sunt subutilizate sau degradate? Unde există deficit de spații verzi sau de întâlnire? Ce intervenții mici pot produce îmbunătățiri rapide?	GIS; observație de teren; consultări comunitare; studii microclimat; studii inundabilitate; date privind spațiile verzi
8. Mobilitate și accesibilitate	Acces la transport public; conectivitate pietonală; infrastructură velo; timpi de acces la servicii; congestie; accesibilitate pentru persoane cu mobilitate redusă; costuri de mobilitate	Ce zone sunt slab conectate? Care sunt costurile de mobilitate ale gospodăriilor? Există alternative reale la automobil? Traseele pietonale sunt sigure și continue?	Date operator transport public; hărți izocrone; PMUD; studii de trafic; observație de teren; consultări

9. Resurse și oportunități pentru intervenții	Terenuri publice disponibile; clădiri publice neutilizate/subutilizate; imobile degradate cu potențial de reconversie; terenuri private strategice; spații pentru dotări; zone cu potențial de regenerare; infrastructură existentă care poate susține intervenții	Ce resurse pot deveni suport pentru proiecte? Există terenuri publice bine conectate? Există clădiri ce pot fi reconvertite? Ce zone pot susține regenerare? Ce oportunități pot fi corelate cu finanțări?	Inventarul domeniului public/privat al UAT; cadastru; evidențe patrimoniale; PUG/PUZ; GIS; date fiscale; observație teren; consultări cu instituții/prorietari
--	--	--	--

NOTE:

Sărăcia energetică desemnează situația în care o gospodărie nu-și poate asigura, la un cost suportabil, serviciile energetice necesare unei locuiri adecvate: încălzire, răcire, iluminat, prepararea hranei, apă caldă sau utilizarea echipamentelor de bază. Ea poate fi determinată de venituri reduse, costuri ridicate ale energiei, performanța energetică scăzută a locuinței sau combinația acestor factori. În practică, sărăcia energetică afectează atât confortul locuirii, cât și sănătatea, siguranța și capacitatea gospodăriilor de a participa la viața socială și economică.

Analiza vulnerabilităților urmărește identificarea situațiilor în care locuirea devine instabilă, nesigură, inadecvată sau dificil de susținut pentru anumite gospodării sau comunități.

Vulnerabilitatea socială se referă în principal la expunerea unor persoane sau gospodării la precaritate, excluziune sau risc de pierdere a accesului la o locuire adecvată. Ea poate fi determinată de venituri reduse, costuri ridicate ale locuirii, dependență de sprijin social, acces limitat la servicii, condiții improprii de locuire, sănătate precară, vârstă, dizabilitate, statut juridic incert sau alte forme de dezavantaj social.

În această categorie pot fi urmărite, de exemplu:

- zone cu vulnerabilitate socială ridicată;
- gospodării afectate de sărăcie energetică;
- locuire informală, improprie sau nesigură;
- risc de evacuare sau pierdere a locuinței;
- acces deficitar la servicii publice, utilități, transport sau infrastructură de proximitate;
- acumularea mai multor forme de dezavantaj în aceleași teritorii.

Segregarea socio-spațială trebuie analizată distinct, chiar dacă se poate intersecta cu vulnerabilitatea socială. Ea descrie separarea teritorială a unor grupuri sociale și distribuția inegală a accesului la resurse urbane, servicii, infrastructură, spații publice sau oportunități. Segregarea poate apărea atât prin concentrarea sărăciei și a excluziunii în anumite zone, cât și prin enclavizarea unor grupuri cu venituri ridicate în ansambluri rezidențiale izolate sau slab conectate la oraș.

Din această perspectivă, analiza vulnerabilității sociale răspunde mai ales la întrebarea: cine este expus riscului de locuire precară sau instabilă? Analiza segregării socio-spațiale răspunde la întrebarea: cum sunt distribuite și separate în teritoriu diferite grupuri sociale și ce efecte produce această separare asupra accesului la oraș?

Cele două analize sunt complementare. O zonă poate fi social vulnerabilă fără să fie neapărat puternic segregată, după cum o zonă segregată poate fi o enclavă de venituri ridicate, nu o zonă săracă. Pentru diagnoza calității locuirii, este important ca administrația locală să urmărească atât teritoriile în care se acumulează dezavantaje sociale, cât și formele de separare spațială care fragmentează orașul și reduc accesul echitabil la resurse urbane.

Excluderea rezidențială desemnează imposibilitatea unor persoane sau gospodării de a accesa sau menține o locuință adecvată, sigură și stabilă. Ea poate fi produsă de costuri ale locuirii prea ridicate, venituri reduse, discriminare, statut juridic incert, lipsa locuințelor accesibile, risc de evacuare, locuire informală sau improprie, precum și de localizarea în zone slab conectate la servicii, infrastructură și oportunități urbane.

A.4. CARTARE: METODE ȘI STRATURI UTILE

A.4.1. PRINCIPII DE LUCRU PENTRU CARTARE

Cartarea diagnozei locale a locuirii nu presupune obligatoriu un sistem GIS complex de la început. Ea poate fi dezvoltată gradual, pornind de la datele existente în administrație și de la nevoile concrete de decizie. Important este ca informațiile să poată fi localizate în teritoriu și comparate între cartiere, zone sau micro-zone.

Pentru ca hărțile să fie utile în decizie, cartarea ar trebui să respecte câteva principii:

- unitate teritorială clară — cartier, micro-zonă, sector statistic, insulă urbană, UTR sau altă delimitare relevantă;
- date comparabile — indicatorii trebuie calculați în același mod pentru toate zonele analizate;
- actualizare periodică — hărțile trebuie să poată fi actualizate, nu produse o singură dată;
- suprapunerea mai multor straturi — vulnerabilitățile devin relevante mai ales când se cumulează;
- combinarea datelor cantitative cu observația de teren — hărțile trebuie verificate în realitate;
- protecția datelor personale — datele sensibile trebuie folosite agregat, fără identificarea gospodăriilor sau persoanelor;
- utilizare în decizie — fiecare hartă ar trebui să răspundă unei întrebări concrete: unde intervenim, ce prioritizăm, ce finanțăm, ce reglementăm?

A.4.2. METODE POSIBILE DE CARTARE

Cartarea poate fi realizată gradual, prin metode diferite, în funcție de capacitatea administrației:

Nivel de bază

- hărți simple pe cartiere sau zone, realizate pe baza datelor administrative existente;
- localizarea locuințelor publice, a dotărilor, a spațiilor verzi și a proiectelor de investiții;
- inventarierea terenurilor și clădirilor publice;
- marcarea zonelor semnalate prin sesizări sau petiții.

Nivel intermediar

- cartare GIS cu straturi tematice;
- hărți izocrone pentru acces pietonal la școli, grădinițe, transport public, servicii medicale sau spații verzi;
- suprapunerea vulnerabilităților sociale, energetice, seismice și de accesibilitate;
- cartarea dezvoltărilor rezidențiale noi și a presiunii asupra infrastructurii.

Nivel avansat

- baze de date georeferențiate actualizate periodic;
- analiză multicriterială pentru prioritizarea intervențiilor;
- integrarea datelor din monitorizare, consultări publice și observație de teren;
- utilizarea imaginilor satelitare sau a datelor geospațiale pentru spații verzi, impermeabilizare, insule de căldură sau extindere urbană;
- modele de scenarii pentru dezvoltări rezidențiale, infrastructură sau regenerare urbană.

A.4.3. EXEMPLE DE STRATURI CARTOGRAFICE UTILE

- fond locativ îmbătrânit;
- clădiri cu vulnerabilitate seismică;
- zone cu performanță energetică redusă;
- gospodării afectate de sărăcie energetică, în date agregate;
- zone cu vulnerabilitate socială ridicată;
- locuire informală, improprie sau precară;
- locuințe publice, sociale sau de necesitate;
- cereri pentru locuințe sociale, agregate teritorial;
- dezvoltări rezidențiale noi;
- zone cu presiune asupra infrastructurii;
- acces la transport public;
- acces pietonal la școli, grădinițe, servicii medicale și sociale;
- deficit de spații verzi;
- spații publice degradate sau subutilizate;
- terenuri publice disponibile;
- clădiri publice neutilizate sau subutilizate;
- imobile cu potențial de conversie;
- zone cu potențial de regenerare urbană;
- proiecte de investiții publice planificate;
- zone expuse riscurilor climatice: căldură urbană, inundabilitate, lipsă de umbrire.

A.4.4. ÎNTREBĂRI PE CARE CARTAREA TREBUIE SĂ LE POATĂ SUSȚINE

- Unde se cumulează cele mai multe vulnerabilități?
- Ce cartiere sunt insuficient deservite de dotări și servicii?
- Unde există presiune rezidențială fără infrastructură adecvată?
- Ce zone au nevoie prioritară de renovare integrată?
- Unde pot fi dezvoltate locuințe publice fără a produce segregare?
- Ce terenuri sau clădiri publice pot susține intervenții privind locuirea?
- Ce zone pot fi prioritizate pentru regenerare urbană?
- Ce investiții publice pot produce cel mai mare impact asupra calității locuirii?
- Ce zone necesită reglementări suplimentare prin PUG, RLU sau PUZ?

ANEXA B. FIȘĂ ORIENTATIVĂ PENTRU PROGRAMUL LOCAL DE LOCUIRE

Această anexă propune o structură orientativă pentru elaborarea unui Program Local de Locuire. Ea poate fi utilizată de administrațiile publice locale ca instrument de lucru pentru organizarea conținutului programului, stabilirea întrebărilor relevante și identificarea livrabililor necesare.

Fișa nu reprezintă un format obligatoriu. Structura, nivelul de detaliu și conținutul fiecărei componente trebuie adaptate în funcție de dimensiunea localității, capacitatea administrativă, datele disponibile și prioritățile rezultate din diagnoză.

B.1. STRUCTURA ORIENTATIVĂ A PROGRAMULUI LOCAL DE LOCUIRE

Componentă	Ce trebuie inclus	Întrebări orientative	Livrabile posibile
1. Context strategic și justificare	Relația cu SIDU, PUG, RLU, PMUD, strategii sociale, climatice și programe de investiții; principalele motive pentru elaborarea programului	De ce este necesar programul? Ce probleme locale justifică elaborarea lui? Ce documente strategice trebuie corelate?	Notă de fundamentare; sinteză strategică; hartă a documentelor relevante
2. Sinteza diagnozei situației locuirii	Concluzii privind fondul locativ, populația, accesibilitatea economică, vulnerabilitățile, dezvoltările noi, infrastructura, serviciile, mobilitatea, spațiile verzi, resursele și oportunitățile	Care sunt principalele probleme? Unde se concentrează vulnerabilitățile? Ce resurse pot fi activate? Ce teritorii necesită intervenții prioritare?	Sinteza de diagnoză; hărți tematice; listă de probleme și oportunități
3. Obiective și priorități	Obiective generale și specifice; priorități pe termen scurt, mediu și lung; grupuri și teritorii vizate	Ce vrem să schimbăm? Ce este urgent? Ce este fezabil? Ce obiective pot fi măsurate?	Listă de obiective; matrice de prioritizare; obiective corelate cu indicatori

<p>4. Măsuri și intervenții</p>	<p>Tipuri de intervenții: renovare integrată, locuințe publice, regenerare de cartiere, reguli pentru dezvoltări noi, sprijin pentru gospodării vulnerabile, infrastructură și servicii PUZ-uri de regenerare urbană Renovare fond locativ existent (izolație, consolidare, lifturi) Reconvertirii funcționale parțiale (parter, terase) Norme locale pentru dotări de proximitate Locuințe noi sociale / de necesitate Regulament % locuințe accesibile din dezvoltări private Taxe speciale pentru echipare zone destructurate Fond recurent pentru proprietari cu venituri mici</p>	<p>Ce măsuri răspund fiecărui obiectiv? Ce intervenții sunt punctuale și care sunt integrate? Ce proiecte pot fi pregătite pentru finanțare? Ce zone necesită PUZ de regenerare urgentă? Ce % din fond locativ necesită consolidare seismică? Există clădiri neutilizate convertibile în locuințe sociale? Ce prag de unități locative se aplică pentru un % social</p>	<p>Portofoliu de măsuri; fișe de proiect; listă de intervenții prioritare HCL-uri pentru norme locale Programe PNRR, Valul Renovării Fonduri europene (FEDR, FSE+) Programe naționale ANL, MDLPA PPP cu dezvoltatori privați</p>
--	--	--	---

<p>5. Finanțare și resurse</p>	<p>Buget local, fonduri europene, programe naționale, parteneriate, terenuri publice, clădiri existente, taxe speciale, contribuții private, unde cadrul legal permite Buget local (taxe speciale, captarea valorii terenurilor) Fonduri europene nerambursabile Programe naționale (reabilitare energetică, locuințe sociale) Împrumuturi bancare / obligațiuni locale Parteneriate public-private - bugetul local al orașului (inclusiv veniturile din taxele speciale instituite - taxe de echipare/dezvoltare, taxe de ameliorare, sau din veniturile din instrumente de captarea a valorii terenurilor private); - fonduri europene nerambursabile; - programe naționale (de ex. programe de reabilitare energetică, locuințe sociale, programe de reziliență climatică, etc.); - împrumuturi bancare sau obligațiuni locale; - parteneriate public-private (prin care fie fondurile private să fie asigurate sub formă de contribuții de capital și/sau datorie pentru proiecte de infrastructură, iar rentabilitatea să fie asigurată prin viitoarele fluxuri de venituri legate direct de aceste proiecte, fie ca fondurile să fie împrumutate indirect pentru proiecte și rambursate din veniturile generale ale primăriei prin intermediul unor acorduri de taxe specifice.)</p>	<p>Ce surse de finanțare sunt disponibile? Există capacitate de cofinanțare? Ce resurse publice pot fi mobilizate? Ce parteneriate sunt posibile?</p> <p>Ce fonduri europene sunt accesibile în actualul ciclu? Există capacitate de cofinanțare locală? S-a evaluat potențialul de captare a valorii terenurilor?</p>	<p>Plan financiar orientativ; listă de surse; inventar de terenuri/clădiri relevante</p>
<p>6. Plan de acțiune</p>	<p>Acțiuni, responsabili, parteneri, calendar, buget estimat, surse de finanțare, corelări, riscuri</p>	<p>Cine face? Când? Cu ce bani? Ce acțiuni se condiționează reciproc? Ce riscuri pot întârzia implementarea?</p>	<p>Tabel de acțiuni; calendar; Gantt; responsabilități instituționale</p>
<p>7. Indicatori și monitorizare</p>	<p>Indicatori de rezultat și impact; frecvența raportării; responsabilități pentru colectarea datelor; mecanisme de actualizare</p>	<p>Cum măsurăm progresul? Ce date sunt disponibile? Cine actualizează indicatorii? La ce interval se raportează?</p>	<p>Set de indicatori; raport anual/bienal; sistem de monitorizare</p>

8. Consultare și participare	Consultări cu locuitori, grupuri vulnerabile, asociații de proprietari, ONG-uri, universități, OAR, dezvoltatori, instituții publice	Cine trebuie consultat? Ce întrebări trebuie clarificate? Cum se integrează feedbackul?	Plan de consultare; sinteză de observații; mecanism de feedback
-------------------------------------	--	---	---

B.2. EXEMPLE DE OBIECTIVE POSIBILE

Obiectivele trebuie formulate în relație directă cu diagnoza și cu capacitatea administrației de a interveni. Exemplele de mai jos sunt orientative și trebuie adaptate contextului local:

Direcție de obiectiv	Exemplu de formulare	Ce trebuie precizat
Dotări și spații verzi	Asigurarea accesului la dotări publice și spații verzi în cartierele X, Y	zone, tipuri de dotări, standard de acces, termen
Locuințe accesibile	Creșterea accesului la locuințe convenabile pentru tineri / familii cu venituri reduse	grup-țintă, număr/procent, perioadă, mecanism
Regenerare urbană	Regenerarea integrată a zonei X / cartierului Y	teritoriu, tipuri de intervenții, finanțare, indicatori
Renovare fond existent	Reabilitarea locuințelor degradate sau ineficiente energetic	număr/procent, zone, tip intervenție
Sărăcie energetică	Reducerea gospodăriilor afectate de sărăcie energetică	număr/procent, criterii, măsuri
Emisii și costuri	Reducerea costurilor locatarilor și a emisiilor de carbon	indicatori, metodă de măsurare
Locuințe publice	Dezvoltarea de locuințe sociale/de necesitate	număr, amplasamente, calendar
Mobilitate	Creșterea accesibilității în cartiere	zone, tip de accesibilitate, indicatori

B.3. MODEL SIMPLIFICAT DE PLAN DE ACȚIUNE

Obiectiv	Măsură	Acțiuni	Responsabil	Parteneri	Buget estimat	Sursă finanțare	Termen	Indicator
Reducerea sărăciei energetice	Renovare integrată în cartierul X	audit, consultare, proiectare, finanțare, execuție	Direcția investiții	asociații proprietari, servicii sociale	...	FEDR / buget local	2026-2028	nr. locuințe renovate; reducere consum
Creșterea accesului la locuințe publice	Locuințe publice pe teren Y	studiu amplasament, temă, achiziție proiectare, execuție	Fond locativ / investiții	urbanism, servicii sociale	...	buget local / program național	...	nr. locuințe finalizate
Prevenirea cartierelor insuficient echipate	Reguli pentru dezvoltări noi	analiză, propuneri RLU, criterii PUZ	Urbanism	CTUAT, juridic, mobilitate	...	buget local	...	nr. PUZ evaluate cu criterii noi
Regenerare de cartier	Program integrat zona Z	diagnoză, consultare, plan intervenții, finanțare	Dezvoltare urbană	ONG-uri, comunitate, OAR	...	fonduri europene / buget local	...	spații publice reabilitate; satisfacție locuitori

B.4. CONSULTARE, TRANSPARENȚĂ ȘI AJUSTARE PERIODICĂ

Programul Local de Locuire trebuie să includă mecanisme de consultare și feedback atât în etapa de elaborare, cât și în etapa de implementare. Consultarea nu trebuie tratată doar ca obligație procedurală, ci ca modalitate de verificare a relevanței măsurilor propuse, de identificare a nevoilor reale și de ajustare a programului în timp.

Această componentă poate include:

- consultări publice în etapa de elaborare a programului;
- consultări tematice sau pe cartiere în etapa de implementare;
- implicarea ONG-urilor, organizațiilor profesionale, mediului academic, agenților economici locali și comunităților afectate;
- publicarea criteriilor de eligibilitate pentru programele, facilitățile sau sprijinul acordat;
- transparență privind alocarea resurselor și stadiul implementării măsurilor;
- mecanisme de feedback prin platforme digitale, întâlniri publice, comitete de cartier sau consilii consultative;
- integrarea observațiilor relevante în revizuirile periodice ale programului.

Întrebări orientative:

- Există un mecanism structurat de consultare publică?
- Sunt implicate comunitățile afectate, ONG-urile și actorii locali relevanți?
- Sunt publicate criteriile de eligibilitate pentru măsurile de sprijin?
- Este transparent modul de alocare a resurselor?
- Cum se reflectă feedbackul primit în actualizarea programului?

Instrumente posibile:

- proceduri de transparență decizională;
- platforme digitale de consultare;
- întâlniri de cartier;
- grupuri consultative;
- comitete de cartier;
- rapoarte de consultare;
- rapoarte anuale sau bienale de monitorizare.

B.5. ÎNTREBĂRI DE VERIFICARE ÎNAINTE DE APROBAREA PROGRAMULUI

- Programul pornește dintr-o diagnoză clară a situației locuirii?
- Sunt identificate atât problemele, cât și resursele disponibile?
- Obiectivele sunt suficient de concrete și măsurabile?
- Măsurile propuse sunt corelate cu PUG, RLU, PUZ, SIDU, PMUD și programele de investiții?
- Există responsabilități clare pentru fiecare măsură?
- Există surse de finanțare realiste sau pași pentru identificarea lor?
- Sunt incluse măsuri pentru grupurile vulnerabile?
- Sunt prevăzute mecanisme de consultare publică?
- Există indicatori de monitorizare?
- Programul poate fi actualizat fără reluarea completă a procesului?

ANEXA C. INDICATORI ORIENTATIVI PENTRU MONITORIZAREA CALITĂȚII LOCUIRII

Această anexă propune un set orientativ de indicatori care pot fi utilizați de administrațiile publice locale pentru monitorizarea situației locuirii și a implementării Programului Local de Locuire.

Indicatorii nu trebuie preluați integral și nu constituie o listă obligatorie. Fiecare administrație locală îi poate adapta în funcție de obiectivele programului, datele disponibile, capacitatea administrativă și prioritățile locale.

Monitorizarea trebuie să urmărească două dimensiuni complementare:

- 1. evoluția situației locuirii** — schimbări privind fondul locativ, accesibilitatea economică, vulnerabilitățile, dezvoltările rezidențiale, infrastructura, serviciile și mediul de proximitate;
- 2. implementarea Programului Local de Locuire** — măsura în care acțiunile, proiectele și investițiile asumate sunt realizate, întârziate, modificate sau abandonate.

Indicatorii trebuie interpretați împreună, nu izolat. De exemplu, creșterea numărului de locuințe noi nu indică automat o îmbunătățire a calității locuirii dacă acestea sunt amplasate în zone fără infrastructură, transport public, spații verzi sau servicii de proximitate.

C.1. PRINCIPII PENTRU SELECTAREA INDICATORILOR

Setul de indicatori trebuie să fie:

- **relevant** — legat direct de obiectivele Programului Local de Locuire;
- **actualizabil** — bazat pe date care pot fi colectate periodic;
- **comparabil** — calculat în mod constant în timp și, pe cât posibil, pe zone comparabile;
- **spațializabil** — asociat cartierelor, micro-zonelor sau altor delimitări teritoriale relevante;
- **ușor de interpretat** — util pentru decizie, nu doar pentru raportare formală;
- **proporțional** — adaptat capacității administrative a UAT-ului;
- **sensibil la vulnerabilități** — capabil să evidențieze diferențe între teritorii și grupuri de locuitori.

Un set mai restrâns de indicatori utilizați consecvent este preferabil unei liste foarte ample care nu poate fi actualizată sau folosită efectiv.

C.2. NIVELURI DE MONITORIZARE

Administrațiile pot construi sistemul de monitorizare gradual.

Nivel minim: Pentru UAT-uri cu resurse limitate, monitorizarea poate începe cu un set restrâns de indicatori de bază:

- număr de locuințe publice/sociale existente;
- număr de cereri pentru locuințe sociale;
- număr de locuințe renovate sau construite prin programe publice;
- număr de autorizații pentru locuințe noi;
- principalele zone cu deficit de infrastructură sau dotări;
- principalele proiecte asumate prin Programul Local de Locuire;
- stadiul implementării măsurilor din program.

Nivel intermediar: Pentru administrații cu o capacitate tehnică mai bună, monitorizarea poate include:

- indicatori pe cartiere sau micro-zone;
- acces pietonal la dotări și servicii;
- date privind vulnerabilitatea energetică și socială;
- evoluția prețurilor și chiriilor;
- cartarea dezvoltărilor rezidențiale noi;
- monitorizarea spațiilor verzi și a infrastructurii de proximitate;

- raportare anuală sau bienală.

Nivel avansat: Pentru municipii mari sau zone metropolitane, monitorizarea poate include:

- baze de date georeferențiate;
- hărți multicriteriale de vulnerabilitate și oportunitate;
- indicatori de impact;
- evaluări post-ocupare;
- chestionare recurente privind satisfacția locuirii;
- scenarii de dezvoltare;
- dashboard-uri publice sau platforme digitale de monitorizare.

C.3. INDICATORI PRIVIND FONDUL LOCATIV

Indicator	Ce urmărește	Posibile surse	Frecvență recomandată
Număr total de locuințe	Dimensiunea fondului locativ	Recensământ, evidențe locale, autorizații	5 ani / anual pentru actualizări locale
Număr de locuințe publice/sociale/de necesitate	Capacitatea administrației de a răspunde nevoilor sociale	Serviciul fond locativ, direcții sociale	anual
Număr de locuințe renovate energetic	Progresul intervențiilor asupra fondului existent	Direcția investiții, programe de finanțare	anual
Număr de locuințe consolidate seismic	Reducerea riscului structural	Registrul riscului seismic, investiții	anual
Pondere locuințe construite înainte de 1990	Vechimea fondului locativ	Recensământ, evidențe locale	5 ani
Număr de clădiri cu vulnerabilitate seismică identificată	Risc structural	expertize, registru local	anual / la actualizare
Locuințe vacante sau neutilizate	Potențial de activare / subutilizare	recensământ, date fiscale, inventar local	3-5 ani
Locuințe supraaglomerate	Inadecvare locativă	recensământ, anchete sociale	5 ani / la diagnoză

C.4. INDICATORI PRIVIND ACCESIBILITATEA ECONOMICĂ A LOCUIRII

Indicator	Ce urmărește	Posibile surse	Frecvență recomandată
Raport între prețul mediu al locuințelor și venitul mediu	Accesibilitatea cumpărării	date imobiliare, INS, studii locale	anual
Raport între chiria medie și venitul mediu	Accesibilitatea închirierii	date imobiliare, INS, sondaje	anual
Pondere gospodării cu costuri ridicate ale locuirii	Povara costurilor asupra gospodăriilor	anchete, date sociale, studii locale	2-3 ani
Număr de cereri pentru locuințe sociale	Cererea neacoperită	direcții sociale / fond locativ	anual
Timp mediu de așteptare pentru locuință socială	Capacitatea de răspuns a sistemului public	fond locativ	anual
Număr gospodării sprijinite prin subvenții chirie/utilități	Măsuri de sprijin locativ	direcții sociale	anual
Număr gospodării afectate de sărăcie energetică	Vulnerabilitate energetică	ajutoare încălzire, date agregate utilități, anchete	anual / sezonier

C.5. INDICATORI PRIVIND INFRASTRUCTURA ȘI SERVICIILE DE PROXIMITATE

Indicator	Ce urmărește	Posibile surse	Frecvență recomandată
Pondere populație cu acces pietonal la grădiniță/școală	Acces la educație de proximitate	GIS, inspectorat școlar	2-3 ani
Pondere populație cu acces la servicii medicale de proximitate	Acces la sănătate	GIS, DSP, primărie	2-3 ani
Pondere populație cu acces la transport public	Conectivitate urbană	operator transport, PMUD, GIS	anual / 2 ani
Pondere populație cu acces la spații verzi	Calitatea mediului de proximitate	GIS, registru spații verzi	anual / 2 ani
Cartiere cu deficit de dotări publice	Dezechilibre teritoriale	diagnoză locală, GIS	2-3 ani
Capacitatea rețelelor edilitare în zonele de dezvoltare	Suport pentru dezvoltări noi	operatori utilități	la actualizare / proiect
Număr de dotări publice noi realizate	Implementare investiții	direcția investiții	anual

C.6. INDICATORI PRIVIND SPAȚIILE COMUNE ȘI MEDIUL DE PROXIMITATE

Indicator	Ce urmărește	Posibile surse	Frecvență recomandată
Suprafață de spațiu verde pe locuitor	Acces și echilibru teritorial	registru spații verzi, GIS	anual / 2 ani
Pondere suprafețe impermeabilizate în zone rezidențiale	Risc climatic și confort urban	GIS, imagini satelitare	3-5 ani
Număr de spații publice / spații dintre blocuri reabilitate	Intervenții în mediul de proximitate	investiții locale	anual
Număr de locuri de joacă / spații de întâlnire modernizate	Infrastructură cotidiană	primărie, servicii publice	anual
Zone cu deficit de umbrire / expunere la căldură urbană	Adaptare climatică	GIS, studii microclimat	3-5 ani
Sesizări privind spațiile comune, deșeuri, parcări, zgomot	Probleme cotidiene recurente	petiții, aplicații locale	anual

C.7. INDICATORI PRIVIND NOILE DEZVOLTĂRI REZIDENȚIALE

Indicator	Ce urmărește	Posibile surse	Frecvență recomandată
Număr de locuințe autorizate anual	Ritmul dezvoltării	autorizații de construire	anual
Distribuția teritorială a noilor locuințe	Localizarea presiunii rezidențiale	GIS, autorizații	anual
Populație estimată generată de dezvoltări noi	Impact asupra infrastructurii	PUZ, autorizații, estimări locale	anual / pe proiect
Dezvoltări noi fără acces adecvat la transport public	Risc de dependență auto	GIS, PMUD	anual
Dezvoltări noi fără dotări de proximitate	Risc de cartiere insuficient echipate	PUZ, GIS, diagnoză	anual
Suprafață de spații verzi prevăzută / realizată	Calitate urbană	PUZ, recepții, GIS	pe proiect / anual
Contribuții ale dezvoltatorilor la infrastructură/dotări	Repartizarea costurilor dezvoltării	convenții, HCL, planuri de acțiune	anual
Etape de dezvoltare corelate cu infrastructura	Implementare responsabilă	plan de acțiune, PUZ, convenții	pe proiect

C.8. INDICATORI PRIVIND LOCUINȚELE PUBLICE

Indicator	Ce urmărește	Posibile surse	Frecvență recomandată
Număr total de locuințe publice/ sociale	Capacitatea fondului public	fond locativ	anual
Număr de locuințe publice noi realizate	Creșterea ofertei	investiții, fond locativ	anual
Număr de locuințe publice renovate	Calitatea fondului existent	investiții, administrare fond locativ	anual
Grad de ocupare al locuințelor publice	Eficiența administrării	fond locativ	anual
Număr de cereri aprobate / neacoperite	Cerere socială	direcții sociale	anual
Distribuția teritorială a locuințelor publice	Risc de concentrare sau segregare	GIS, fond locativ	2-3 ani
Costuri medii de întreținere / locuință publică	Sustenabilitate economică	administrare fond locativ	anual
Locuințe publice accesibile persoanelor cu dizabilități	Incluziune și accesibilitate	inventar fond locativ	anual
Evaluare post-ocupare / satisfacția locatarilor	Calitatea reală a locuirii	chestionare, interviuri	2-3 ani

C.9. INDICATORI PRIVIND VULNERABILITĂȚILE ȘI EXCLUDEREA REZIDENȚIALĂ

Indicator	Ce urmărește	Posibile surse	Frecvență recomandată
Gospodării beneficiare de ajutor pentru încălzire	Sărăcie energetică	direcții sociale, ANPIS/ AJPIS	anual
Gospodării în risc de evacuare	Instabilitate rezidențială	servicii sociale, juridic, ONG-uri	anual
Persoane fără adăpost sau în locuire temporară	Excludere rezidențială extremă	servicii sociale, ONG-uri	anual
Zone cu locuire informală / improprie	Locuire nesigură	observație teren, servicii sociale, urbanism	anual / 2 ani
Zone cu acces deficitar la utilități	Vulnerabilitate infrastructurală	operatori utilități, GIS	2 ani
Zone cu vulnerabilități cumulative	Prioritizare intervenții	GIS multicriterial	2-3 ani
Zone de segregare socio-spațială	Separare teritorială și acces inegal la oraș	GIS, cercetări, date sociale	3-5 ani

C.10. INDICATORI PRIVIND IMPLEMENTAREA PROGRAMULUI LOCAL DE LOCUIRE

Acești indicatori urmăresc nu doar situația locuirii, ci și capacitatea administrației de a implementa programul.

Indicator	Ce urmărește	Posibile surse	Frecvență recomandată
Număr de măsuri implementate	Progresul programului	raport intern	anual
Număr de măsuri întârziate	Blocaje de implementare	raport intern	anual
Buget alocat / buget cheltuit	Capacitate de implementare financiară	buget local	anual
Finanțări externe atrase	Capacitate de mobilizare resurse	proiecte finanțate	anual
Proiecte pregătite pentru finanțare	Pipeline de investiții	direcții tehnice	anual
Consultări publice organizate	Participare și transparență	rapoarte consultare	anual
Indicatori actualizați periodic	Capacitate de monitorizare	sistem date local	anual
Raport de monitorizare publicat	Transparență și continuitate	primărie / consiliu local	anual / bienal

C.11. INDICATORI PRIVIND PARTICIPAREA, TRANSPARENȚA ȘI FEEDBACKUL

Indicator	Ce urmărește	Posibile surse
Număr de consultări publice organizate	Gradul de deschidere a procesului	rapoarte de consultare
Număr de participanți / organizații implicate	Diversitatea participării	liste participare, platforme digitale
Observații primite și analizate	Calitatea feedbackului	sinteze consultare
Măsuri ajustate pe baza feedbackului	Capacitatea programului de a învăța	rapoarte de monitorizare
Publicarea criteriilor de eligibilitate	Transparență în alocarea resurselor	site primărie, HCL
Raport de monitorizare publicat	Transparență și continuitate	raport anual/bienal

C.12. INDICATORI DE PERCEPȚIE ȘI SATISFAȚIE

Indicatorii cantitativi trebuie completați, acolo unde este posibil, cu informații privind experiența reală a locuirii. Aceștia pot fi obținuți prin chestionare, interviuri, consultări sau instrumente inspirate din Ghidul Locuitorului.

Indicator	Ce urmărește	Posibile surse	Frecvență recomandată
Grad de satisfacție privind locuința	Experiența locuirii la nivel individual	chestionare	2-3 ani
Grad de satisfacție privind vecinătatea	Calitatea proximității	chestionare, consultări	2-3 ani
Grad de satisfacție privind cartierul	Relația cu infrastructura și serviciile	chestionare	2-3 ani
Percepția asupra siguranței	Calitate urbană și socială	consultări, sondaje	2-3 ani
Percepția asupra spațiilor comune	Calitatea mediului de proximitate	chestionare	2-3 ani
Percepția asupra accesului la servicii	Funcționarea cartierului	chestionare, focus grupuri	2-3 ani
Probleme recurente semnalate de locuitori	Priorități percepute	petiții, consultări, platforme digitale	anual

C.13. CUM SE UTILIZEAZĂ INDICATORII

Indicatorii pot fi utilizați pentru:

- actualizarea diagnozei;
- stabilirea priorităților;
- justificarea investițiilor;
- pregătirea aplicațiilor de finanțare;
- analiza PUZ-urilor;
- formularea temelor de proiectare;
- raportarea către Consiliul Local;
- comunicarea transparentă cu locuitorii;
- ajustarea Programului Local de Locuire.

Pentru fiecare indicator selectat, administrația ar trebui să stabilească:

- definiția indicatorului;
- sursa datelor;
- responsabilul pentru colectare;
- frecvența actualizării;
- nivelul teritorial de raportare;
- modul în care indicatorul va fi folosit în decizie.

Un indicator este util doar dacă poate susține o decizie. De aceea, monitorizarea nu trebuie să devină un exercițiu formal de raportare, ci un mecanism de învățare administrativă și ajustare a intervențiilor privind locuirea.

C.14. SET MINIM RECOMANDAT DE INDICATORI

Pentru administrațiile care doresc să înceapă cu un sistem simplu, poate fi utilizat un set minim de indicatori:

1. număr de locuințe publice/sociale existente;
2. număr de cereri pentru locuințe sociale;
3. număr de locuințe publice sau sociale construite / renovate anual;
4. număr de locuințe renovate energetic;
5. număr de autorizații pentru locuințe noi;
6. cartiere cu deficit de dotări publice;
7. pondere populație cu acces la transport public;
8. pondere populație cu acces la spații verzi;
9. gospodării sprijinite prin măsuri sociale legate de locuire;
10. măsuri din Programul Local de Locuire implementate / întârziate.

Acest set minim poate fi extins treptat, pe măsură ce administrația dezvoltă capacitate de colectare, analiză și monitorizare.

5. Portofoliu de intervenții			
5.1 Renovare integrată fond existent intervenții asupra clădirilor existente	Siguranță structurală + performanță energetică + accesibilitate Calitatea spațiilor comune și relația cu exteriorul Renovare integrată cartiere de blocuri Proiecte-pilot adaptare climatică	Ce fond locativ necesită intervenție prioritară? Se limitează intervențiile la eficiență energetică sau sunt integrate? Există proiecte-pilot realizabile rapid?	PNRR — Valul Renovării Fonduri europene FEDR Programe MDLPA reabilitare seismică
5.2 Locuințe publice noi răspuns la nevoi neacoperite de piață	Locuințe sociale, pentru tineri, profesii-cheie Locuințe temporare / de tranziție Modele mixte de locuire accesibilă Integrare urbană: transport, servicii, spații verzi	Ce categorii nu au acces la piața privată? Există terenuri publice disponibile pentru construire? S-a evaluat cererea reală de locuințe sociale?	ANL — programe locuințe tineri Fonduri europene FSE+ Buget local, PPP
5.3 Regenerare de cartiere intervenții la scară de cartier	Reabilitare fizică + spații publice + servicii sociale Infrastructură, mobilitate, activare economică Intervenții integrate acolo unde măsurile punctuale sunt insuficiente	Există cartiere unde vulnerabilitățile sunt cumulative? Este posibilă o abordare integrată (nu doar tehnică)? Există comunitate activă care poate fi implicată?	PUZ de regenerare urbană Fonduri europene integrate (ITI, CLLD) Parteneriate cu ONG-uri și comunitate

5.4 Reguli dezvoltări rezidențiale noi orientarea calității prin reglementare	Relație cu infrastructura existentă, acces la servicii Calitate spații comune, spații verzi, conectivitate pietonală Mix funcțional, mobilitate, adaptare climatică	PUG-ul actual prevede criterii de calitate a locuirii? Se corelează autorizarea cu capacitatea infrastructurii? Există obligativitate de % spații verzi / dotări de proximitate?	PUG, RLU, PUZ Teme de proiectare și caiete de sarcini HCL-uri norme locale
5.5 Accesibilitate și incluziune acces echitabil la locuire	Sprijin gospodării vulnerabile (subvenții chirii, utilități) Adaptarea locuințelor pentru vârstnici Accesibilizare, prevenirea excluziunii rezidențiale	Câte gospodării sunt în risc de excludere rezidențială ¹⁵ ? Există un sistem de subvenții pentru chirii? Locuințele publice sunt accesibile pentru persoane cu dizabilități?	ANPIS, AJPIS – programe sociale Fonduri europene FSE+ Legea locuinței 114/1996 actualizată
5.6 Infrastructură și servicii condiția de bază a calității locuirii	Școli, grădinițe, servicii medicale și sociale Spații verzi, infrastructură pietonală și velo Transport public, spații comunitare Infrastructură albastru-verde, adaptare climatică	Ce cartiere au deficit de dotări de proximitate? Există plan de investiții corelat cu nevoile locuirii? Se măsoară accesul pietonal la servicii esențiale?	PNRR – Componenta de reziliență climatică Fonduri europene FEDR Buget local, programe naționale

¹⁵ Excluderea rezidențială se referă la imposibilitatea unor persoane sau gospodării de a accesa sau menține o locuință adecvată, sigură și stabilă. Ea poate fi produsă de costuri ale locuirii prea ridicate, venituri reduse, discriminare, statut juridic incert, lipsa locuințelor accesibile, risc de evacuare, locuire informală sau improprie, precum și de localizarea în zone slab conectate la servicii, infrastructură și oportunități urbane.

ANEXA D. FIȘĂ DE VERIFICARE PENTRU PUZ-URI CARE PROPUN ZONE DE LOCUIRE

Această anexă propune o fișă orientativă pentru analiza Planurilor Urbanistice Zonale care propun zone de locuire, extinderi rezidențiale, creșteri de densitate sau transformări semnificative ale unor zone existente în scop rezidențial. Fișa poate fi utilizată de serviciile de specialitate ale administrației publice locale, arhitecții-șefi, comisiile tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului și alți actori implicați în analiza și avizarea documentațiilor de urbanism. Scopul fișei nu este de a introduce o procedură suplimentară, ci de a sprijini o analiză mai coerentă a calității locuirii, a impactului urbanistic și a obligațiilor de interes public asociate dezvoltărilor rezidențiale. Fișa trebuie adaptată în funcție de contextul local, dimensiunea intervenției, prevederile PUG/RLU, existența unui Program Local de Locuire și cadrul legal aplicabil.

D.1. IDENTIFICAREA DOCUMENTAȚIEI

Element de verificat	Întrebări orientative	Observații / concluzii
Denumirea PUZ	Care este obiectul documentației?	
Inițiator	Este inițiator public sau privat?	
Amplasament	Unde este localizată intervenția?	
Suprafață reglementată	Care este suprafața totală a zonei studiate și a zonei reglementate?	
Funcțiuni propuse	Locuire exclusivă, locuire mixtă, servicii, dotări, comerț, alte funcțiuni?	
Număr estimat de locuințe	Este precizat numărul estimat de unități locative?	
Populație estimată	Este estimată populația generată de dezvoltare?	
Regim juridic al terenurilor	Sunt clarificate proprietățile publice/private, servituțile, dezmembrările, cedările?	
Corelare cu PUG/RLU	PUZ-ul respectă sau modifică prevederile existente?	
Necesitatea PUZ	Este justificată elaborarea PUZ-ului?	

D.2. CORELARE STRATEGICĂ ȘI URBANISTICĂ

Criteriu	Întrebări de verificare	Observații / concluzii
Corelare cu PUG și RLU	Propunerea este compatibilă cu direcțiile de dezvoltare stabilite prin PUG? Modificările propuse sunt justificate?	
Corelare cu SIDU / strategii locale	PUZ-ul contribuie la obiectivele strategice locale sau le contrazice?	
Corelare cu PMUD	Propunerea este corelată cu obiectivele privind mobilitatea, transportul public, mersul pe jos și bicicleta?	
Corelare cu Programul Local de Locuire	Dacă există un program local, PUZ-ul răspunde priorităților stabilite?	
Corelare cu investițiile publice planificate	Există investiții publice prevăzute în zonă? PUZ-ul le susține sau generează presiuni suplimentare?	
Relația cu zonele învecinate	Propunerea se integrează în structura urbană existentă sau produce o enclavă izolată?	
Continuitate urbană	Sunt asigurate continuități funcționale, pietonale, velo, ecologice și de spațiu public?	

D.3. OPORTUNITATE ȘI INTERES PUBLIC

Criteriu	Întrebări de verificare	Observații / concluzii
Justificarea oportunității	De ce este necesară intervenția? Ce problemă sau nevoie urbană răspunde?	
Interes public	Ce beneficii publice produce documentația?	
Raport între beneficii private și beneficii publice	Creșterea valorii private este însoțită de contribuții proporționale la infrastructură, dotări sau spații publice?	
Efecte asupra locuirii existente	Propunerea îmbunătățește sau afectează condițiile de locuire ale vecinătăților?	
Efecte asupra accesului la servicii	Dezvoltarea contribuie la echiparea zonei sau mărește deficitul existent?	
Risc de segregare / enclavizare	Propunerea produce izolare, acces selectiv sau separare față de oraș?	

Risc de gentrificare / expulzare indirectă	În zone existente, intervenția poate genera creșteri de costuri sau presiuni asupra locuitorilor vulnerabili?	
Alternativă mai bună	Au fost analizate opțiuni alternative de organizare urbană?	

D.4. IMPACT ASUPRA INFRASTRUCTURII ȘI SERVICIILOR

Domeniu	Întrebări de verificare	Observații / concluzii
Infrastructură edilitară	Rețelele existente pot susține dezvoltarea? Sunt necesare extinderi sau modernizări? Cine le finanțează?	
Drumuri și acces carosabil	Accesul este clar, sigur și dimensionat corespunzător?	
Transport public	Zona este deservită de transport public sau există posibilitatea realistă de extindere?	
Mobilitate pietonală	Există trasee pietonale sigure, continue și accesibile?	
Mobilitate velo	Sunt prevăzute conexiuni velo și spații pentru biciclete?	
Școli și grădinițe	Populația estimată generează necesar suplimentar? Există capacitate în dotările existente?	
Servicii medicale și sociale	Accesul la servicii este adecvat? Sunt necesare dotări suplimentare?	
Spații verzi	Sunt prevăzute spații verzi accesibile, utilizabile și corect dimensionate?	
Spații publice	Există spații de întâlnire, recreere și socializare?	
Gestionarea deșeurilor	Sunt prevăzute soluții funcționale și accesibile pentru colectare?	
Costuri publice	Ce costuri va genera dezvoltarea pentru bugetul local pe termen scurt, mediu și lung?	

D.5. CALITATEA LOCUIRII ÎN ZONĂ

Criteriu	Întrebări de verificare	Observații / concluzii
Mixitate funcțională	Zona propusă include servicii și funcțiuni de proximitate sau este monofuncțională?	
Diversitate tipologică	Sunt propuse tipuri variate de locuințe sau o singură tipologie dominantă?	
Locuire accesibilă / socială	Sunt prevăzute mecanisme pentru locuințe accesibile sau contribuții la fondul local de locuire, acolo unde cadrul local permite?	
Spații comune	Sunt prevăzute spații comune funcționale, sigure și ușor de administrat?	
Spații verzi de proximitate	Spațiile verzi sunt amplasate astfel încât să fie efectiv utilizabile?	
Relația locuință-exterior	Sunt asigurate relații bune între locuințe, spații publice, curți, străzi și spații comune?	
Însorire și lumină naturală	Propunerea permite respectarea condițiilor de însorire și lumină naturală?	
Confort climatic	Sunt prevăzute umbrire, permeabilitate, vegetație, reducerea insulei de căldură?	
Confort acustic	Sunt evaluate sursele de zgomot și măsurile de protecție?	
Siguranță și accesibilitate	Spațiile publice, circulațiile și accesurile sunt sigure și accesibile pentru toate categoriile de utilizatori?	
Calitatea parterelor	Parterele contribuie la viața urbană sau produc fronturi inactive?	
Parcări	Parcarea este organizată fără a compromite spațiile publice, verzi și pietonale?	

D.6. COSTURI PUBLICE ȘI OBLIGAȚII DE IMPLEMENTARE

Criteria	Întrebări de verificare	Observații / concluzii
Estimarea costurilor publice	Sunt estimate costurile generate de dezvoltare pentru infrastructură, dotări, întreținere și servicii?	
Repartizarea costurilor	Este clar ce costuri revin inițiatorului și ce costuri revin administrației?	
Obligații ale inițiatorului	Sunt definite obligații privind infrastructura, dotările, spațiile verzi, cedările de teren sau etapizarea?	
Proportionalitate	Obligațiile sunt proporționale cu impactul dezvoltării și beneficiile urbanistice acordate?	
Garanții	Sunt prevăzute garanții de bună execuție sau mecanisme de asigurare a realizării obligațiilor?	
Penalități	Sunt prevăzute consecințe pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate?	
Condiționarea etapelor	Autorizarea etapelor ulterioare este condiționată de realizarea infrastructurii și dotărilor?	
Transfer către domeniul public	Sunt clarificate terenurile, lucrările sau dotările care vor fi predate domeniului public?	

D.7. PLANUL DE ACȚIUNE AFERENT PUZ

Element	Întrebări de verificare	Observații / concluzii
Acțiuni necesare	Sunt listate toate acțiunile necesare pentru implementarea PUZ?	
Responsabili	Sunt precizați responsabilii pentru fiecare acțiune?	
Calendar	Există calendar realist pentru lucrări, dotări și etape de dezvoltare?	
Surse de finanțare	Sunt indicate sursele de finanțare pentru infrastructură și dotări?	
Corelare cu autorizarea	Este clar ce trebuie realizat înainte de emiterea autorizațiilor?	

Monitorizare	Există mecanism pentru urmărirea implementării?	
Recepție / predare	Sunt prevăzute condiții de recepție, predare și administrare ulterioară?	

D.8. CONVENȚII URBANISTICE

Această secțiune se completează acolo unde, în funcție de specificul documentației și de cadrul legal aplicabil, este necesară o convenție urbanistică pentru asumarea obligațiilor de interes public aferente PUZ.

Criteriu	Întrebări de verificare	Observații / concluzii
Necesitatea convenției	PUZ-ul generează obligații care trebuie asumate explicit de inițiator?	
Corelare cu planul de acțiune	Convenția este corelată cu planul de acțiune al PUZ?	
Obiectul convenției	Sunt clar definite lucrările, terenurile, contribuțiile sau obligațiile asumate?	
Termene	Sunt stabilite termene clare pentru fiecare obligație?	
Garanții și penalități	Există mecanisme de garantare și sancționare a neîndeplinirii obligațiilor?	
Monitorizare	Este precizat modul în care administrația urmărește respectarea convenției?	
Aprobare	Convenția este aprobată / asumată prin procedura administrativă adecvată?	

Un model orientativ de convenție urbanistică este inclus în [Anexa E](#).

D.9. CONSULTARE PUBLICĂ

Criteriu	Întrebări de verificare	Observații / concluzii
Consultare timpurie	A existat consultare înainte de definitivarea soluției urbanistice?	
Informarea locuitorilor	Locuitorii afectați au avut acces la informații clare și inteligibile?	
Grupuri afectate	Au fost identificate și consultate grupurile direct afectate?	

Observații primite	Observațiile au fost centralizate și analizate?	
Răspuns la observații	Există o sinteză privind modul în care observațiile au fost integrate sau justificate?	
Transparență	Documentația și anexele relevante sunt accesibile publicului?	

D.10. CONCLUZIE DE EVALUARE

La finalul analizei, administrația sau comisia tehnică poate formula o concluzie sintetică privind oportunitatea, calitatea și condițiile de avizare ale PUZ.

Concluzie	Se bifează / completează
Documentația poate fi susținută în forma propusă	
Documentația poate fi susținută cu condiții / completări	
Documentația necesită revizuri substanțiale	
Documentația nu poate fi susținută în forma propusă	

Condiții / completări recomandate:

.....

Aspecte care trebuie corelate prin planul de acțiune:

.....

Aspecte care trebuie asumate prin convenție urbanistică, dacă este cazul:

.....

Recomandări pentru monitorizare:

.....

ANEXA E. MODEL ORIENTATIV DE CONVENȚIE URBANISTICĂ PENTRU PUZ-URI AFERENTE DEZVOLTĂRIILOR REZIDENȚIALE DE AMPLOARE

Această anexă propune un model orientativ de convenție urbanistică pentru dezvoltări rezidențiale de amploare, acolo unde documentația PUZ generează obligații de interes public care trebuie clarificate, etapizate și monitorizate. Modelul are caracter schematic și trebuie adaptat fiecărui context local, legislației în vigoare, cadrului urbanistic aplicabil, tipului de dezvoltare și obligațiilor asumate prin PUZ, RLU, avizul de oportunitate sau de inițiere, certificatul de urbanism și planul de acțiune.

Convenția urbanistică poate funcționa ca instrument prin care administrația locală transformă obiectivele de interes public — infrastructură, spații verzi, dotări, conectivitate, etapizare, sustenabilitate și, acolo unde cadrul legal și local permite, locuire accesibilă — în obligații clare, proporționale și monitorizabile.

Modelul de mai jos nu substituie analiza juridică, procedurile de aprobare sau documentațiile tehnice necesare. Clauzele trebuie verificate și adaptate de serviciile juridice, tehnice și urbanistice ale administrației publice locale înainte de utilizare.

Convenția poate fi anexă la documentația PUZ și poate condiționa emiterea autorizațiilor de construire, în măsura permisă de legislația aplicabilă și de reglementările urbanistice aprobate.

Convenție urbanistică privind implementarea obligațiilor de interes public aferente PUZ „.....”

I. Părțile

1. Unitatea Administrativ-Teritorială, reprezentată prin Primar, în baza HCL nr., denumită în continuare „UAT”.
2. Dezvoltatorul SRL, cu sediul în, CUI, reprezentat prin, denumit în continuare „Dezvoltator”.

II. Obiectul convenției

Prezenta convenție stabilește obligațiile Dezvoltatorului privind realizarea infrastructurii publice și a măsurilor necesare pentru asigurarea calității locuirii, în corelare cu PUZ „.....”, aprobat prin HCL nr.

Obligațiile prevăzute prin convenție sunt corelate cu documentația de urbanism, Regulamentul Local de Urbanism, planul de acțiune și condițiile stabilite prin avizele și acordurile relevante.

III. Principii generale

Convenția se bazează pe următoarele principii:

- proporționalitate între amploarea dezvoltării și obligațiile asumate;
- transparență în stabilirea obligațiilor;
- corelare cu interesul public local;
- etapizare realistă;
- monitorizare și verificare;
- garantarea executării obligațiilor;
- evitarea transferului nejustificat al costurilor dezvoltării către bugetul public.

IV. Obligații privind infrastructura publică

Art. 1. Drumuri, circulații și utilități

Dezvoltatorul se obligă să proiecteze și să execute, pe cheltuială proprie, în condițiile stabilite prin PUZ și planul de acțiune:

- drumurile publice prevăzute în documentație;
- trotuarele și traseele pietonale;
- infrastructura velo, acolo unde este prevăzută;
- rețelele de apă, canalizare, energie electrică, iluminat public și telecomunicații;
- sistemul de colectare și gestionare a apelor pluviale;
- lucrările de racordare la infrastructura existentă.

Infrastructura publică realizată conform convenției va fi predată UAT, după recepție, cu titlu gratuit, liberă de sarcini, în condițiile legii.

V. Obligații privind spațiile verzi și spațiile publice

Art. 2. Spații verzi

Dezvoltatorul se obligă să asigure spațiile verzi prevăzute prin PUZ și RLU, cu respectarea următoarelor condiții orientative:

- procent minim de spațiu verde din suprafața terenului, conform reglementărilor aplicabile;
- procent minim de spațiu verde pe sol natural;
- plantarea unui număr minim de arbori maturi sau adaptarea soluției la studiul peisager;
- asigurarea accesibilității și utilizabilității spațiilor verzi;
- integrarea soluțiilor de umbrire și adaptare climatică.

Art. 3. Spații publice și dotări de proximitate

Pentru dezvoltările rezidențiale de amploare, Dezvoltatorul poate avea obligația de a realiza, în condițiile stabilite prin PUZ:

- locuri de joacă;
- scuaruri, piațete sau spații publice de proximitate;
- trasee pietonale publice;
- spații pentru mobilitate alternativă;
- dotări de proximitate sau contribuții pentru realizarea acestora.

VI. Locuire accesibilă și mix social

Art. 4. Acolo unde cadrul legal și local permite și dacă această obligație este fundamentată prin documentația urbanistică, Dezvoltatorul se obligă să contribuie la realizarea unor mecanisme de locuire accesibilă / socială, proporțional cu amploarea dezvoltării și cu impactul acesteia asupra pieței locale a locuirii.

Această contribuție poate fi realizată, după caz, prin:

- transferul către UAT al unor unități locative finalizate, în condițiile stabilite prin convenție și prin hotărârea consiliului local;
- realizarea unor unități locative cu regim de accesibilitate economică în cadrul ansamblului;
- contribuție la un fond local de locuire, dacă un asemenea mecanism este instituit legal la nivel local;
- alte forme de contribuție definite prin documentația de urbanism și aprobate conform cadrului legal aplicabil.

Unitățile locative sau contribuțiile prevăzute în această secțiune trebuie stabilite transparent, proporțional și în corelare cu obiectivele locale privind accesul la locuire.

VII. Mobilitate și accesibilitate

Art. 5. Transport public, pietonal, velo și accesibilitate

Dezvoltatorul se obligă să realizeze măsurile prevăzute prin PUZ privind:

- conectarea la rețeaua stradală existentă;
- trasee pietonale sigure și continue;
- accesibilitate pentru persoane cu dizabilități;
- infrastructură velo;
- parcări pentru biciclete;
- stații sau facilități pentru transport public, acolo unde este cazul;
- acces pentru intervenții de urgență și servicii de salubritate.

VIII. Eficiență energetică și sustenabilitate

Art. 6. Performanță energetică și surse regenerabile

Dezvoltatorul se obligă să respecte cerințele de performanță energetică prevăzute de legislația aplicabilă și, acolo unde este stabilit prin documentația urbanistică sau convenție, cerințe suplimentare privind:

- standarde energetice superioare cerințelor minime;
- integrarea surselor regenerabile;
- reducerea consumului energetic al spațiilor comune;
- materiale durabile și soluții cu impact redus asupra mediului.

Art. 7. Permeabilitate, drenaj și adaptare climatică

Dezvoltatorul va integra soluții privind:

- suprafețe permeabile;
- infrastructură verde-albastră;
- retenția și infiltrarea apelor pluviale;
- umbrire prin vegetație;
- reducerea efectului de insulă de căldură.

IX. Etapizarea dezvoltării

Art. 8. Corelarea etapelor de construire cu infrastructura

Autorizarea etapelor ulterioare ale dezvoltării poate fi condiționată, în măsura permisă de cadrul legal aplicabil, de îndeplinirea obligațiilor asumate pentru etapele anterioare.

Convenția poate prevedea că:

- autorizarea unei etape ulterioare este condiționată de finalizarea infrastructurii aferente etapei precedente;
- recepția locuințelor este condiționată de punerea în funcțiune a utilităților;
- transferul terenurilor aferente circulațiilor și spațiilor publice trebuie realizat înainte de recepția finală;
- dotările sau spațiile publice trebuie realizate într-un calendar corelat cu ocuparea locuințelor.

X. Garanții și penalități

Art. 9. Garanție de bună execuție

Dezvoltatorul va constitui o garanție de bună execuție pentru lucrările de infrastructură și obligațiile asumate prin convenție, în cuantumul și forma stabilite prin HCL și prin prezenta convenție.

Art. 10. Penalități

Neîndeplinirea obligațiilor asumate poate atrage:

- penalități pentru întârziere;
- suspendarea autorizării etapelor ulterioare;
- executarea garanției de bună execuție;
- alte măsuri prevăzute de legislație și de convenție.

XI. Monitorizare

Art. 11. Comisie de monitorizare

Se poate constitui o comisie mixtă UAT-Dezvoltator pentru urmărirea implementării obligațiilor asumate prin convenție.

Comisia poate avea rolul de a:

- verifica stadiul lucrărilor;
- urmări calendarul de implementare;
- analiza documentele de recepție;
- semnala întârzieri sau neconformități;
- propune măsuri corective.

XII. Dispoziții finale

Convenția intră în vigoare la data semnării de către părți și a aprobării sale conform procedurilor aplicabile.

Orice modificare se face prin act adițional, cu respectarea procedurilor legale.

În cazul în care anumite prevederi ale prezentei convenții devin incompatibile cu legislația în vigoare sau cu actele administrative aplicabile, părțile vor proceda la modificarea convenției prin act adițional, cu respectarea procedurilor legale.

ANEXA F. PORTOFOLIU ORIENTATIV DE MĂSURI ȘI INTERVENȚII PENTRU LOCUIRE

Această anexă propune un portofoliu orientativ de măsuri și intervenții care pot fi incluse într-un Program Local de Locuire. Exemplele de mai jos nu reprezintă o listă obligatorie sau exhaustivă, ci un set de direcții posibile, care trebuie adaptate în funcție de diagnoza locală, capacitatea administrativă, resursele disponibile și obiectivele asumate de administrația publică locală. Intervențiile pot avea forme diferite: reglementări urbanistice, investiții publice, programe de renovare, proiecte de regenerare urbană, măsuri sociale, mecanisme de finanțare, parteneriate sau instrumente de coordonare cu dezvoltatorii privați. Important este ca ele să fie formulate coerent, etapizat și corelat cu nevoile reale de locuire.

F.1. REGENERARE URBANĂ INTEGRATĂ

Administrația locală poate iniția programe sau documentații de regenerare urbană pentru zone în care vulnerabilitățile fizice, sociale, economice și de mediu se cumulează. Acestea pot viza cartiere de locuințe colective, foste zone industriale, zone destructurate, zone cu infrastructură deficitară sau cartiere în care intervențiile punctuale nu sunt suficiente.

- Reconvertirea fostei zone industriale X în zone mixte eficiente energetic (% locuințe, % birouri, % spații culturale și recreative, % spații verzi, % funcțiuni educație și sănătate, stabilite deja prin PUG sau de stabilit prin PUZ), cu integrarea clădirilor de patrimoniu industrial în noile ansambluri, impunerea unui procent de locuințe sociale sau accesibile pentru a evita gentrificarea, reglementarea densității și calității arhitecturale, asanarea terenurilor poluate pentru reutilizare sigură și păstrarea unui % cât mai mare de terenuri permeabile/nesigilate, asigurarea accesibilității generale a traseelor printr-o proiectare incluzivă și favorizarea parcurșurilor pietonale, preocuparea asupra calității parcurșului circulațiilor și a spațiilor generate de acestea, cu reglementări clare de cedare din domeniul privat în domeniul public (sau de proprietate privată cu utilizare publică) a circulațiilor carosabile care au un rol de stradă în vecinătate și etapizări clare a investițiilor de echipare a zonei ce condiționează autorizarea construirii.

F.2. RENOVAREA INTEGRATĂ A FONDULUI LOCATIV EXISTENT

Pentru cartierele de locuințe colective existente, programul poate propune măsuri care depășesc reabilitarea termică punctuală și tratează renovarea ca intervenție integrată asupra clădirilor, spațiilor comune și mediului de proximitate.

- Modernizare funcțională și energetică a cartierului Y prin renovarea fondului locativ – înlocuire rețele utilități, consolidări și eventuale recompartimentări (de ex. pentru creșterea suprafeței locuibile, montarea de ascensoare unde nu există), izolare termică și hidroizolare, modernizare sisteme de încălzire (la nivel de cartier și de clădiri); instalare panouri fotovoltaice și baterii comunitare pentru utilizarea surplusului la nivel de cartier, implementare de soluții inteligente pentru monitorizarea consumurilor, modernizare iluminat public, sisteme moderne de colectare selectivă a deșeurilor, reabilitare spații publice, creare de spații verzi și grădini comunitare, facilități pentru transport velo, acces îmbunătățit la transportul public.

F.3. CONVERSII FUNCȚIONALE ȘI ACTIVAREA SPAȚIILOR SUBUTILIZATE

Programul poate identifica clădiri, spații sau terenuri subutilizate care pot fi transformate pentru a susține calitatea locuirii și viața de cartier.

- Conversii funcționale parțiale a blocurilor de apartamente din zona Z, de exemplu prin deschiderea parterului sau teraselor, reactivarea spațiilor publice urbane inactive și deschiderea lor către gestionarea și întreținerea comunității (de ex. spații ale unor foste cinematografe, foste spații ale administrațiilor piețelor, dar și scuaruri, terenuri de sport dezafectate).

F.4. NORME LOCALE PENTRU DOTĂRI DE PROXIMITATE ȘI CALITATEA MEDIULUI REZIDENȚIAL

Administrația locală poate adopta norme locale pentru asigurarea echipării zonelor rezidențiale cu dotări de proximitate (creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, medicina primară și secundară, comerț și alimentație publică, alte servicii publice), spații verzi (de diverse tipuri, importantă fiind și distribuția lor și mărimea), terenuri de joc și sport, parcaje, spații de circulație interioară etc., cu obligații și gabarite în funcție de caracteristicile localității sau zonelor (de ex. anumite zone protejate pot fi exceptate de la unele obligații).

Aceste norme pot detalia sau completa prevederile PUG/RLU, acolo unde cadrul local permite, și pot fi calibrate în funcție de caracteristicile zonelor: cartiere existente, zone protejate, dezvoltări noi, zone periferice sau zone de regenerare.

F.5. LOCUINȚE PUBLICE, SOCIALE ȘI DE NECESITATE

Programul Local de Locuire poate include măsuri pentru creșterea fondului de locuințe publice, sociale, de necesitate, pentru tineri sau pentru alte categorii care nu pot accesa locuirea în condiții adecvate prin piața privată. Intervențiile pot include:

- construirea de locuințe publice noi pe terenuri publice bine conectate;
- restaurarea, modernizarea sau reconversia clădirilor publice existente în locuințe;
- achiziția sau adaptarea unor clădiri existente pentru locuințe sociale ori de tranziție;
- inserarea locuințelor publice în zone constituite, pentru evitarea segregării;
- dezvoltarea unor modele mixte de locuire accesibilă;
- corelarea locuințelor publice cu servicii sociale, transport, educație, sănătate și spații verzi;
- definirea unor standarde clare privind calitatea proiectării, eficiența energetică, accesibilitatea, mentenanța și administrarea.

Intervențiile pot include nu doar construirea sau achiziția de locuințe publice, ci și reparații curente, modernizarea fondului public existent, dotarea locuințelor, adaptarea acestora la nevoile utilizatorilor și reducerea costurilor de exploatare.

F.6. MECANISME PENTRU LOCUINȚE ACCESIBILE ÎN DEZVOLTĂRI PRIVATE

În localitățile cu presiune imobiliară ridicată, administrația poate analiza posibilitatea introducerii unor mecanisme prin care dezvoltările rezidențiale private de amploare să contribuie la creșterea ofertei de locuințe accesibile sau la finanțarea unui fond local de locuire, în limitele cadrului legal aplicabil. Măsurile pot include:

- reguli locale privind procentul de locuințe accesibile sau sociale în dezvoltări rezidențiale peste un anumit prag (de ex. dezvoltările rezidențiale private care depășesc (dar în funcție de specificul local) 50 de unități locative, în care un anumit procent din unități (de ex. 10%) vor fi destinate locuințelor accesibile sau sociale cedate autorității locale)
- cedarea unor unități locative către autoritatea locală;
- realizarea unor locuințe în parteneriat cu administrația;
- contribuții financiare echivalente către un fond local de locuire;
- mecanisme de etapizare și garantare a obligațiilor;
- corelarea acestor măsuri cu PUG, RLU, PUZ și convenții urbanistice.

Aceste mecanisme trebuie tratate cu prudență, transparență și fundamentare juridică, pentru a evita arbitrarul și pentru a asigura proporționalitatea între impactul dezvoltării și obligațiile asumate.

F.7. TAXE SPECIALE, CONTRIBUȚII ȘI MECANISME DE FINANȚARE LOCALĂ

Programul poate analiza utilizarea unor mecanisme locale de finanțare pentru echiparea zonelor rezidențiale, regenerare urbană, locuințe publice sau infrastructură de proximitate. Acestea pot include:

- instituirea unei taxe cu destinație specială pentru echiparea cu utilități și dotări publice a zonelor destructurate sau cu risc de ghetoizare și stabilirea plătitorilor și a modului de impunere și colectare a acesteia (taxe locale de echipare a teritoriului menționate și de proiectul de lege privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor);
- actualizarea zonificării fiscale pe baza unor criterii specifice și a unui punctaj riguros care să ia în considerare existența utilităților, dotărilor publice de proximitate/cartier, parcurilor, stațiilor de transport public, dar și anumite condiții nefavorabile, cum ar fi nivelul ridicat al zgomotului sau calitatea redusă a aerului, în combinație cu stimulente (reduceri) pentru a încuraja inițiative dorite (de ex. comunități energetice sau eco-cartiere);
- crearea unui fond recurent pentru a sprijini proprietarii cu venituri mici care locuiesc în locuințe de proastă calitate, ineficiente energetic – „rezidenții captivi” care nu își permit renovarea locuințelor, dar nici nu le pot vinde pentru a se muta, rămânând astfel blocați în condiții de trai precare; autoritatea locală oferă suma necesară pentru lucrări esențiale de renovare (izolație, acoperiș, ferestre, instalații electrice), iar proprietarii trebuie să ramburseze suma inițială plus o parte din plusvaloarea generată de renovare atunci când vând locuința sau când aceasta își schimbă proprietarul; această rambursare permite fondului să fie refăcut și utilizat pentru renovarea altor locuințe, creând un ciclu sustenabil pe termen lung.¹⁶

F.8. MĂSURI PENTRU REDUCEREA EXCLUZIUNII REZIDENȚIALE

Programul poate include măsuri specifice pentru persoanele și gospodăriile aflate în risc de pierdere a locuinței, locuire improprie, sărăcie energetică sau excluziune socială. Aceste măsuri trebuie corelate cu politicile sociale, cu fondul locativ public disponibil și cu investițiile în servicii de proximitate; și pot include:

- subvenții pentru chirii;
- sprijin pentru plata utilităților;
- măsuri de prevenire a evacuărilor;
- locuințe temporare sau de tranziție;
- sprijin pentru persoane fără adăpost;
- adaptarea locuințelor pentru persoane cu dizabilități;
- sprijin pentru familii monoparentale, vârstnici sau tineri vulnerabili;
- servicii sociale asociate locuirii;
- programe pentru reducerea sărăciei energetice;
- facilități de acces la locuințe pentru categorii prioritare definite local (ex. tineri, persoane cu dizabilități, persoane fără adăpost).

F.9. INFRASTRUCTURĂ COTIDIANĂ, SERVICII ȘI ECONOMIE LOCALĂ

Calitatea locuirii depinde de accesul la infrastructura și serviciile vieții de zi cu zi. Programul poate include măsuri care susțin funcționarea cartierelor ca medii locuite complete, nu doar ca zone de dormit. Intervențiile pot include:

- organizarea de piețe agroalimentare volante în cartiere insuficient deservite;
- crearea sau modernizarea dotărilor de proximitate;
- spații pentru servicii publice locale;
- infrastructură pietonală și velo;
- conectarea la transport public;
- spații comunitare;
- infrastructură verde-albastră;

¹⁶ inspirat de Urban Innovative Action ICCARus (Gent knapt op) - Improving housing Conditions for CAptive Residents in Ghent: <https://uia.urban-initiative.eu/en/uia-cities/ghent-call3> și <https://link.springer.com/article/10.1007/s11524-023-00793-0>

- măsuri de adaptare climatică;
- susținerea activităților economice de proximitate;
- reactivarea parterelor și spațiilor publice.

F.10. CORELAREA INTERVENȚIILOR CU DOCUMENTELE PUBLICE

Măsurile incluse în Programul Local de Locuire trebuie corelate cu instrumentele deja existente ale administrației:

- PUG și RLU, pentru reguli de dezvoltare, densitate, mixitate, dotări, spații verzi și terenuri strategice;
- PUZ, pentru dezvoltări sau regenerări punctuale;
- PMUD, pentru mobilitate, transport public, mers pe jos și infrastructură velo;
- SIDU, pentru integrarea obiectivelor de dezvoltare urbană;
- strategii sociale, pentru sprijinirea gospodăriilor vulnerabile;
- strategii climatice, pentru eficiență energetică, adaptare climatică și reziliență;
- programe de investiții, pentru finanțare, etapizare și implementare.

În acest fel, portofoliul de intervenții nu funcționează ca listă izolată de proiecte, ci ca parte a unui cadru coordonat de acțiune publică asupra locuirii.

ANEXA G. CERINȚE ORIENTATIVE PENTRU RENOVAREA INTEGRATĂ A FONDULUI LOCATIV EXISTENT

Această anexă propune cerințe orientative pentru renovarea integrată a fondului locativ existent, în special a clădirilor de locuințe colective care nu sunt clasate ca monument istoric, dar care pot avea valoare arhitecturală, urbană, socială sau comunitară.

Anexa poate fi utilizată de administrațiile publice locale în pregătirea temelor de proiectare, caietelor de sarcini, programelor de renovare, intervențiilor de regenerare urbană sau proiectelor de reabilitare energetică, consolidare seismică și modernizare a spațiilor comune.

Scopul anexei este de a sprijini trecerea de la intervenții punctuale — de tip termoizolare, înlocuire tâmplării sau reparații tehnice — către o abordare integrată a renovării, care ia în considerare clădirea, spațiile comune, vecinătatea imediată, calitatea arhitecturală, nevoile locuitorilor, eficiența energetică, siguranța, accesibilitatea și mentenanța pe termen lung.

Cerințele de mai jos au caracter orientativ și trebuie adaptate în funcție de tipul clădirii, starea tehnică, regimul juridic, buget, nevoile locatarilor, prevederile urbanistice și cadrul legal aplicabil. Ele pot fi utilizate selectiv, în funcție de complexitatea proiectului și de nivelul de intervenție urmărit.

Deși anexa se concentrează în principal asupra locuințelor colective, unele principii pot fi adaptate și pentru programe locale de sprijin pentru renovarea locuințelor individuale, acolo unde administrația locală instituie mecanisme de cofinanțare, sprijin tehnic sau consiliere pentru proprietari.

G.1. PRINCIPII ALE RENOVĂRII INTEGRATE

Renovarea fondului locativ existent trebuie tratată ca act de regenerare urbană, nu doar ca intervenție tehnică asupra anvelopei clădirii. Ea poate contribui simultan la creșterea performanței energetice, reducerea riscului seismic, îmbunătățirea confortului, accesibilizarea clădirilor, revalorizarea spațiilor comune și consolidarea relației dintre locuință și vecinătate.

O abordare integrată a renovării urmărește cel puțin următoarele dimensiuni:

- **calitate spațială** — calitatea arhitecturală, urbanistică și peisagistică a intervenției, relația cu ansamblul, strada, spațiile comune și vecinătatea;
- **calitate tehnică** — materiale durabile, soluții constructive corecte, detalii bine coordonate, metode de proiectare și execuție adaptate clădirii existente;
- **impact social** — nevoile locuitorilor, memoria locului, valorile latente ale clădirii sau cartierului, accesibilitatea și incluziunea;
- **impact economic** — costuri echitabile, eficiență pe durata de viață, mentenanță realistă, posibilitatea activării unor funcțiuni sau utilizări noi;
- **impact asupra mediului** — reducerea consumului energetic, reutilizarea materialelor, creșterea permeabilității solului, biodiversitate, infrastructură verde și adaptare climatică;
- **calitatea procesului** — planificare integrată, coordonare între specialități, consultarea locuitorilor, implicarea specialiștilor potriviți și management coerent al proiectului.

Renovarea integrată presupune coordonarea între măsuri tehnice, arhitecturale, sociale și urbane. O intervenție de calitate nu se evaluează doar prin reducerea consumului energetic, ci și prin efectele asupra siguranței, confortului, accesibilității, spațiilor comune, imaginii urbane și vieții cotidiene a locuitorilor.

G.2. TIPURI DE INTERVENȚII ASUPRA FONDULUI LOCATIV EXISTENT

În funcție de starea clădirii, tipul fondului locativ și obiectivele administrației locale, renovarea integrată poate include:

- **renovare energetică:** termoizolații, hidroizolații, înlocuirea sau reabilitarea tâmplărilor, modernizarea sistemelor de încălzire, apă caldă, ventilare, climatizare și iluminat;
- **consolidare seismică:** lucrări de reducere a riscului seismic, în special pentru clădiri multietajate încadrate în clase de risc sau vulnerabilitate;
- **modernizarea spațiilor comune:** reabilitarea holurilor, caselor de scară, subsolurilor, uscătorilor, spațiilor administrative, spațiilor tehnice, zonelor de acces și circulațiilor interioare;
- **accesibilizare funcțională:** rampe, platforme, lifturi, adaptarea acceselor, îmbunătățirea parcursului de la spațiul public până la intrarea în locuință;
- **modernizarea instalațiilor:** apă, canalizare, electricitate, gaze, încălzire, ventilare, iluminat, management energetic și sisteme inteligente;
- **amenajarea spațiilor exterioare aferente clădirii:** trotuare, spații verzi, parcuri pentru biciclete, zone de deșeuri, locuri de stat, spații de întâlnire și acces pentru intervenții;
- **revalorizarea arhitecturală:** păstrarea, recondiționarea sau reinterpretarea elementelor valoroase ale fațadelor, spațiilor comune, materialelor, cromaticii sau detaliilor existente;
- **conversii și adaptări funcționale:** transformarea unor spații comune sau clădiri existente pentru funcțiuni comunitare, locuire publică, servicii de proximitate sau alte utilizări relevante;
- **întreținere și reparații ale fondului public existent**, acolo unde administrația locală deține sau administrează locuințe publice;
- **dotarea și adaptarea locuințelor publice existente**, inclusiv mobilier, echipamente, sisteme de încălzire/răcire, adaptări pentru persoane cu nevoi specifice sau măsuri de reducere a costurilor de exploatare.

Aceste intervenții pot fi combinate diferit, în funcție de obiectivele proiectului. Pentru a evita fragmentarea, administrația locală ar trebui să trateze renovarea energetică, consolidarea seismică, accesibilizarea, calitatea arhitecturală și amenajarea spațiilor de proximitate ca părți ale aceluiași proces de îmbunătățire a locuirii.

G.3. CERINȚE PRIVIND PROCESUL ȘI ECHIPA DE PROIECTARE

Pentru proiectele de renovare integrată, calitatea rezultatului depinde în mare măsură de calitatea echipei și de modul de organizare a procesului de proiectare. Intervențiile asupra fondului locativ existent presupun, de regulă, coordonarea mai multor dimensiuni: eficiență energetică, siguranță structurală, accesibilitate, instalații, spații comune, fațade, spații exterioare, consultarea locuitorilor și mentenanța pe termen lung.

În funcție de complexitatea intervenției, administrația locală poate solicita ca echipa de proiect să includă competențe relevante pentru:

- analiza și intervenția asupra clădirilor existente;
- eficiență energetică și instalații;
- evaluare structurală și consolidare seismică, acolo unde este cazul;
- accesibilitate și utilizare incluzivă;
- tratarea spațiilor comune;
- tratarea fațadelor, materialelor, tâmplărilor, balcoanelor și instalațiilor aparente;
- amenajarea spațiilor exterioare și a vecinătății imediate;
- consultarea locuitorilor și adaptarea proiectului la nevoile utilizatorilor.

Pentru intervențiile asupra holurilor, caselor de scară, acceselor, circulațiilor comune sau dotărilor interioare comune, echipa poate include un arhitect sau designer interior responsabil pentru formularea unei propuneri coerente privind materialele, cromatică, iluminatul, dotările, ergonomia și expresia spațiilor comune. Această propunere trebuie corelată cu arhitectura originală a imobilului, cu intervențiile asupra fațadelor și cu nevoile locuitorilor.

Pentru intervențiile care modifică substanțial expresia arhitecturală a clădirii — fațade, tâmplării, balcoane, logii, cromatică, materiale sau instalații aparente — echipa poate include un arhitect cu experiență în intervenții asupra clădirilor existente. Rolul acestuia este de a asigura o tratare coerentă a expresiei arhitecturale, prin raportare la arhitectura originală, la ansamblul construit și la contextul urban.

Pentru imobilele care dispun de spații exterioare semnificative — curți, spații verzi, scuaruri, spații dintre blocuri sau zone adiacente amenajate deficitar — echipa poate include un peisagist sau specialist în amenajări exterioare. Acesta poate contribui la tratarea accesibilității, vegetației, biodiversității, permeabilității solului, locurilor de stat, parcării bicicletelor, organizării deșeurilor și mentenanței sustenabile.

În caietele de sarcini, administrația poate solicita o metodologie de lucru care să explice modul de analiză a clădirii existente, consultarea locuitorilor, coordonarea între specialități, verificarea internă a soluțiilor și integrarea cerințelor de calitate în toate fazele de proiectare.

Pentru intervențiile de amploare sau pentru clădirile / ansamblurile cu valoare arhitecturală, urbană ori comunitară ridicată, administrația poate utiliza proceduri sau mecanisme care stimulează calitatea soluției: concurs de soluții, selecție pe bază de calitate, studierea mai multor variante la fazele incipiente, evaluare externă, consultanță de specialitate sau comisii tehnice de analiză.

Aceste mecanisme pot fi dezvoltate, după caz, în colaborare cu organizații profesionale, universități, experți independenți sau structuri consultative cu competențe relevante în domeniul mediului construit.

Modul în care aceste competențe pot fi transformate în factori de calitate pentru evaluarea ofertelor este detaliat în [Anexele J și K](#).

G.4. CONSULTAREA LOCUIITORILOR ȘI ADAPTAREA PROIECTULUI LA UTILIZATORI

Renovarea fondului locativ existent afectează direct locuitorii și modul lor cotidian de utilizare a clădirii. De aceea, tema de proiectare ar trebui să includă o etapă de consultare cu asociația de proprietari și, după caz, cu locatarii afectați.

Consultarea poate urmări identificarea unor nevoi privind:

- accesibilizarea intrărilor, circulațiilor, spațiilor comune și, unde este posibil, a apartamentelor;
- funcționarea spațiilor comune existente, precum uscătorii, spații administrative, spații tehnice sau zone de depozitare;
- nevoia de spații pentru activități comune, lucru de acasă, întâlniri, depozitare sau utilizări flexibile;
- căsuțe poștale, aviziere, zone pentru colete, spații de stat și întâlnire;
- parcuri pentru biciclete, cărucioare sau alte echipamente;
- reorganizarea zonelor pentru deșeuri;
- îmbunătățirea spațiilor verzi și a spațiilor adiacente;
- probleme de zgomot, poluare, siguranță, iluminat sau acces;
- dificultăți de utilizare pentru persoane vârstnice, copii, persoane cu dizabilități sau mobilitate redusă.

Rezultatele consultării pot fi sintetizate într-un raport al nevoilor locuitorilor, anexat temei de proiectare sau studiului de fezabilitate / DALI. Acest raport nu trebuie să substituie expertiza tehnică, dar poate ajuta proiectantul și administrația să formuleze soluții mai adecvate utilizării reale a clădirii.

În această etapă pot fi utilizate, adaptat, și instrumente inspirate din Ghidul Locuitorului, în special întrebările de tip „Ce am?” și „Ce caut?”. Acestea pot ajuta administrația, proiectantul și asociația de proprietari să înțeleagă cum este utilizată clădirea în prezent, ce probleme apar în spațiile comune, ce nevoi au locuitorii și ce îmbunătățiri sunt considerate prioritare.

În proiectele cu impact semnificativ asupra utilizării spațiilor comune sau exterioare, administrația poate organiza o etapă de prezentare și feedback asupra soluției preliminare, astfel încât observațiile locuitorilor să poată fi analizate înainte de definitivarea documentației. Această etapă nu substituie responsabilitatea proiectantului sau a autorității contractante, dar poate contribui la ajustarea soluției.

În proiectele de renovare integrată, implicarea locuitorilor trebuie tratată ca instrument de calitate, nu doar ca etapă formală. Ea poate reduce riscul soluțiilor standardizate, poate identifica probleme invizibile din documentațiile tehnice și poate crește acceptarea intervenției.

G.5. EVALUAREA CALITĂȚII LOCUIRII LA NIVELUL LOCUINȚEI, CLĂDIRII ȘI VECINĂȚĂȚII

Înainte de definirea soluțiilor, administrația și echipa de proiect pot realiza o evaluare a calității locuirii la trei niveluri.

La nivelul locuinței

- suprafețele și conformarea spațială;
- accesul la lumină naturală și ventilare;
- confortul acustic și termic;
- posibilitatea adaptării la nevoi diverse;
- starea instalațiilor;
- existența unor probleme recurente de umezeală, infiltrație, supraîncălzire sau zgomot;
- posibilitatea îmbunătățirii balcoanelor, logiilor sau spațiilor exterioare aferente locuinței.

Evaluarea poate compara, acolo unde este relevant, condițiile existente cu cerințele actuale privind suprafețele, iluminarea, ventilarea, confortul acustic, accesibilitatea și siguranța. Această comparație nu presupune automat obligația de aducere integrală la standarde noi, ci ajută la identificarea unor îmbunătățiri posibile și a limitelor reale ale intervenției.

La nivelul clădirii

- accesul principal și relația cu spațiul public;
- holurile, casele de scară, circulațiile comune și spațiile tehnice;
- accesibilitatea pentru persoane cu mobilitate redusă;
- starea fațadelor, tâmplăriilor, balcoanelor și logiilor;
- instalațiile aparente și traseele tehnice;
- sistemele de încălzire, ventilare, iluminat și management energetic;
- siguranța la incendiu și evacuarea;
- starea subsolurilor, teraselor și acoperișurilor.

La nivelul vecinătății

- trotuarele și accesul pietonal;
- spațiile verzi adiacente;
- locurile de stat, întâlnire, joacă sau socializare;
- parcare bicicletelor;
- organizarea deșeurilor;
- parcările auto și relația lor cu ferestrele locuințelor;
- accesul pentru intervenții și autospeciale;
- vegetația existentă și potențialul de creștere a biodiversității;
- calitatea aerului, zgomotul și alte surse de disconfort.

Evaluarea vecinătății poate identifica și surse punctuale de disconfort — parcări amplasate prea aproape de ferestre, circulații auto care afectează locuirea, puncte tehnice, surse locale

de zgomot, mirosuri sau poluare — și poate propune măsuri de reorganizare sau reducere a impactului.

Această evaluare poate fundamenta o intervenție diferențiată, adaptată clădirii și contextului, evitând aplicarea mecanică a unor soluții-tip.

G.6. CERINȚE PENTRU SPAȚIILE COMUNE ȘI ACCES

Spațiile comune influențează direct experiența locuirii, siguranța, întreținerea clădirii și relația dintre locatari. Renovarea integrată trebuie să trateze aceste spații ca parte esențială a calității locuirii.

Cerințele pot include:

- asigurarea unui parcurs accesibil de la spațiul public până la intrarea în clădire și, pe cât posibil, până la fiecare locuință;
- racordarea nivelului de acces la trotuar, cu respectarea normelor de accesibilitate;
- recondiționarea sau realizarea unor copertine, platforme și zone de acces adecvate;
- asigurarea iluminatului natural acolo unde este posibil;
- introducerea unui sistem coerent de iluminat artificial, cu corpuri eficiente energetic;
- utilizarea unor materiale durabile, ușor de întreținut și adecvate utilizării intensive;
- proiectarea coerentă a cromaticii, finisajelor, texturilor și dotărilor;
- reorganizarea instalațiilor aparente și a mascărilor incoerente;
- reabilitarea balustradelor, mâinilor curente și elementelor de siguranță;
- amenajarea sau reorganizarea spațiilor comune existente, în funcție de nevoile locuitorilor;
- integrarea zonelor pentru aviziere, căsuțe poștale, colete, depozitare, biciclete sau alte dotări comune;
- organizarea sigură și igienică a spațiilor pentru deșeuri menajere și reciclabile.

În tema de proiectare se poate solicita un concept coerent pentru spațiile comune, corelat cu arhitectura originală a imobilului și cu intervențiile propuse asupra fațadelor și acceselor.

Pentru spațiile comune, tema de proiectare poate solicita un concept de design coerent — materiale, cromatică, iluminat, dotări, semnalistică și detalii — corelat cu arhitectura originală a imobilului și cu intervențiile propuse asupra fațadei și accesului.

Acolo unde accesibilizarea completă a tuturor nivelurilor nu este fezabilă tehnic sau economic, proiectul poate analiza soluții alternative sau etapizate, inclusiv adaptarea unor unități de la parter pentru persoane cu mobilitate redusă, fără a substitui obligațiile legale aplicabile privind accesibilitatea.

În cazul clădirilor cu spații de colectare a deșeurilor în interior, proiectul trebuie să analizeze reorganizarea acestora în raport cu cerințele de igienă, siguranță la incendiu, acces pentru operatori, colectare separată și confortul locuitorilor.

G.7. CERINȚE PENTRU FAȚADE, MATERIALE, TÂMPLĂRII, BALCOANE ȘI INSTALAȚII APARENTE

Intervențiile asupra fațadelor influențează atât performanța energetică, cât și calitatea arhitecturală a clădirii și imaginea urbană. De aceea, ele nu trebuie reduse la aplicarea unei termoizolații și a unei scheme cromatice standard.

Tema de proiectare poate solicita:

- analiza arhitecturii originale a clădirii și a ansamblului din care face parte;
- analiza materialelor, texturilor, cromaticii, proporțiilor și detaliilor existente;
- identificarea elementelor valoroase care pot fi păstrate, recondiționate sau reinterpretate;
- realizarea unui raport privind materialele și detaliile existente;
- coordonarea cromaticii și a expresiei fațadei cu arhitectura clădirii și cu vecinătatea;

- integrarea aparatelor de aer condiționat, grilelor, evacuărilor, centralelor, hotei sau altor instalații aparente;
- reorganizarea traseelor tehnice vizibile, acolo unde este posibil;
- studierea balcoanelor și logiilor ca elemente arhitecturale și ca spații exterioare ale locuinței;
- evitarea închiderii necontrolate a balcoanelor și logiilor;
- recondiționarea sau înlocuirea justificată a balustradelor, parapetelor și elementelor degradate;
- corelarea tâmplărilor noi cu arhitectura originală, performanța energetică, confortul acustic și necesarul de ventilare;
- utilizarea unor materiale durabile și conforme cu cerințele de siguranță la foc și calitate în construcții.

În cazul în care clădirea conține elemente expresive — cărămidă aparentă, mozaic, plăci ceramice, fresce, texturi, nuturi, registre, rezalături sau alte detalii — proiectul ar trebui să justifice modul în care acestea sunt păstrate, recondiționate sau reinterpretate.

La fazele incipiente de proiectare, se poate solicita un raport al elementelor arhitecturale, materialelor, texturilor, detaliilor, cromaticii sau componentelor constructive cu valoare estetică, istorică, socială sau identitară, indicând elementele propuse pentru păstrare, recondiționare, reinterpretare sau înlocuire justificată.

Proiectul poate include inventarierea aparatelor de aer condiționat, evacuărilor, grilelor, centralelor individuale, hotei și altor intervenții punctuale asupra fațadelor, cu propuneri de integrare, grupare, mascare sau reorganizare, acolo unde este tehnic posibil. Înlocuirea tâmplărilor trebuie corelată nu doar cu performanța energetică, ci și cu ventilarea, confortul acustic și nivelul de zgomot din vecinătate.

G.8. CERINȚE PENTRU SPAȚIILE EXTERIOARE ȘI VECINĂTATE

Renovarea integrată nu se oprește la limita clădirii. Spațiile exterioare aferente imobilului — trotuare, spații verzi, curți, zone de acces, parcuri, scuaruri sau spații dintre blocuri — contribuie direct la calitatea locuirii. Cerințele pot include:

- amenajarea trotuarelor și acceselor adiacente clădirii, cu respectarea accesibilității;
- reabilitarea spațiilor verzi adiacente;
- eliminarea sau reconfigurarea împrejmirilor care fragmentează spațiul comun, acolo unde este oportun;
- amenajarea unor locuri de stat, întâlnire, joacă sau socializare;
- parcuri pentru biciclete, dimensionate și amplasate în funcție de nevoile locatarilor;
- reorganizarea parcarilor auto care afectează direct calitatea locuirii;
- reorganizarea zonelor pentru colectarea deșeurilor;
- conservarea vegetației valoroase;
- creșterea permeabilității solului;
- integrarea biodiversității și a mentenanței sustenabile;
- asigurarea accesului pentru intervenții și autospeciale;
- reducerea surselor locale de zgomot, poluare sau disconfort;
- acolo unde este relevant și fezabil, integrarea infrastructurii pentru mobilitate electrică, fără afectarea spațiilor verzi, accesibilității pietonale sau calității spațiilor comune.

Pentru suprafețele exterioare extinse aferente imobilelor, administrația poate solicita un proiect de peisagistică, corelat cu arhitectura clădirii, cu nevoile locatarilor și cu obiectivele de adaptare climatică.

G.9. CERINȚE PRIVIND PERFORMANȚA ENERGETICĂ, MICROCLIMATUL ȘI SUSTENABILITATEA

Renovarea energetică trebuie corelată cu sănătatea, confortul și calitatea spațiului locuit. O clădire eficientă energetic, dar prost ventilată, supraîncălzită vara sau lipsită de confort acustic nu oferă neapărat o locuire de calitate.

Tema de proiectare poate solicita:

- studiu privind performanța energetică a clădirii înainte și după intervenție;
- soluții pentru reducerea punților termice;
- modernizarea sistemelor de încălzire și apă caldă;
- evaluarea oportunității sistemelor de ventilare cu recuperare de căldură;
- evaluarea confortului interior și a microclimatului;
- sisteme alternative de producere a energiei electrice sau termice pentru consum propriu;
- analiză privind panouri fotovoltaice sau solare, corelată cu arhitectura clădirii și vizibilitatea din vecinătate;
- sisteme de management energetic integrat;
- soluții de umbrire pentru sezonul cald;
- reducerea efectului de insulă de căldură;
- terase verzi sau soluții de amenajare a acoperișurilor vizibile, acolo unde este fezabil;
- materiale durabile, reparabile, cu impact redus asupra mediului;
- reutilizarea și recondiționarea elementelor existente valoroase.

Pentru intervențiile majore, tema poate solicita o analiză a microclimatului interior, inclusiv ventilare, calitatea aerului, riscul de supraîncălzire vara, confort termic și oportunitatea unor sisteme de ventilare cu recuperare de căldură.

În cazul teraselor sau acoperișurilor vizibile din vecinătate, proiectul poate analiza atât performanța energetică, cât și impactul vizual, posibilitatea integrării de panouri fotovoltaice / solare, gruparea instalațiilor, terase verzi sau alte soluții care contribuie la calitatea imaginii urbane și la adaptarea climatică.

Soluțiile de eficiență energetică trebuie coordonate cu siguranța la incendiu, accesibilitatea, protecția împotriva zgomotului, igiena, sănătatea și utilizarea sustenabilă a resurselor.

G.10. EXEMPLE DE CLAUZE SPECIFICE PENTRU RENOVAREA INTEGRATĂ A FONDULUI LOCATIV EXISTENT

Clauzele de mai jos completează clauzele generale din [Anexa I](#) și se referă strict la proiectele de renovare integrată a fondului locativ existent. Ele pot fi selectate și adaptate în funcție de tipul clădirii, nivelul de intervenție și obiectivele proiectului.

Clauză privind abordarea integrată

Proiectantul va trata intervenția ca renovare integrată, nu exclusiv ca reabilitare energetică. Soluția propusă va corela performanța energetică, siguranța structurală, accesibilitatea, calitatea spațiilor comune, calitatea arhitecturală, relația cu spațiul exterior, mentenanța și nevoile locuitorilor.

Clauză privind analiza clădirii existente

La faza de concept / SF / DALI, proiectantul va realiza o analiză a clădirii existente, incluzând starea fizică, performanța energetică, vulnerabilitățile tehnice, calitatea spațiilor comune, accesibilitatea, materialele și elementele arhitecturale valoroase, precum și relația cu vecinătatea imediată.

Clauză privind consultarea locuitorilor

Proiectantul va integra în analiza preliminară concluziile consultării asociației de proprietari / locatarilor, privind nevoile de accesibilizare, utilizarea spațiilor comune, organizarea deșeurilor, parcarea bicicletelor, spațiile de întâlnire, confortul și problemele de utilizare cotidiană.

Consultarea poate utiliza chestionare, interviuri sau instrumente adaptate din **Ghidul Locuitorului**, pentru identificarea problemelor curente și a priorităților locatarilor privind spațiile comune, accesibilitatea, confortul, siguranța și relația cu vecinătatea.

Clauză privind feedbackul asupra soluției preliminare

Pentru proiectele cu impact semnificativ asupra spațiilor comune sau exterioare, beneficiarul poate solicita prezentarea soluției preliminare către locuitori sau asociația de proprietari. Observațiile primite vor fi sintetizate și analizate de proiectant și beneficiar înainte de definitivarea soluției.

Clauză privind spațiile comune

Proiectul va include o propunere coerentă pentru tratarea spațiilor comune — acces, holuri, case de scară, circulații, spații tehnice și dotări comune — prin materiale durabile, iluminat adecvat, accesibilitate, cromatică și detalii coordonate cu arhitectura clădirii.

Clauză privind accesibilitatea

Proiectul va analiza parcursul de accesibilitate de la spațiul public la accesul în clădire, spațiile comune și, acolo unde este posibil, unitățile locative. Acolo unde accesibilizarea completă nu este fezabilă tehnic sau economic, proiectantul va propune soluții alternative sau etapizate, cu respectarea cadrului legal aplicabil.

Clauză privind fațadele

Proiectul va include o analiză a arhitecturii originale, a materialelor, cromaticii, proporțiilor și detaliilor de fațadă. Elementele valoroase vor fi păstrate, recondiționate sau reinterpretate, iar soluția de fațadă va fi justificată în raport cu ansamblul, vecinătatea și performanța energetică urmărită.

Clauză privind instalațiile aparente

Proiectul va inventaria instalațiile aparente de pe fațade și din spațiile comune și va propune măsuri de integrare, mascare, grupare sau reorganizare, acolo unde este tehnic posibil, pentru reducerea impactului vizual și creșterea coerenței arhitecturale.

Clauză privind tâmplăriile și confortul acustic

Înlocuirea tâmplăriilor va fi analizată în raport cu performanța energetică, ventilarea, confortul acustic, nivelul de zgomot din vecinătate și coerența arhitecturală a clădirii.

Clauză privind spațiile exterioare

Proiectul va analiza spațiile exterioare aferente imobilului și va propune intervenții privind accesibilitatea, trotuarele, spațiile verzi, parcare bicicletelor, zonele de colectare a deșeurilor, locurile de stat și relația cu spațiul public.

Clauză privind sursele de disconfort din vecinătate

Proiectul va identifica sursele locale de disconfort care afectează locuirea — zgomot, poluare, parcări amplasate impropriu, circulații auto prea apropiate de locuințe, puncte tehnice sau alte surse de impact — și va propune măsuri de reducere sau reorganizare, acolo unde este posibil.

Clauză privind deșeurile

Proiectul va analiza modul de colectare a deșeurilor menajere și reciclabile și va propune soluții sigure, igienice, accesibile și ușor de întreținut, inclusiv pentru situațiile în care spațiile de colectare sunt amplasate în interiorul clădirii.

Clauză privind sustenabilitatea și materialele existente

Proiectul va identifica elementele și materialele existente cu valoare arhitecturală, estetică sau comunitară și va propune, acolo unde este posibil, păstrarea, recondiționarea sau reutilizarea lor. Această abordare va fi tratată ca parte a sustenabilității proiectului și a continuității memoriei locului.

Clauză privind microclimatul interior

Proiectul va analiza confortul interior și microclimatul clădirii, inclusiv ventilarea, calitatea

aerului, riscul de supraîncălzire, confortul termic și acustic, precum și oportunitatea unor sisteme de ventilare cu recuperare de căldură sau a altor soluții de creștere a confortului și eficienței energetice.

Clauză privind terasele și acoperișurile vizibile

În cazul teraselor sau acoperișurilor vizibile din vecinătate, proiectul va analiza atât performanța energetică, cât și impactul vizual, posibilitatea integrării de panouri fotovoltaice / solare, gruparea instalațiilor, amenajarea de terase verzi sau alte soluții care contribuie la calitatea imaginii urbane și la adaptarea climatică.

Clauză privind infrastructura pentru mobilitate electrică

Acolo unde este relevant și fezabil, proiectul poate analiza integrarea infrastructurii pentru mobilitate electrică, cu condiția ca aceasta să nu afecteze negativ spațiile verzi, accesibilitatea pietonală, siguranța sau calitatea spațiilor comune.

Clauză privind livrabilele vizuale

Pentru soluțiile propuse asupra fațadelor, acceselor și spațiilor comune, proiectantul va furniza reprezentări vizuale clare — planșe comparative, simulări, palete de materiale și culori, detalii relevante — care să permită evaluarea calității arhitecturale și comunicarea soluției către locuitori și administrație.

Pentru intervențiile asupra fațadelor, acceselor și spațiilor comune, proiectantul poate fi solicitat să prezinte simulări vizuale comparative, palete de materiale și culori, precum și imagini reprezentative pentru acces, hol și spațiile comune principale.

ANEXA H. CERINȚE ORIENTATIVE PENTRU LOCUINȚE PUBLICE NOI

Această anexă propune cerințe orientative pentru dezvoltarea de locuințe publice noi, inclusiv locuințe sociale, locuințe de necesitate, locuințe de tranziție sau alte forme de locuire publică definite la nivel local.

Anexa poate fi utilizată de administrațiile publice locale în pregătirea notelor conceptuale, temelor de proiectare, caietelor de sarcini, achizițiilor de servicii de proiectare și investițiilor publice în locuire.

Scopul anexei este de a sprijini trecerea de la o abordare minimală a locuințelor publice — centrată exclusiv pe numărul de unități, suprafețe minime și costuri inițiale — către o abordare orientată spre calitatea locuirii, integrare urbană, demnitate, accesibilitate, eficiență energetică, costuri sustenabile de exploatare și administrare pe termen lung.

Cerințele de mai jos au caracter orientativ și trebuie adaptate în funcție de profilul utilizatorilor, tipul programului de locuire, amplasament, buget, capacitatea administrativă, reglementările urbanistice, cadrul legal aplicabil și obiectivele Programului Local de Locuire, acolo unde acesta există.

H.1. PRINCIPII PENTRU LOCUINȚELE PUBLICE NOI

Locuințele publice noi trebuie tratate ca investiții publice cu impact social, urban și economic pe termen lung. Calitatea lor nu privește doar confortul imediat al locatarilor, ci și costurile de întreținere, integrarea în oraș, prevenirea segregării și capacitatea administrației de a gestiona durabil fondul locativ public.

O investiție publică în locuire ar trebui să urmărească cel puțin următoarele principii:

- **integrare urbană** — amplasarea locuințelor publice în zone conectate la transport, servicii, dotări, spații verzi și oportunități urbane;
- **evitarea segregării** — evitarea concentrării vulnerabilităților sociale în zone izolate, slab echipate sau stigmatizate;
- **demnitate și calitate a locuirii** — proiectarea unor locuințe adecvate, sigure, sănătoase și confortabile, nu doar conforme cu suprafețe minime;
- **adecvare la utilizatori** — înțelegerea tipurilor de gospodării, vârstelor, vulnerabilităților, nevoilor de accesibilitate și modurilor reale de utilizare;
- **accesibilitate universală și adaptabilitate** — proiectarea unor spații care pot răspunde unor nevoi diverse și care pot fi adaptate în timp;
- **eficiență energetică și costuri reduse de exploatare** — reducerea costurilor pentru locatari și administrație prin soluții eficiente, durabile și ușor de întreținut;
- **calitate arhitecturală și urbană** — integrarea clădirilor în context, relația bună cu strada, spațiile comune și vecinătatea;
- **administrare și mentenanță realistă** — alegerea unor soluții constructive, materiale și instalații compatibile cu capacitatea de întreținere pe termen lung;
- **mixitate și incluziune** — acolo unde este posibil, integrarea locuințelor publice în țesuturi mixte social și funcțional;
- **monitorizare post-ocupare** — evaluarea modului în care locuințele funcționează după ocupare și ajustarea politicilor publice pe baza rezultatelor.

Locuințele publice de calitate redusă pot genera costuri sociale și financiare semnificative: degradare rapidă, cheltuieli mari de întreținere, consumuri energetice ridicate, dificultăți de administrare, stigmatizare și izolare. Din acest motiv, calitatea trebuie tratată ca o condiție de eficiență a investiției publice, nu ca un adaos opțional.

H.2. ALEGEREA AMPLASAMENTULUI

Alegerea amplasamentului este una dintre cele mai importante decizii privind calitatea locuințelor publice. Un teren aflat în proprietatea administrației nu este automat un teren potrivit pentru locuire.

În evaluarea amplasamentului trebuie avute în vedere:

- accesul la transport public;
- accesul pietonal la școli, grădinițe, servicii medicale, servicii sociale și comerț de proximitate;
- accesul la spații verzi, locuri de joacă, spații de întâlnire și activități comunitare;
- conectivitatea cu restul orașului;
- calitatea și siguranța traseelor pietonale;
- accesul la locuri de muncă sau zone de activitate economică;
- capacitatea infrastructurii edilitare;
- riscurile naturale, climatice, tehnologice sau sanitare;
- calitatea mediului urban: zgomot, poluare, insulă de căldură, siguranță;
- compatibilitatea cu reglementările urbanistice;
- posibilitatea integrării în comunitatea existentă;
- riscul de izolare, segregare sau stigmatizare.

Tema de proiectare ar trebui să includă o justificare explicită a amplasamentului, nu doar o descriere cadastrală sau juridică a terenului. Această justificare trebuie să arate de ce amplasamentul susține locuirea adecvată și cum sunt gestionate eventualele vulnerabilități ale zonei.

Acolo unde amplasamentul are deficite — lipsă de transport public, servicii insuficiente, acces pietonal dificil, spații verzi deficitare — investiția în locuințe publice trebuie corelată cu intervenții complementare în infrastructură, mobilitate, servicii și spațiu public.

H.3. PROFILUL UTILIZATORILOR ȘI ADECVAREA PROGRAMULUI

Locuințele publice trebuie proiectate în raport cu utilizatorii vizați. Instrumente inspirate din *Ghidul Locuitorului* pot fi utilizate, adaptat, pentru înțelegerea nevoilor și așteptărilor viitorilor utilizatori, mai ales în cazul locuințelor de tranziție, locuințelor sociale sau programelor dedicate unor grupuri cu nevoi specifice. Întrebările de tip „Ce caut?” pot ajuta administrația să formuleze mai clar relația dintre locuință, vecinătate, servicii, mobilitate și costuri suportabile.

Înainte de formularea programului funcțional, administrația ar trebui să clarifice:

- cine sunt utilizatorii vizați;
- ce tipuri de gospodării trebuie deservite;
- ce proporție de locuințe este necesară pentru persoane singure, familii, gospodării numeroase, familii monoparentale, persoane vârstnice sau persoane cu dizabilități;
- dacă locuințele sunt permanente, temporare, de tranziție, de necesitate sau destinate unor categorii profesionale;
- ce servicii sociale, educaționale, medicale sau comunitare trebuie corelate cu locuirea;
- ce nevoi de accesibilitate și adaptabilitate există;
- ce costuri de întreținere sunt suportabile pentru viitorii locatari;
- ce tip de administrare va fi utilizat după finalizare.

H.4. CERINȚE PRIVIND CALITATEA UNITĂȚILOR LOCATIVE

Unitățile locative trebuie să fie adecvate, sigure, sănătoase și adaptabile. Respectarea unor suprafețe minime nu este suficientă pentru asigurarea calității locuirii.

Tema de proiectare poate include cerințe privind:

- organizarea funcțională clară a locuinței;
- raportul dintre spațiile de zi, spațiile de noapte, bucătărie, baie, depozitare și spații exterioare;
- lumină naturală suficientă;
- ventilare naturală sau sisteme adecvate de ventilare;
- confort acustic între locuințe și față de sursele exterioare de zgomot;
- confort termic în sezonul rece și cald;
- protecție împotriva supraîncălzirii;
- depozitare suficientă în interiorul locuinței sau în spații comune dedicate;
- posibilitatea utilizării flexibile a spațiilor;
- adaptabilitate la schimbări ale gospodăriei;
- accesibilitate pentru persoane cu mobilitate redusă;
- relația cu exteriorul: balcon, logie, terasă, curte sau acces la spațiu comun exterior, acolo unde este posibil;
- intimitate și protecție față de priviri directe;
- durabilitatea finisajelor și ușurința întreținerii.

Pentru locuințele destinate persoanelor cu dizabilități sau persoanelor vârstnice, cerințele privind accesibilitatea trebuie integrate încă din tema de proiectare, nu tratate ca adaptări ulterioare.

H.5. SPAȚII COMUNE, DOTĂRI ȘI ADMINISTRARE

Spațiile comune sunt esențiale pentru funcționarea locuințelor publice. Ele influențează siguranța, întreținerea, relațiile de vecinătate, administrarea clădirii și costurile pe termen lung.

Tema de proiectare poate include cerințe privind:

- accesuri clare, sigure și accesibile;
- circulații comune dimensionate corect și ușor de întreținut;
- iluminat natural și artificial adecvat;
- spații pentru depozitare comună;
- spații pentru biciclete, cărucioare sau alte echipamente;
- spații pentru colectarea deșeurilor menajere și reciclabile;
- spații tehnice accesibile pentru mentenanță;
- spații administrative, acolo unde sunt necesare;
- spații comunitare sau multifuncționale, acolo unde programul social o justifică;
- materiale durabile, rezistente la utilizare intensivă;
- soluții care reduc costurile de curățenie, reparații și administrare;
- siguranță la incendiu și evacuare;
- vizibilitate, orientare și control social natural;
- evitarea spațiilor reziduale greu de utilizat sau întreținut.

Pentru locuințele publice, spațiile comune nu trebuie tratate ca suprafețe minime de circulație, ci ca infrastructură de locuire. Ele pot sprijini conviețuirea, administrarea, incluziunea și sentimentul de siguranță, dacă sunt bine proiectate.

H.6. INTEGRARE URBANĂ ȘI RELAȚIA CU VECINĂTATEA

Locuințele publice noi trebuie să funcționeze ca parte a orașului, nu ca ansambluri izolate. Integrarea urbană se decide prin amplasament, relația cu strada, parterele, spațiile publice, accesul, conectivitatea și mixul de funcțiuni.

Tema de proiectare poate solicita:

- relație clară și activă cu strada;
- accesuri lizibile și bine conectate la traseele pietonale;
- evitarea împrejmuirilor sau separărilor excesive, acolo unde nu sunt justificate;
- spații exterioare comune accesibile și utilizabile;
- relație bună cu dotările, serviciile și spațiile publice din vecinătate;
- partere care nu produc fronturi inactice sau ostile;
- integrarea unor funcțiuni de proximitate, acolo unde programul și reglementările permit;
- conectivitate pietonală și velo;
- legături cu transportul public;
- protejarea intimității locuințelor la parter;
- relație echilibrată între spațiile private, comune și publice.

În cazul în care locuințele publice sunt amplasate în zone existente, proiectul trebuie să analizeze efectele asupra comunității locale și să evite producerea unor rupturi spațiale sau sociale.

H.7. EFICIENȚĂ ENERGETICĂ, COSTURI DE EXPLOATARE ȘI MENTENANȚĂ

Pentru locuințele publice, eficiența energetică și mentenanța au o importanță deosebită, deoarece costurile de exploatare afectează direct atât locatarii, cât și administrația.

Tema de proiectare poate include cerințe privind:

- performanță energetică ridicată;
- reducerea consumurilor de energie și apă;
- soluții pasive pentru confort termic;
- protecție împotriva supraîncălzirii;
- ventilare adecvată și calitatea aerului interior;
- materiale durabile și ușor de întreținut;
- instalații robuste, accesibile pentru mentenanță;
- contoare individuale sau sisteme de monitorizare a consumurilor, acolo unde este relevant;
- soluții de energie regenerabilă, dacă sunt fezabile;
- costuri de operare estimate pe durata de viață;
- plan de mentenanță pentru clădire și spațiile comune;
- acces facil la echipamente tehnice pentru intervenții.

Soluțiile ieftine la momentul construirii pot deveni costisitoare pe termen lung dacă produc consumuri ridicate, degradare rapidă sau reparații frecvente. De aceea, analiza costurilor pe ciclul de viață trebuie integrată în fundamentarea proiectului.

H.8. EXEMPLE DE CLAUZE SPECIFICE PENTRU TEMA DE PROIECTARE SAU CAIETUL DE SARCINI PRIVIND LOCUINȚELE PUBLICE NOI

Clauzele de mai jos completează clauzele generale din **Anexa I** și se referă strict la proiectele de locuințe publice noi. Ele pot fi selectate și adaptate în funcție de tipul programului de locuire, profilul utilizatorilor, amplasament, buget, faza de proiectare și cadrul legal aplicabil.

Clauză privind calitatea locuirii

Proiectantul va trata investiția ca proiect de locuire publică orientat către calitatea vieții, nu exclusiv ca producție de unități locative. Soluția propusă va demonstra modul în care răspunde cerințelor privind funcționalitatea, confortul, siguranța, accesibilitatea, eficiența energetică, adaptabilitatea, spațiile comune, integrarea urbană și mentenanța pe termen lung.

Clauză privind amplasamentul

Proiectantul va analiza amplasamentul în raport cu accesul la transport public, servicii de proximitate, dotări educaționale, servicii medicale și sociale, spații verzi, siguranță, conectivitate pietonală și riscuri de izolare sau segregare.

În cazul în care amplasamentul prezintă deficite privind accesul la servicii, infrastructură, transport public sau spații verzi, proiectantul va semnala aceste limite și va propune, acolo unde este posibil, măsuri de corelare cu investiții complementare.

Clauză privind profilul utilizatorilor

Soluția propusă va fi fundamentată pe profilul utilizatorilor vizați, incluzând tipurile de gospodărie, nevoile de accesibilitate, nivelul estimat al costurilor suportabile, nevoile de depozitare, utilizarea spațiilor comune și eventualele servicii sociale asociate.

Pentru locuințele destinate unor grupuri cu nevoi specifice — persoane vârstnice, persoane cu dizabilități, familii monoparentale, tineri, gospodării numeroase sau persoane aflate în situații de vulnerabilitate — proiectantul va adapta programul funcțional și spațiile comune la modul real de utilizare.

Clauză privind programul funcțional

Proiectantul va propune o structură a unităților locative și a spațiilor comune adecvată profilului utilizatorilor și obiectivelor investiției. Programul funcțional va fi justificat în raport cu nevoile identificate, nu doar cu suprafețele minime aplicabile.

Clauză privind calitatea unităților locative

Unitățile locative vor fi proiectate astfel încât să asigure lumină naturală, ventilare, confort termic și acustic, intimitate, depozitare, siguranță și posibilitatea utilizării flexibile a spațiilor. Soluțiile vor urmări adecvarea locuinței la viața cotidiană a utilizatorilor, nu doar conformarea la indicatori cantitativi.

Clauză privind accesibilitatea și adaptabilitatea

Proiectul va integra cerințe de accesibilitate universală și va permite, acolo unde este posibil, adaptarea locuințelor la schimbări ale gospodăriei sau la nevoi speciale apărute în timp.

Pentru locuințele destinate persoanelor cu dizabilități sau persoanelor vârstnice, cerințele de accesibilitate vor fi integrate încă din tema de proiectare, nu tratate ca adaptări ulterioare.

Clauză privind spațiile comune

Proiectul va include spații comune sigure, accesibile, ușor de întreținut și adecvate utilizării reale a locatarilor, inclusiv circulații, spații de depozitare, spații pentru biciclete sau cărucioare, zone pentru deșeuri și, acolo unde este justificat, spații comunitare.

Spațiile comune vor fi tratate ca infrastructură de locuire și administrare, nu doar ca suprafețe minime de circulație.

Clauză privind spațiile exterioare

Proiectul va include o analiză a spațiilor exterioare aferente ansamblului și va propune soluții pentru accesibilitate, spații verzi, locuri de stat, joacă, socializare, colectarea deșeurilor, parcarea bicicletelor și relația cu spațiul public.

Clauză privind integrarea urbană

Soluția va demonstra modul în care ansamblul se integrează în vecinătate, contribuie la calitatea spațiului public, evită enclavizarea și asigură relații clare între spațiile private, comune și publice. Relația cu strada, accesurile, parterele, spațiile exterioare și traseele pietonale va fi tratată ca parte a calității locuirii.

Clauză privind evitarea segregării și stigmatizării

Proiectul va urmări evitarea izolării spațiale, sociale sau simbolice a locuințelor publice. Soluția va fi analizată în raport cu integrarea în cartier, accesul la servicii și imaginea ansamblului în raport cu vecinătatea.

Clauză privind costurile de exploatare și suportabilitatea

Proiectantul va analiza soluțiile propuse în raport cu costurile de exploatare suportate de viitorii locatari și de administrație. Soluțiile tehnice, materialele și instalațiile vor fi alese astfel încât să reducă, pe cât posibil, consumurile, reparațiile frecvente și costurile de întreținere.

Clauză privind administrarea, mentenanța și monitorizarea costurilor de exploatare

Proiectul va include soluții constructive, finisaje și instalații durabile, robuste și ușor de întreținut, precum și recomandări privind administrarea clădirii, spațiilor comune și spațiilor exterioare aferente.

Spațiile tehnice, instalațiile și dotările comune vor fi proiectate astfel încât să permită acces facil pentru întreținere, verificări periodice, reparații și intervenții ulterioare.

Pentru evaluarea costurilor de exploatare și întreținere pe ciclul de viață al clădirii, autoritatea contractantă / administratorul imobilului va stabili un mecanism de colectare și centralizare periodică a datelor relevante la nivelul întregii clădiri. Aceste date vor include, cel puțin: consumurile pentru toate utilitățile, costurile de întreținere curentă, costurile reparațiilor, intervențiile asupra instalațiilor și spațiilor comune, precum și eventualele costuri recurente de administrare.

Proiectantul va include în documentația predată recomandări privind organizarea acestor date, elementele care trebuie monitorizate și modul în care informațiile pot fi utilizate pentru evaluarea performanței clădirii în exploatare, optimizarea mentenanței și fundamentarea intervențiilor ulterioare.

Clauză privind corelarea cu serviciile sociale și comunitare

Acolo unde locuințele publice sunt destinate unor grupuri vulnerabile sau unor forme de locuire de tranziție, proiectul va analiza relația dintre locuire și serviciile sociale, educaționale, medicale sau comunitare necesare.

Dacă programul de locuire presupune servicii asociate, acestea vor fi integrate funcțional și spațial în proiect sau corelate cu dotările existente în vecinătate

Clauză privind evaluarea post-ocupare

Beneficiarul poate solicita includerea unui mecanism de evaluare post-ocupare, prin care să fie urmărite funcționarea locuințelor, costurile de exploatare, satisfacția locatarilor, utilizarea spațiilor comune și eventualele dificultăți de administrare.

Evaluarea post-ocupare poate utiliza chestionare sau instrumente adaptate din **Ghidul Locuitorului**, pentru a verifica dacă locuințele răspund efectiv nevoilor utilizatorilor, dacă spațiile comune funcționează adecvat și dacă relația cu vecinătatea, serviciile și mobilitatea susține o locuire adecvată.

ANEXA I. CLAUZE ORIENTATIVE PENTRU CAIETUL DE SARCINI ȘI CONTRACTUL DE PROIECTARE

Această anexă propune clauze orientative care pot fi adaptate de administrațiile publice locale în caietele de sarcini și contractele pentru servicii de proiectare aferente investițiilor publice cu impact asupra calității locuirii: renovarea fondului locativ existent, locuințe publice noi, regenerare urbană, spații comune, dotări de proximitate sau infrastructură urbană asociată locuirii.

Clauzele au caracter orientativ și trebuie adaptate în funcție de tipul investiției, fazele de proiectare solicitate, regimul juridic al imobilului sau terenului, valoarea estimată, complexitatea proiectului, capacitatea administrativă și cadrul legal aplicabil.

Ele nu înlocuiesc analiza juridică, documentația tehnică sau obligațiile prevăzute de legislația achizițiilor publice, ci oferă formulări de sprijin pentru integrarea criteriilor de calitate a locuirii în documentațiile de achiziție și în derularea contractului de proiectare.

Factorii de calitate utilizați pentru evaluarea ofertelor sunt tratați separat în **Anexele J și K**. Prezenta anexă se referă la cerințele, livrabilele, responsabilitățile și procedurile de lucru care pot fi incluse în caietul de sarcini și în contractul de proiectare.

I.1. CLAUZĂ PRIVIND OBIECTIVUL ACHIZIȚIEI

Obiectivul achiziției este contractarea serviciilor de proiectare necesare pentru realizarea unei investiții publice orientate către calitatea locuirii, prin soluții funcționale, sigure, accesibile, eficiente energetic, durabile, ușor de întreținut și adecvate nevoilor utilizatorilor și contextului urban.

Proiectantul va trata investiția nu doar ca obiect tehnic, ci ca intervenție cu impact asupra locuirii, vecinătății și mediului urban, demonstrând modul în care soluția propusă contribuie la îmbunătățirea calității vieții, la utilizarea eficientă a resurselor publice și la reducerea costurilor de exploatare pe termen lung.

I.2. CLAUZĂ PRIVIND ÎNȚELEGEREA TEMEI ȘI A CONTEXTULUI

Proiectantul va analiza tema de proiectare, amplasamentul / clădirea existentă, contextul urban și principalele riscuri sau oportunități ale proiectului. Analiza trebuie să arate modul în care echipa înțelege obiectivele investiției, constrângerile tehnice, utilizatorii vizați și relația proiectului cu vecinătatea.

Soluțiile propuse trebuie să fie adaptate amplasamentului, utilizatorilor și tipului de intervenție, evitând aplicarea mecanică a unor soluții generice sau necorelate cu contextul local.

I.3. CLAUZĂ PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE FUNDAMENTARE

Proiectantul va verifica documentația de fundamentare pusă la dispoziție de autoritatea contractantă și va semnală, în etapa inițială a contractului, eventualele lipsuri, necorelări sau riscuri care pot afecta calitatea, costurile sau calendarul proiectului.

Documentația de fundamentare poate include, după caz: nota conceptuală, tema de proiectare, certificatul de urbanism, regimul juridic al terenului sau clădirii, relevee, expertize, audituri, studii topografice, studii geotehnice, date privind utilitățile, date privind utilizatorii, analize de amplasament, studii de trafic, mediu, energie sau accesibilitate.

În cazul în care anumite informații esențiale lipsesc sau sunt insuficiente, proiectantul va formula recomandări privind completarea documentației înainte de dezvoltarea soluției tehnice.

I.4. CLAUZĂ PRIVIND METODOLOGIA DE PROIECTARE

Proiectantul va prezenta metodologia de proiectare propusă, incluzând etapele de lucru, modul de analiză a contextului, modul de generare și evaluare a variantelor, coordonarea între specialități, verificările interne, managementul riscurilor și mecanismele de comunicare cu autoritatea contractantă.

Metodologia trebuie să arate cum vor fi integrate cerințele privind calitatea locuirii: funcționalitate, accesibilitate, confort, siguranță, eficiență energetică, durabilitate, costuri de exploatare, mentenanță, integrare urbană și impact asupra utilizatorilor.

I.5. CLAUZĂ PRIVIND VARIANTELE DE SOLUȚIE

La fazele incipiente ale proiectării, proiectantul va prezenta variante de soluție, acolo unde complexitatea investiției justifică acest lucru. Variantele vor fi analizate comparativ din punct de vedere funcțional, tehnic, urbanistic, economic, energetic, al costurilor de exploatare și al impactului asupra utilizatorilor.

Alegerea variantei recomandate va fi justificată prin raportare la obiectivele investiției, tema de proiectare, constrângerile amplasamentului, costurile pe ciclul de viață și calitatea locuirii.

I.6. CLAUZĂ PRIVIND ECHIPA INTERDISCIPLINARĂ ȘI COMPETENȚELE NECESARE

Ofertantul va prezenta echipa propusă pentru elaborarea proiectului, cu indicarea rolurilor, responsabilităților și experienței relevante pentru obiectul contractului. În funcție de complexitatea investiției, echipa poate include arhitecți, urbanisti, ingineri de specialitate, peisagiști, auditori energetici, specialiști în accesibilitate, specialiști în costuri pe ciclul de viață, experți în sustenabilitate, sociologi sau alți specialiști relevanți.

Componența echipei trebuie să fie proporțională cu obiectul contractului și să demonstreze capacitatea ofertantului de a integra criteriile de calitate a locuirii în soluția propusă. Rolul specialiștilor nu trebuie să fie formal, ci corelat cu livrabilele, etapele de proiectare și mecanismele de coordonare între specialități.

Proiectantul general va asigura coordonarea tuturor specialităților implicate în proiect: arhitectură, rezistență, instalații, eficiență energetică, urbanism, peisagistică, accesibilitate, siguranță la incendiu, costuri și alte specialități relevante.

Proiectantul va organiza verificări interne de coordonare înaintea fiecărei predări și va transmite autorității contractante o declarație / notă de coordonare care să confirme verificarea corelării între piese scrise, piese desenate, liste de cantități, devize și soluții tehnice.

Necorelările repetate între specialități, omisiunile semnificative sau livrabilele incomplete pot constitui motiv de solicitare a refacerii documentației, în condițiile contractului.

I.7. CLAUZĂ PRIVIND LIVRABILELE

Livrabilele vor fi clare, complete, corelate și adecvate fazei de proiectare solicitate. Documentațiile vor include toate piesele scrise și desenate necesare pentru înțelegerea, verificarea, autorizarea, achiziția lucrărilor și execuția investiției.

Pentru fiecare fază de proiectare, caietul de sarcini va preciza livrabilele minime solicitate, nivelul de detaliere, formatul de predare, numărul de exemplare, cerințele digitale și responsabilitățile de actualizare.

Proiectul tehnic și detaliile de execuție trebuie să fie suficient de detaliate pentru a permite ofertarea și execuția lucrărilor fără ambiguități majore, costuri suplimentare generate de omisiuni sau soluții insuficient definite.

I.8. CLAUZĂ PRIVIND CALITATEA LOCUIRII

Proiectantul va demonstra modul în care soluția propusă răspunde criteriilor de calitate a locuirii relevante pentru investiție, inclusiv: funcționalitate, accesibilitate, confort termic, confort acustic, lumină naturală, ventilare, siguranță psihologică și siguranță în exploatare, calitatea spațiilor comune, relația cu exteriorul, integrarea urbană, eficiența energetică, durabilitatea, mentenanța, circularitatea și amprenta de carbon.

Această obligație **nu substituie verificările tehnice obligatorii**, referatele verificatorilor de proiect sau respectarea cerințelor fundamentale prevăzute de cadrul legal aplicabil. Rolul său este de a completa verificarea conformității minime printr-o demonstrare explicită a modului în care soluția de proiectare răspunde obiectivelor de calitate stabilite prin tema de proiectare și caietul de sarcini.

Propunerea tehnică va include o descriere a modului în care criteriile de calitate a locuirii sunt integrate în soluția de proiectare, prin raportare la obiectivele investiției, profilul utilizatorilor, contextul urban, constrângerile tehnice și bugetul disponibil.

Pentru fiecare criteriu relevant, proiectantul va indica soluțiile propuse, livrabilele prin care acestea pot fi verificate și eventualele riscuri sau condiții de implementare. În situațiile în care anumite criterii nu pot fi aplicate integral, proiectantul va justifica limitările și va propune soluții alternative sau măsuri compensatorii, acolo unde este posibil.

Criteriile privind calitatea locuirii nu vor fi tratate ca elemente decorative sau opționale, ci ca cerințe de performanță care trebuie urmărite pe parcursul tuturor fazelor de proiectare și corelate cu soluțiile tehnice, arhitecturale, energetice, economice și de administrare propuse.

I.9. CLAUZĂ PRIVIND ACCESIBILITATEA ȘI PROIECTAREA INCLUZIVĂ

Proiectul va integra cerințe de accesibilitate și utilizare incluzivă încă din fazele inițiale de proiectare. Soluțiile vor urmări accesul sigur și facil pentru persoane cu mobilitate redusă, persoane vârstnice, copii, persoane cu dizabilități și alte categorii de utilizatori cu nevoi specifice. Accesibilitatea va fi analizată pe întreg parcursul relevant: spațiul public, accesul pe amplasament, intrarea în clădire, circulațiile comune, spațiile de utilizare curentă și, acolo unde este cazul, unitățile locative.

I.10. CLAUZĂ PRIVIND EFICIENȚA ENERGETICĂ ȘI CONFORTUL INTERIOR

Proiectantul va integra soluții de eficiență energetică, reducere a consumurilor și asigurare a confortului interior, corelate cu cerințele privind sănătatea, ventilarea, confortul termic, protecția împotriva supraîncălzirii, umbrirea și calitatea aerului interior.

Soluțiile energetice vor fi evaluate nu doar prin prisma costului inițial, ci și a costurilor de operare, mentenanță și înlocuire pe durata de viață a clădirii sau intervenției.

I.11. CLAUZĂ PRIVIND COSTURILE PE CICLUL DE VIAȚĂ

Proiectantul va analiza soluțiile propuse din perspectiva costurilor pe ciclul de viață, incluzând costurile de construire, operare, întreținere, reparație, înlocuire, demontare, reutilizare sau reciclare, pe o perioadă relevantă stabilită prin tema de proiectare.

Acolo unde sunt propuse variante alternative de materiale, sisteme constructive, instalații sau soluții energetice, acestea vor fi comparate nu doar prin costul inițial, ci și prin durabilitate, consumuri, mentenanță, impact asupra utilizatorilor și potențial de reutilizare, reciclare sau valorificare la finalul duratei de viață.

Proiectantul va avea în vedere, acolo unde este aplicabil, posibilitatea utilizării unor materiale reciclate, reciclabile, reutilizabile sau provenite din surse responsabile, precum și soluții constructive care permit întreținerea, înlocuirea, demontarea selectivă și re folosirea componentelor. Soluțiile propuse vor urmări reducerea deșeurilor din construcții și a impactului asupra mediului, fără compromiterea siguranței, durabilității, confortului și calității locuirii.

Analiza costurilor pe ciclul de viață va fi prezentată într-o formă clară și comparabilă, astfel încât autoritatea contractantă să poată evalua avantajele și riscurile soluțiilor propuse pe termen mediu și lung, nu doar în raport cu valoarea inițială a investiției.

I.12. CLAUZĂ PRIVIND DURABILITATEA MATERIALELOR ȘI MENTENANȚA

Proiectantul va propune materiale, finisaje, echipamente și soluții tehnice durabile, robuste, ușor de întreținut și adecvate intensității de utilizare anticipate.

Documentația va include recomandări privind mentenanța clădirii, spațiilor comune, instalațiilor, spațiilor exterioare și echipamentelor tehnice, precum și eventuale cerințe privind accesul pentru intervenții ulterioare.

Soluțiile cu cost inițial redus, dar cu risc ridicat de degradare rapidă sau costuri mari de întreținere, vor fi evitate sau justificate explicit.

I.13. CLAUZĂ PRIVIND INTEGRAREA URBANĂ ȘI RELAȚIA CU VECINĂTATEA

Proiectantul va analiza relația investiției cu vecinătatea, spațiul public, accesul, transportul public, traseele pietonale și velo, dotările de proximitate și spațiile verzi.

Soluția propusă trebuie să contribuie la integrarea investiției în contextul urban și să evite producerea unor spații izolate, inaccesibile, nesigure, monofuncționale sau dificil de administrat.

I.14. CLAUZĂ PRIVIND CONSULTAREA UTILIZATORILOR

Acolo unde natura proiectului o justifică, proiectantul va sprijini autoritatea contractantă în organizarea unor forme de consultare cu utilizatorii, locuitorii, asociațiile de proprietari, comunitățile afectate sau actorii relevanți.

Rezultatele consultării vor fi sintetizate și vor fi utilizate pentru ajustarea temei, validarea unor opțiuni de proiectare sau identificarea unor nevoi care nu rezultă din documentațiile tehnice.

Consultarea nu substituie expertiza profesională, dar contribuie la adaptarea soluției la utilizarea reală și la creșterea acceptării intervenției.

I.15. CLAUZĂ PRIVIND MANAGEMENTUL RISCURILOR

Proiectantul va identifica principalele riscuri ale proiectului și va propune măsuri de gestionare a acestora. Riscurile pot privi documentația incompletă, constrângerile amplasamentului, regimul juridic, utilitățile, costurile, avizele, acceptarea publică, coordonarea între specialități, calendarul sau execuția.

Pe parcursul contractului, proiectantul va actualiza lista de riscuri și va semnală autorității contractante, în timp util, situațiile care pot afecta calitatea, costurile sau calendarul proiectului.

I.16. CLAUZĂ PRIVIND CONTROLUL COSTURILOR

Proiectantul va urmări încadrarea soluției în bugetul estimat, fără compromiterea cerințelor esențiale de calitate stabilite prin temă.

Orice modificare semnificativă cu impact asupra costurilor va fi justificată tehnic și economic și va fi comunicată autorității contractante înainte de dezvoltarea soluției.

Devizele, listele de cantități și estimările de cost vor fi corelate cu piesele desenate și cu specificațiile tehnice.

I.17. CLAUZĂ PRIVIND FORMATUL DIGITAL ȘI BIM

Documentația va fi predată în formate digitale editabile și needitabile, conform cerințelor stabilite prin caietul de sarcini.

Dacă se solicită utilizarea BIM, autoritatea contractantă va defini nivelul de detaliere, formatele de livrare, modul de utilizare a modelului, responsabilitățile echipei, cerințele de coordonare și drepturile de utilizare ulterioară.

Solicitarea BIM trebuie corelată cu complexitatea proiectului și cu capacitatea autorității contractante de a verifica și utiliza modelul digital.

I.18. CLAUZĂ PRIVIND VERIFICAREA INTERNĂ A PROIECTULUI

Proiectantul va realiza verificări interne ale documentației înainte de fiecare predare. Aceste verificări vor urmări cel puțin: coerența între specialități, corelarea pieselor scrise și desenate, completitudinea livrabililor, respectarea temei, corelarea cu avizele și încadrarea în bugetul aprobat.

Autoritatea contractantă poate solicita refacerea sau completarea livrabililor care prezintă necorelări, omisiuni sau abateri față de tema de proiectare și cerințele caietului de sarcini.

I.19. CLAUZĂ PRIVIND VERIFICAREA INDEPENDENTĂ

Autoritatea contractantă va asigura verificarea independentă a proiectului, prin verificatori, experți sau consultanți contractați separat, în funcție de complexitatea investiției și cadrul legal aplicabil.

Proiectantul va coopera cu verificatorii independenți, va răspunde observațiilor formulate și va integra corecțiile necesare în documentație, în condițiile contractului.

I.20. CLAUZĂ PRIVIND PARTICIPAREA PROIECTANTULUI ÎN FAZA DE EXECUȚIE

Proiectantul va asigura asistență tehnică pe perioada execuției, participarea la fazele determinante, clarificarea soluțiilor, emiterea dispozițiilor de șantier, verificarea conformității lucrărilor cu proiectul și sprijinirea autorității contractante în soluționarea necorelărilor apărute în șantier.

Numărul minim de vizite pe șantier, condițiile de participare, timpii de răspuns și responsabilitățile proiectantului vor fi precizate în contract.

I.21. CLAUZĂ PRIVIND MODIFICĂRILE DE SOLUȚIE

Orice modificare semnificativă de soluție față de documentația aprobată va fi justificată tehnic, economic și funcțional, cu indicarea impactului asupra calității locuirii, costurilor, calendarului, mentenanței și performanței investiției.

Modificările nu trebuie să reducă nivelul de calitate stabilit prin tema de proiectare și caietul de sarcini, decât în condiții justificate și asumate explicit de autoritatea contractantă.

I.22. CLAUZĂ PRIVIND EVALUAREA POST-OCUPARE

Pentru investițiile cu impact semnificativ asupra locuirii, autoritatea contractantă poate solicita includerea unui mecanism de evaluare post-ocupare, realizat după o perioadă de utilizare stabilită.

Evaluarea poate urmări funcționarea spațiilor, costurile de exploatare, satisfacția utilizatorilor, problemele de administrare, comportarea materialelor și instalațiilor, precum și măsura în care investiția răspunde obiectivelor inițiale.

I.23. CLAUZĂ PRIVIND COMUNICAREA CU AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Proiectantul va stabili un calendar de întâlniri de lucru cu autoritatea contractantă, aferent etapelor principale ale proiectului. În cadrul acestor întâlniri vor fi discutate soluțiile propuse, riscurile, costurile, livrabilele, observațiile primite și deciziile care trebuie asumate.

Proiectantul va transmite minute de întâlnire, liste de decizii și actualizări privind stadiul proiectului, astfel încât procesul de proiectare să fie documentat și urmărit transparent.

I.24. CLAUZĂ PRIVIND TRASABILITATEA DECIZIILOR

Deciziile relevante privind soluția de proiectare, modificările de temă, opțiunile tehnice, costurile, avizele și ajustările de proiect vor fi documentate pe parcursul contractului.

Proiectantul va menține o evidență a principalelor decizii și a motivelor care le-au fundamentat, pentru a asigura trasabilitatea procesului și continuitatea între fazele de proiectare.

RECOMANDĂRI PRIVIND UTILIZAREA ANEXEI I

În funcție de tipul investiției, autoritatea contractantă poate selecta și adapta cerințe din anexele ghidului pentru a construi un caiet de sarcini adecvat obiectului achiziției. Nu toate cerințele sunt relevante pentru fiecare proiect, iar preluarea lor trebuie făcută proporțional cu complexitatea intervenției, faza de proiectare și cadrul legal aplicabil.

- pentru renovarea integrată a fondului locativ existent — cerințele orientative din **Anexa G**;
- pentru locuințe publice noi — cerințele orientative din **Anexa H**;
- pentru caietul de sarcini și derularea contractului de proiectare — clauzele orientative din **Anexa I**;
- pentru evaluarea ofertelor — factorii de calitate transversali din **Anexa J** și factorii specifici pe tipuri de intervenții din **Anexa K**.

Cerințele selectate vor fi adaptate la obiectul achiziției, faza de proiectare, complexitatea intervenției și cadrul legal aplicabil.

Clauzele din această anexă pot fi utilizate selectiv. Nu toate sunt necesare pentru fiecare achiziție, iar formularea lor trebuie adaptată obiectului contractului. Pentru proiectele simple, este recomandabilă selectarea unui set restrâns de cerințe esențiale. Pentru proiectele complexe, clauzele pot fi combinate cu cerințe suplimentare privind metodologia, livrările, coordonarea, verificarea independentă, asistența tehnică și evaluarea post-ocupare.

Scopul anexei este de a ajuta administrațiile locale să formuleze caiete de sarcini mai clare, mai orientate către calitate și mai capabile să susțină investiții publice durabile în locuire.

ANEXA J. FACTORI DE CALITATE TRANSVERSALI PENTRU EVALUAREA OFERTELOR DE SERVICII DE PROIECTARE

Această anexă propune factori de calitate care pot fi utilizați în evaluarea ofertelor pentru servicii de proiectare, indiferent de tipul investiției: renovarea fondului locativ existent, locuințe publice noi, regenerare urbană, spații publice, dotări de proximitate sau infrastructură asociată locuirii.

Factorii de calitate au caracter orientativ și trebuie adaptați în funcție de obiectul contractului, complexitatea proiectului, valoarea estimată, faza de proiectare, cadrul legal aplicabil și capacitatea autorității contractante de a evalua propunerile tehnice.

Această anexă nu stabilește punctaje obligatorii. Ea oferă exemple de formulare, documente care pot fi solicitate și grile orientative, pentru a sprijini autoritățile contractante în utilizarea criteriului „cel mai bun raport calitate-preț”.

Factorii specifici unor tipuri de intervenții sunt tratați separat în [Anexa K](#).

J.1. CUM POT FI EVALUAȚI OBIECTIV FACTORII DE CALITATE

Factorii de calitate utilizați în evaluarea ofertelor trebuie formulați astfel încât să permită o apreciere cât mai obiectivă și verificabilă a propunerilor tehnice. Ei nu trebuie să se bazeze pe preferințe estetice generale sau pe aprecieri subiective, ci pe criterii clare, relevante pentru obiectul contractului și proporționale cu complexitatea proiectului.

Pentru fiecare factor de calitate, documentația de achiziție ar trebui să precizeze:

- ce aspect se evaluează;
- ce documente trebuie depuse de ofertant;
- ce diferențiază o ofertă foarte bună de una acceptabilă sau slabă;
- cum se acordă punctajul;
- ce elemente sunt considerate neconforme sau insuficiente;
- cum se verifică informațiile prezentate.

Un factor de calitate este mai ușor de evaluat obiectiv dacă este însoțit de o grilă de punctaj și de subcriterii clare.

Exemplu de formulare a unei grile

Nivel de evaluare	Descriere orientativă
Punctaj maxim	Oferta răspunde complet cerinței, este specifică proiectului, identifică riscuri și soluții, propune metodologie clară, livrabile verificabile și exemple relevante.
Punctaj mediu	Oferta răspunde parțial cerinței, dar rămâne relativ generală; include unele elemente relevante, însă fără detalierea completă a modului de aplicare.
Punctaj minim	Oferta răspunde formal sau generic; nu demonstrează suficient înțelegerea proiectului, nu include instrumente clare de lucru sau nu explică modul de aplicare.
0 puncte	Cerința nu este tratată sau răspunsul este irelevant față de obiectul contractului.

J.2. PRINCIPII PENTRU OBIECTIVITATE

Obiectivitatea înseamnă structurarea judecății profesionale prin criterii clare, documente verificabile și grile transparente — nu eliminarea aprecierii tehnice. În cazul serviciilor de proiectare, calitatea nu poate fi evaluată exclusiv numeric, dar poate fi apreciată riguros dacă autoritatea contractantă definește dinainte ce elemente urmărește și cum le punctează.

Pentru ca evaluarea să fie cât mai obiectivă, autoritatea contractantă ar trebui să:

- evite formulări de tip „soluție frumoasă”, „design atractiv”, „calitate estetică superioară” fără criterii de apreciere;
- folosească subcriterii clare: metodologie, experiență, livrabile, risc, coordonare, verificare;
- solicite documente verificabile;
- definească ce înseamnă punctaj maxim, mediu, minim și 0;
- puncteze conținutul relevant pentru contract, nu prestigiul general al ofertantului;
- evite criterii discriminatorii sau disproporționate;
- nu solicite experiență excesiv de specifică dacă nu este justificată de complexitatea proiectului;
- păstreze o legătură directă între factorul de calitate și obiectul achiziției;
- includă în comisia de evaluare persoane capabile să aprecieze metodologia tehnică și calitatea propunerii;
- documenteze clar motivele acordării punctajului.

J.3. FACTORI DE CALITATE TRANSVERSALI

Acești 5 factori pot fi utilizați pentru orice tip de proiect: renovare, locuințe publice noi, regenerare urbană, spații publice, dotări, infrastructură de proximitate sau amenajări exterioare.

J.3.1. METODOLOGIA DE ABORDARE A PROIECTULUI

Ce poate fi evaluat:

- înțelegerea temei și a obiectivelor investiției;
- identificarea riscurilor tehnice, funcționale, urbane și sociale;
- modul de analiză a clădirii existente / amplasamentului;
- modul de integrare a criteriilor de calitate a locuirii;
- modul de organizare a etapelor de proiectare;
- modul de colaborare cu autoritatea contractantă.

Documente care pot fi solicitate:

- notă metodologică;
- plan de lucru;
- grafic de activități;
- matrice de riscuri;
- descrierea etapelor de analiză și validare.

Formulare posibilă:

Ofertantul va prezenta metodologia de abordare a proiectului, cu descrierea etapelor de analiză, proiectare, coordonare, verificare și validare. Metodologia va demonstra înțelegerea obiectivelor investiției și modul în care criteriile de calitate a locuirii vor fi integrate în soluția propusă.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Metodologia este adaptată proiectului, include etape clare, riscuri specifice, mecanisme de coordonare, validare și control al calității.
Mediu	Metodologia este relevantă, dar relativ generală; include etape și livrabile, dar tratează limitat riscurile sau coordonarea.
Minim	Metodologia este generică, aplicabilă oricărui proiect, fără legătură clară cu obiectul achiziției.
0	Nu este prezentată o metodologie sau aceasta este irelevantă.

J.3.2. EXPERIENȚA ȘI ROLUL ECHIBEI-CHEIE**Ce poate fi evaluat:**

- experiența coordonatorului de proiect;
- experiența arhitectului responsabil de concept;
- experiența specialiștilor relevanți pentru obiectul contractului;
- adecvarea rolurilor propuse la complexitatea proiectului;
- capacitatea de coordonare interdisciplinară.

Documente care pot fi solicitate:

- CV-uri ale experților-cheie;
- fișe de proiect relevante;
- portofoliu ilustrat, acolo unde este relevant;
- descrierea rolului fiecărui specialist;
- organigramă de proiect.

Formulare posibilă:

Ofertantul va prezenta echipa-cheie propusă pentru realizarea contractului, indicând rolul fiecărui specialist, experiența relevantă și responsabilitățile în cadrul proiectului. Experiența va fi apreciată în raport cu obiectul contractului și cu complexitatea intervenției.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Experții-cheie prezintă proiecte similare ca funcțiune, complexitate și rol asumat; experiența este documentată și relevantă pentru obiectul contractului.
Mediu	Experiența este relevantă parțial, dar proiectele prezentate sunt mai puțin apropiate ca funcțiune sau complexitate.
Minim	Experiența este generală, fără legătură clară cu tipul intervenției.
0	Experiența nu este demonstrată prin documente sau nu este relevantă.

J.3.3. COORDONAREA ÎNTRE SPECIALITĂȚI

Ce poate fi evaluat:

- modul de coordonare între arhitectură, structură, instalații, peisagistică, eficiență energetică, accesibilitate și alte specialități;
- procedura de verificare internă;
- modul de gestionare a necorelărilor;
- trasabilitatea deciziilor.

Documente care pot fi solicitate:

- organigramă;
- plan de coordonare;
- calendar de întâlniri tehnice;
- procedură de verificare internă;
- model de matrice de responsabilități.

Formulare posibilă:

Ofertantul va prezenta modul de coordonare între specialități și procedurile interne de verificare a documentației înainte de predare, pentru evitarea necorelărilor între piese scrise, piese desenate, liste de cantități și soluții tehnice.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta prezintă un mecanism clar de coordonare între specialități, adaptat proiectului, cu roluri, etape de verificare, instrumente de lucru și proceduri pentru identificarea și remedierea necorelărilor.
Mediu	Oferta prezintă un mecanism de coordonare relevant, dar parțial detaliat; sunt indicate specialitățile implicate și unele etape de verificare, însă instrumentele sau responsabilitățile nu sunt complet clarificate.
Minim	Oferta menționează coordonarea între specialități, dar generic, fără roluri clare, proceduri de verificare sau instrumente concrete de control al calității.
0	Coordonarea între specialități nu este tratată sau este irelevantă pentru obiectul contractului.

Se va evalua măsura în care coordonarea propusă reduce riscul de necorelări între arhitectură, structură, instalații și celelalte specialități relevante pentru proiect.

J.3.4. MANAGEMENTUL RISCURILOR

Ce poate fi evaluat:

- identificarea riscurilor specifice proiectului;
- măsuri de prevenire sau reducere;
- riscuri privind avizele, costurile, amplasamentul, utilizatorii, execuția, calendarul;
- modul de actualizare a riscurilor pe parcursul contractului.

Documente care pot fi solicitate:

- matrice de riscuri;
- măsuri de management al riscurilor;
- calendar de actualizare;
- responsabilități interne.

Formulare posibilă:

Ofertantul va prezenta principalele riscuri care pot afecta calitatea, costurile, calendarul și implementarea proiectului, precum și măsurile propuse pentru prevenirea, reducerea sau gestionarea acestora. Riscurile pot privi documentația de fundamentare, amplasamentul, clădirea existentă, avizele, coordonarea între specialități, costurile, relația cu utilizatorii, execuția sau mentenanța ulterioară.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta identifică riscuri specifice proiectului și propune măsuri clare, realiste și aplicabile pentru prevenirea sau gestionarea acestora. Riscurile sunt corelate cu etapele proiectului, responsabilitățile echipei și impactul asupra calității, costurilor și calendarului.
Mediu	Oferta identifică riscuri relevante, dar măsurile propuse sunt parțial detaliate sau nu sunt corelate suficient cu etapele proiectului și responsabilitățile echipei.
Minim	Oferta menționează riscuri generale, aplicabile oricărui proiect, fără măsuri clare de prevenire sau gestionare.
0	Managementul riscurilor nu este tratat sau este irelevant pentru obiectul contractului.

J.3.5. COSTURI PE CICLUL DE VIAȚĂ**Ce poate fi evaluat:**

- modul în care ofertantul analizează costurile de construire, exploatare, întreținere și înlocuire;
- propuneri pentru materiale și instalații durabile;
- soluții care reduc costurile de utilizare și mentenanță;
- capacitatea de a compara variante.
- Documente care pot fi solicitate:
- metodologie de analiză a costurilor pe ciclul de viață;
- exemple de comparație între variante;
- propuneri privind mentenanța;
- estimări privind costurile de operare.

Formulare posibilă:

Ofertantul va prezenta modul în care va integra analiza costurilor pe ciclul de viață în dezvoltarea soluției de proiectare, incluzând costurile de construire, operare, întreținere, reparație și înlocuire. Analiza va urmări identificarea unor soluții durabile, eficiente energetic, ușor de întreținut și adecvate capacității de administrare a beneficiarului.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta prezintă o metodologie clară pentru analiza costurilor pe ciclul de viață, adaptată proiectului, și arată cum vor fi comparate variantele de materiale, instalații sau soluții constructive din perspectiva costurilor de construire, operare, întreținere și înlocuire.
Mediu	Oferta tratează costurile pe ciclul de viață și include elemente relevante, dar metodologia este parțial detaliată sau nu explică suficient cum vor fi comparate variantele.
Minim	Oferta menționează costurile pe ciclul de viață doar generic, fără metodologie clară sau fără legătură directă cu deciziile de proiectare.
0	Costurile pe ciclul de viață nu sunt tratate sau sunt tratate irelevant pentru obiectul contractului.

J.4. RECOMANDARE PRIVIND UTILIZAREA FACTORILOR TRANSVERSALI

Factorii de calitate transversali nu trebuie utilizați cumulativ în toate procedurile. Pentru fiecare achiziție, autoritatea contractantă trebuie să selecteze doar acei factori care sunt relevanți pentru obiectul contractului și care pot fi evaluați în mod realist de comisia de evaluare.

În general:

- pentru proiecte simple, poate fi suficientă evaluarea metodologiei de abordare și a experienței echipei-cheie;
- pentru proiecte cu mai multe specialități, este utilă evaluarea coordonării interdisciplinare;
- pentru proiecte cu riscuri ridicate, este utilă evaluarea managementului riscurilor;
- pentru proiecte care vor genera costuri importante de exploatare sau mentenanță, este utilă evaluarea costurilor pe ciclul de viață.

Factorii trebuie adaptați la obiectul contractului și formulați astfel încât să permită evaluarea diferențiată a ofertelor, fără a introduce cerințe disproporționate sau discriminatorii.

ANEXA K. FACTORI DE CALITATE SPECIFICI PE TIPURI DE INTERVENȚII

Această anexă propune exemple de factori de calitate care pot fi utilizați în evaluarea ofertelor de servicii de proiectare, în funcție de tipul concret de intervenție achiziționat de administrația publică locală.

Factorii de calitate specifici completează factorii transversali din Anexa J. Ei nu trebuie utilizați cumulativ și nu au caracter obligatoriu. Pentru fiecare achiziție, autoritatea contractantă trebuie să selecteze doar acei factori care sunt relevanți pentru obiectul contractului, proporționali cu complexitatea proiectului și verificabili prin documentele solicitate ofertanților.

Exemplele de mai jos pot fi adaptate pentru proiecte privind renovarea fondului locativ existent, locuințe publice noi, regenerare urbană, spații publice de proximitate, dotări publice, infrastructură verde-albastră, mobilitate pietonală și velo sau alte intervenții asociate calității locuirii.

K.1. RENOVAREA INTEGRATĂ A CLĂDIRILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE EXISTENTE

Ce poate fi evaluat:

- înțelegerea renovării ca intervenție integrată, nu doar reabilitare energetică;
- corelarea între eficiență energetică, siguranță structurală, accesibilitate, spații comune, fațade și vecinătate;
- metodologia de analiză a clădirii existente;
- identificarea elementelor valoroase;
- implicarea locuitorilor și a asociației de proprietari;
- propuneri privind mentenanța pe termen lung.

Documente care pot fi solicitate:

- notă metodologică pentru renovare integrată;
- portofoliu de intervenții asupra clădirilor existente;
- propunere privind consultarea locuitorilor;
- listă orientativă de investigații necesare;
- exemple de livrabile vizuale.

Formulare posibilă:

Ofertantul va demonstra modul în care tratează intervenția ca renovare integrată, prin corelarea performanței energetice, siguranței structurale, accesibilității, spațiilor comune, fațadelor, vecinătății și nevoilor locuitorilor.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta tratează renovarea ca intervenție integrată, corelând eficiența energetică, siguranța structurală, accesibilitatea, spațiile comune, fațadele, vecinătatea, mentenanța și nevoile locuitorilor.
Mediu	Oferta include mai multe dimensiuni relevante ale renovării, dar corelarea dintre ele este parțial detaliată sau rămâne incompletă.
Minim	Oferta tratează renovarea predominant tehnic sau energetic, cu referiri generale la calitatea locuirii.
0	Oferta nu tratează renovarea integrată sau este irelevantă pentru obiectul contractului.

K.2. SPAȚII COMUNE ÎN CLĂDIRI DE LOCUINȚE COLECTIVE

Ce poate fi evaluat:

- experiență în amenajarea spațiilor comune, publice, rezidențiale sau cu utilizare colectivă;
- portofoliu relevant;
- metodologia de tratare a spațiilor comune;
- abordarea cromaticii, materialelor, iluminatului, ergonomiei și durabilității;
- modul de integrare a nevoilor utilizatorilor.

Documente care pot fi solicitate:

- portofoliu ilustrat;
- notă metodologică;
- exemple de palete de materiale și culori;
- descrierea livrabilelor vizuale;
- CV specialist responsabil.

Formulare posibilă:

Pentru proiectele care includ intervenții asupra spațiilor comune, ofertantul va include în echipă un specialist responsabil pentru tratarea arhitecturală / de design interior a acestor spații.

Specialistul va contribui la definirea unei soluții coerente privind accesul, holurile, casele de scară, circulațiile, materialele, cromatică, iluminatul, dotările și ergonomia, în relație cu arhitectura originală a imobilului și cu nevoile utilizatorilor.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta prezintă o abordare clară pentru spațiile comune, incluzând funcționalitate, materiale, cromatică, iluminat, ergonomie, durabilitate, întreținere și nevoile utilizatorilor.
Mediu	Oferta tratează spațiile comune relevant, dar cu detalieri limitată privind materialele, utilizarea, mentenanța sau relația cu locuitorii.
Minim	Oferta menționează spațiile comune generic, fără metodologie clară de analiză sau proiectare.
0	Spațiile comune nu sunt tratate sau sunt tratate irelevant.

K.3. FAȚADE, ANVELOPĂ, BALCOANE, LOGII ȘI TÂMLĂRII

Ce poate fi evaluat:

- analiza arhitecturii existente;
- identificarea elementelor valoroase;
- metodologia pentru materiale, cromatică, proporții și detalii;
- abordarea tâmplărilor, balcoanelor, logiilor și instalațiilor aparente;
- experiență în intervenții asupra clădirilor existente.

Documente care pot fi solicitate:

- portofoliu relevant;
- notă metodologică privind fațadele;
- exemple de analize cromatice sau de materiale;
- descrierea modului de integrare a instalațiilor aparente;
- exemple de livrabile vizuale.

Formulare posibilă:

Pentru proiectele care modifică expresia arhitecturală a clădirii, ofertantul va prezenta metodologia de analiză și tratare a fațadelor, incluzând identificarea elementelor valoroase, propuneri privind materialele, cromatică, tâmplăriile, balcoanele, logiile și integrarea instalațiilor aparente.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta include o metodologie clară pentru analiza și tratarea fațadelor, cu referire la arhitectura existentă, materiale, cromatică, tâmplării, balcoane, logii, instalații aparente și integrarea în context.
Mediu	Oferta tratează fațadele și anvelopa clădirii, dar fără detalierea completă a analizei arhitecturale sau a modului de integrare a elementelor tehnice.
Minim	Oferta tratează fațadele predominant tehnic, fără abordare coerentă privind expresia arhitecturală și contextul.
0	Fațadele / anvelopa nu sunt tratate sau sunt tratate irelevant.

K.4. AMENAJAREA SPAȚIILOR EXTERIOARE AFERENTE LOCUINȚELOR COLECTIVE

Ce poate fi evaluat:

- analiza spațiilor exterioare existente;
- abordarea accesibilității, vegetației, biodiversității și permeabilității solului;
- soluții pentru locuri de stat, biciclete, deșuri, trasee pietonale;
- mentenanță sustenabilă;
- relația dintre clădire, spațiul public și vecinătate.

Documente care pot fi solicitate:

- portofoliu de amenajări exterioare;
- notă metodologică;
- scheme de organizare a spațiului;
- propunere de principii de mentenanță;
- CV peisagist / specialist spații exterioare.

Formulare posibilă:

Pentru proiectele care includ spații exterioare aferente imobilului, ofertantul va prezenta o abordare privind accesibilitatea, spațiile verzi, biodiversitatea, permeabilitatea solului, locurile de stat, traseele pietonale, parcare bicicletelor, zonele de deșuri și mentenanța pe termen lung.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta prezintă o abordare integrată a spațiilor exterioare, incluzând accesibilitate, trasee pietonale, spații verzi, biodiversitate, permeabilitate, locuri de stat, biciclete, deșeuri și mentenanță.
Mediu	Oferta include elemente relevante pentru spațiile exterioare, dar fără o strategie completă privind utilizarea, întreținerea sau relația cu vecinătatea.
Minim	Oferta tratează spațiile exterioare generic, fără legătură clară cu nevoile locuitorilor și calitatea locuirii.
0	Spațiile exterioare nu sunt tratate sau sunt tratate irelevant.

K.5. RENOVARE ENERGETICĂ ȘI MICROCLIMAT INTERIOR**Ce poate fi evaluat:**

- metodologia de evaluare energetică;
- reducerea punților termice;
- integrarea ventilării și calității aerului interior;
- protecția împotriva supraîncălzirii;
- soluții de energie regenerabilă;
- corelarea soluțiilor energetice cu arhitectura clădirii.

Documente care pot fi solicitate:

- metodologie de analiză energetică;
- exemple de soluții pentru clădiri similare;
- abordare privind ventilarea și confortul interior;
- experiență relevantă a specialistului în eficiență energetică;
- plan de monitorizare a performanței.

Formulare posibilă:

Ofertantul va prezenta metodologia de integrare a soluțiilor energetice, cu accent pe reducerea consumurilor, confort interior, ventilare, protecție împotriva supraîncălzirii, mentenanță și costuri de exploatare.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta prezintă o metodologie clară pentru integrarea eficienței energetice cu ventilarea, calitatea aerului, confortul termic, protecția la supraîncălzire, sursele regenerabile, mentenanța și costurile de exploatare.
Mediu	Oferta tratează eficiența energetică și unele aspecte de confort interior, dar metodologia este parțial detaliată sau insuficient corelată cu utilizarea clădirii.
Minim	Oferta tratează renovarea energetică în termeni generali, fără abordarea microclimatului interior sau a costurilor de exploatare.
0	Eficiența energetică / microclimatul nu sunt tratate sau sunt tratate irelevant.

K.6. CONSOLIDARE SEISMICĂ ȘI INTERVENȚII STRUCTURALE**Ce poate fi evaluat:**

- experiența în intervenții structurale asupra clădirilor existente;
- metodologia de corelare între consolidare, arhitectură, instalații și utilizarea clădirii;
- reducerea impactului asupra locatarilor, acolo unde este cazul;
- etapizarea lucrărilor;
- integrarea consolidării cu renovarea energetică și funcțională.

Documente care pot fi solicitate:

- CV inginer structurist;
- portofoliu proiecte de consolidare;
- notă metodologică;
- abordare privind etapizarea;
- experiență în coordonarea cu arhitectura și instalațiile.

Formulare posibilă:

Ofertantul va demonstra modul în care intervenția structurală este coordonată cu arhitectura, instalațiile, eficiența energetică, accesibilitatea și utilizarea clădirii, pentru a evita soluții fragmentare sau contradictorii.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta prezintă o abordare clară pentru corelarea intervenției structurale cu arhitectura, instalațiile, eficiența energetică, accesibilitatea, etapizarea și utilizarea clădirii.
Mediu	Oferta tratează intervenția structurală relevant, dar corelarea cu celelalte specialități sau cu utilizarea clădirii este parțial detaliată.

Minim	Oferta tratează consolidarea predominant tehnic, fără integrare suficientă cu celelalte dimensiuni ale proiectului.
0	Intervenția structurală nu este tratată sau este tratată irelevant.

K.7. ACCESIBILIZARE ȘI PROIECTARE INCLUZIVĂ

Ce poate fi evaluat:

- analiza parcursului de accesibilitate;
- soluții pentru persoane cu mobilitate redusă;
- adaptabilitatea locuințelor și spațiilor comune;
- integrarea accesibilității fără afectarea calității arhitecturale;
- experiența specialistului relevant.

Documente care pot fi solicitate:

- notă metodologică privind accesibilitatea;
- scheme de parcurs accesibil;
- portofoliu proiecte similare;
- CV specialist accesibilitate;
- exemple de soluții adaptate.

Formulare posibilă:

Ofertantul va prezenta modul în care va analiza și asigura accesibilitatea parcursului de la spațiul public până la spațiile comune și unitățile locative, în funcție de obiectul proiectului și cadrul normativ aplicabil.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta prezintă o metodologie clară pentru analiza și asigurarea accesibilității pe întreg parcursul relevant, de la spațiul public la spațiile comune și, după caz, la unitățile locative.
Mediu	Oferta tratează accesibilitatea relevant, dar fără detalierea completă a parcurșurilor, utilizatorilor sau soluțiilor adaptate.
Minim	Oferta menționează accesibilitatea generic, fără metodologie sau exemple clare de aplicare.
0	Accesibilitatea nu este tratată sau este tratată irelevant.

K.8. LOCUINȚE PUBLICE NOI

Ce poate fi evaluat:

- înțelegerea locuinței publice ca investiție de calitate, nu doar ca producție de unități locative;
- analiza amplasamentului;
- adecvarea la profilul utilizatorilor;
- calitatea unităților locative;
- spațiile comune și administrarea;
- costurile de exploatare;
- evitarea segregării.

Documente care pot fi solicitate:

- notă metodologică;
- portofoliu de locuințe colective / publice / sociale;
- analiză de amplasament;
- abordare privind utilizatorii;
- strategie de costuri pe ciclul de viață.

Formulare posibilă:

Ofertantul va demonstra modul în care proiectul de locuințe publice răspunde criteriilor de calitate a locuirii: amplasament, integrare urbană, adecvare la utilizatori, accesibilitate, spații comune, eficiență energetică, mentenanță și costuri de exploatare.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta tratează locuințele publice ca investiție de calitate, corelând amplasamentul, profilul utilizatorilor, unitățile locative, spațiile comune, integrarea urbană, costurile de exploatare și administrarea.
Mediu	Oferta include criterii relevante pentru locuințe publice, dar relația dintre utilizatori, amplasament, spații comune și administrare este parțial detaliată.
Minim	Oferta tratează locuințele publice predominant cantitativ, prin număr de unități și conformitate minimă.
0	Calitatea locuințelor publice nu este tratată sau este tratată irelevant.

K.9. LOCUINȚE DE TRANZIȚIE, DE NECESITATE SAU PENTRU GRUPURI VULNERABILE

Ce poate fi evaluat:

- înțelegerea nevoilor specifice ale utilizatorilor;
- relația dintre locuire și servicii sociale;
- flexibilitatea spațiilor;
- siguranța și intimitatea;
- posibilitatea administrării și monitorizării;
- evitarea stigmatizării.

Documente care pot fi solicitate:

- metodologie privind profilul utilizatorilor;
- experiență în proiecte sociale / locuire asistată;

- abordare privind spațiile comune și serviciile asociate;
- plan de colaborare cu serviciile sociale;
- scenarii de utilizare.

Formulare posibilă:

Ofertantul va prezenta modul în care proiectul răspunde nevoilor specifice ale utilizatorilor vulnerabili, integrând locuirea cu servicii sociale, siguranță, intimitate, accesibilitate și administrare sustenabilă.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta demonstrează înțelegerea nevoilor specifice ale utilizatorilor vulnerabili și corelează locuirea cu servicii sociale, siguranță, intimitate, flexibilitate, administrare și evitarea stigmatizării.
Mediu	Oferta tratează nevoile utilizatorilor vulnerabili, dar integrarea cu serviciile, administrarea sau flexibilitatea spațiilor este parțial detaliată.
Minim	Oferta menționează grupurile vulnerabile generic, fără metodologie clară de adaptare a proiectului.
0	Nevoile grupurilor vulnerabile nu sunt tratate sau sunt tratate irelevant.

K.10. CONVERSIA CLĂDIRILOR EXISTENTE ÎN LOCUINȚE PUBLICE SAU SERVICII COMUNITARE

Ce poate fi evaluat:

- capacitatea de analiză a clădirii existente;
- adaptarea structurii existente la noul program;
- respectarea calității locuirii;
- integrarea accesibilității și siguranței;
- costurile de transformare și exploatare;
- păstrarea elementelor valoroase.

Documente care pot fi solicitate:

- portofoliu conversii;
- notă metodologică;
- analiză de compatibilitate funcțională;
- matrice de riscuri;
- abordare privind costurile pe ciclul de viață.

Formulare posibilă:

Ofertantul va demonstra modul în care clădirea existentă poate fi adaptată la noua funcțiune, cu respectarea cerințelor de locuire, accesibilitate, siguranță, eficiență energetică și mentenanță.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta prezintă o metodologie clară pentru analiza clădirii existente, compatibilitatea cu noul program, adaptarea funcțională, accesibilitatea, siguranța, eficiența energetică, costurile și păstrarea elementelor valoroase.
Mediu	Oferta tratează reconversia relevant, dar analiza compatibilității funcționale, tehnice sau economice este parțial detaliată.
Minim	Oferta tratează conversia generic, fără metodologie clară privind adaptarea clădirii existente.
0	Conversia nu este tratată sau este tratată irelevant.

K.11. REGENERARE URBANĂ DE CARTIER**Ce poate fi evaluat:**

- abordarea integrată: spații publice, locuire, mobilitate, servicii, mediu, economie locală;
- metodologia de analiză urbană și socială;
- consultarea comunității;
- etapizarea intervențiilor;
- identificarea proiectelor prioritare;
- integrarea cu PUG, PUZ, PMUD, SIDU și Programul Local de Locuire.

Documente care pot fi solicitate:

- metodologie de regenerare urbană;
- portofoliu proiecte urbane;
- plan de consultare;
- matrice de prioritizare;
- propunere de etapizare.

Formulare posibilă:

Ofertantul va prezenta metodologia de abordare integrată a regenerării urbane, incluzând analiza spațială, socială, funcțională și de mediu, consultarea comunității, prioritizarea intervențiilor și etapizarea implementării.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta prezintă o abordare integrată a regenerării urbane, corelând locuirea, spațiile publice, mobilitatea, serviciile, mediul, consultarea comunității, prioritizarea și etapizarea intervențiilor.
Mediu	Oferta include mai multe dimensiuni relevante ale regenerării, dar integrarea, consultarea sau etapizarea sunt parțial detaliate.

Minim	Oferta tratează regenerarea urbană generic, ca listă de intervenții, fără metodologie clară de prioritizare și integrare.
0	Regenerarea urbană nu este tratată sau este tratată irelevant.

K.12. PUZ-URI PENTRU ZONE DE LOCUIRE SAU REGENERARE

Ce poate fi evaluat:

- metodologia de analiză a oportunității;
- evaluarea impactului asupra infrastructurii și serviciilor;
- integrarea criteriilor de calitate a locuirii;
- planul de acțiune;
- evaluarea costurilor publice;
- corelarea cu PUG/RLU, SIDU, PMUD și Programul Local de Locuire.

Documente care pot fi solicitate:

- notă metodologică;
- exemple de PUZ-uri similare;
- metodologie de estimare a impactului;
- abordare privind consultarea publică;
- model de plan de acțiune.

Formulare posibilă:

Ofertantul va demonstra modul în care documentația PUZ va analiza calitatea locuirii, impactul asupra infrastructurii, necesarul de dotări, costurile publice și obligațiile de implementare asociate dezvoltării propuse.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta prezintă o metodologie clară pentru analiza oportunității, calității locuirii, impactului asupra infrastructurii și serviciilor, costurilor publice, planului de acțiune și obligațiilor de implementare.
Mediu	Oferta tratează criterii relevante pentru PUZ, dar impactul asupra infrastructurii, costurile publice sau implementarea sunt parțial detaliate.
Minim	Oferta tratează PUZ-ul predominant ca documentație de reglementare, fără analiză suficientă a calității locuirii și interesului public.
0	Calitatea locuirii în PUZ nu este tratată sau este tratată irelevant.

K.13. SPAȚII PUBLICE DE PROXIMITATE ȘI SPAȚII DINTRE BLOCURI

Ce poate fi evaluat:

- analiza utilizării actuale;
- nevoile locuitorilor;
- accesibilitatea și siguranța;
- umbrirea, vegetația, confortul climatic;
- locuri de stat, joacă, socializare;
- mentenanța și durabilitatea materialelor.

Documente care pot fi solicitate:

- portofoliu spații publice;
- notă metodologică;
- plan de consultare;
- scheme de utilizare;
- strategie de mentenanță.

Formulare posibilă:

Ofertantul va prezenta o metodologie pentru proiectarea spațiilor publice de proximitate, bazată pe analiza utilizării existente, consultarea locuitorilor, accesibilitate, confort climatic, durabilitate și mentenanță.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta prezintă o metodologie clară bazată pe utilizarea existentă, nevoile locuitorilor, accesibilitate, siguranță, confort climatic, vegetație, locuri de stat, joc, socializare, durabilitate și mentenanță.
Mediu	Oferta tratează spațiile publice relevant, dar consultarea, confortul climatic sau mentenanța sunt parțial detaliate.
Minim	Oferta tratează spațiile publice generic, fără legătură clară cu utilizarea cotidiană și nevoile locuitorilor.
0	Spațiile publice de proximitate nu sunt tratate sau sunt tratate irelevant.

K.14. DOTĂRI PUBLICE DE PROXIMITATE

Aici intră creșe, grădinițe, centre comunitare, servicii sociale, spații pentru sănătate de proximitate, centre pentru vârstnici sau alte dotări asociate locuirii.

Ce poate fi evaluat:

- adecvarea programului funcțional la utilizatori;
- relația cu cartierul;
- accesibilitatea;
- flexibilitatea spațiilor;
- siguranța;
- costurile de exploatare;
- integrarea spațiilor exterioare.

Documente care pot fi solicitate:

- portofoliu dotări publice;
- notă metodologică;
- analiză de utilizatori;
- scenarii de funcționare;
- strategie de mentenanță.

Formulare posibilă:

Ofertantul va demonstra modul în care dotarea publică propusă răspunde nevoilor cartierului, asigură accesibilitate, flexibilitate, funcționare eficientă, spații sigure și costuri rezonabile de exploatare.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta demonstrează adecvarea programului funcțional la utilizatori și cartier, integrând accesibilitatea, flexibilitatea, siguranța, spațiile exterioare, costurile de exploatare și mentenanță.
Mediu	Oferta tratează dotarea publică relevant, dar programul funcțional, utilizatorii sau exploatarea sunt parțial detaliate.
Minim	Oferta tratează dotarea publică generic, fără analiză clară a utilizatorilor și a funcționării în cartier.
0	Dotarea publică nu este tratată sau este tratată irelevant.

K.15. MOBILITATE PIETONALĂ, VELO ȘI ACCESIBILITATE DE CARTIER**Ce poate fi evaluat:**

- analiza traseelor existente;
- continuitatea și siguranța parcursurilor;
- accesibilitatea universală;
- conexiunea cu transportul public;
- relația cu școlile, serviciile, spațiile verzi și locuințele;
- reducerea conflictelor cu parcare auto.

Documente care pot fi solicitate:

- metodologie de analiză a mobilității pietonale / velo;
- portofoliu amenajări similare;
- scheme de circulație;
- analiză de riscuri;
- plan de etapizare.

Formulare posibilă:

Ofertantul va prezenta metodologia de analiză și proiectare a traseelor pietonale și velo, cu accent pe continuitate, siguranță, accesibilitate, conectarea la servicii de proximitate și integrarea cu transportul public.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta prezintă o metodologie clară pentru continuitatea, siguranța și accesibilitatea traseelor pietonale și velo, corelate cu transportul public, locuințele, școlile, serviciile, spațiile verzi și parcarea auto.
Mediu	Oferta tratează mobilitatea pietonală / velo relevant, dar corelarea cu serviciile, transportul public sau conflictele de utilizare este parțial detaliată.
Minim	Oferta tratează mobilitatea generic, fără analiză clară a traseelor, siguranței și accesibilității.
0	Mobilitatea pietonală / velo nu este tratată sau este tratată irelevant.

K.16. INFRASTRUCTURĂ VERDE-ALBASTRĂ ȘI ADAPTARE CLIMATICĂ**Ce poate fi evaluat:**

- analiza insulei de căldură, permeabilității și riscurilor climatice;
- integrarea vegetației și a apei;
- biodiversitate;
- umbrire;
- gestionarea apelor pluviale;
- mentenanță sustenabilă;
- utilizare comunitară.

Documente care pot fi solicitate:

- portofoliu proiecte de peisagistică / infrastructură verde-albastră;
- notă metodologică;
- propunere de indicatori climatici;
- strategie de mentenanță;
- scheme de drenaj / vegetație.

Formulare posibilă:

Ofertantul va prezenta o abordare privind adaptarea climatică a intervenției, incluzând permeabilitatea solului, umbrirea, vegetația, biodiversitatea, gestionarea apelor pluviale și mentenanța pe termen lung.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta prezintă o abordare integrată privind permeabilitatea solului, umbrirea, vegetația, biodiversitatea, gestionarea apelor pluviale, confortul climatic, utilizarea comunitară și mentenanța pe termen lung.

Mediu	Oferta include soluții relevante de infrastructură verde-albastră, dar analiza climatică, utilizarea sau mentenanța sunt parțial detaliate.
Minim	Oferta menționează generic vegetația sau adaptarea climatică, fără metodologie clară.
0	Infrastructura verde-albastră / adaptarea climatică nu este tratată sau este tratată irelevant.

K.17. PIEȚE VOLANTE, SERVICII DE PROXIMITATE ȘI ECONOMIE LOCALĂ

Ce poate fi evaluat:

- înțelegerea funcționării cotidiene a cartierului;
- amplasarea și accesibilitatea;
- flexibilitatea amenajării;
- integrarea utilităților;
- igienă, siguranță și mentenanță;
- compatibilitatea cu spațiile publice existente.

Documente care pot fi solicitate:

- notă metodologică;
- scheme de funcționare;
- scenarii de utilizare recurentă;
- portofoliu amenajări publice temporare / flexibile;
- plan de administrare.

Formulare posibilă:

Ofertantul va demonstra modul în care amenajarea propusă susține servicii de proximitate și economie locală, prin soluții flexibile, accesibile, igienice, sigure și ușor de administrat.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta demonstrează înțelegerea funcționării cotidiene a cartierului și propune soluții flexibile, accesibile, igienice, sigure, ușor de administrat și compatibile cu spațiul public existent.
Mediu	Oferta tratează funcționarea serviciului de proximitate, dar flexibilitatea, administrarea sau integrarea urbană sunt parțial detaliate.
Minim	Oferta tratează intervenția generic, fără scenarii clare de utilizare și administrare.
0	Serviciile de proximitate / economia locală nu sunt tratate sau sunt tratate irelevant.

K.18. SISTEME DE COLECTARE A DEȘEURILOR ȘI INFRASTRUCTURĂ TEHNICĂ DE CARTIER

Ce poate fi evaluat:

- integrarea funcțională și urbană a infrastructurii tehnice;
- accesibilitatea pentru utilizatori și operatori;
- igienă și siguranță;
- reducerea impactului vizual și olfactiv;
- compatibilitatea cu spațiile comune și spațiul public;
- mentenanță.

Documente care pot fi solicitate:

- metodologie de amplasare;
- scheme funcționale;
- soluții de integrare urbană;
- consultare cu operatori;
- strategie de întreținere.

Formulare posibilă:

Ofertantul va prezenta soluții de integrare a infrastructurii tehnice și a sistemelor de colectare a deșeurilor, cu respectarea cerințelor de acces, igienă, siguranță, funcționalitate, impact vizual redus și mentenanță.

Grilă posibilă:

Punctaj	Criteriu
Maxim	Oferta prezintă soluții integrate pentru infrastructura tehnică sau colectarea deșeurilor, incluzând funcționalitate, acces pentru utilizatori și operatori, igienă, siguranță, impact vizual redus și mentenanță.
Mediu	Oferta tratează infrastructura tehnică relevant, dar integrarea urbană, accesul, igiena sau mentenanța sunt parțial detaliate.
Minim	Oferta tratează infrastructura tehnică generic, fără soluții clare de integrare și administrare.
0	Infrastructura tehnică / colectarea deșeurilor nu este tratată sau este tratată irelevant.

GHID DE SELECȚIE A FACTORILOR ÎN FUNCȚIE DE PROIECT

Factorii de calitate nu trebuie utilizați cumulativ în toate procedurile. Pentru fiecare achiziție, autoritatea contractantă trebuie să selecteze doar acei factori care sunt relevanți pentru obiectul contractului.

Tip de proiect	Factori specifici recomandați
Renovarea integrată a unui bloc / ansamblu de blocuri	K.1, K.2, K.3, K.4, K.5, K.7, K.18
Renovare energetică simplă	K.5, eventual K.3 și K.7
Consolidare seismică integrată cu renovare	K.1, K.3, K.5, K.6, K.7
Amenajarea spațiilor comune	K.2, K.7, K.18
Façade / anvelopă / balcoane / tâmplării	K.3, K.5
Spații exterioare aferente locuințelor colective	K.4, K.13, K.15, K.16, K.18
Locuințe publice noi	K.8, K.15, K.16, eventual K.14
Locuințe de tranziție / de necesitate / pentru grupuri vulnerabile	K.9, K.8, K.14
Reconversia unei clădiri existente în locuințe publice	K.10, K.8, K.9, K.5, K.7
Regenerare urbană de cartier	K.11, K.13, K.14, K.15, K.16, K.17, K.18
PUZ pentru zonă de locuire	K.12, K.15, K.16, K.14
Spații publice de proximitate / spații dintre blocuri	K.13, K.15, K.16, K.18
Dotări publice de proximitate	K.14, K.15, K.16
Mobilitate pietonală și velo	K.15, K.13, K.16
Infrastructură verde-albastră	K.16, K.13
Piețe volante / economie locală de proximitate	K.17, K.13, K.18
Sisteme de colectare a deșeurilor / infrastructură tehnică	K.18, K.13

În toate cazurile, factorii de calitate trebuie să fie:

- legați direct de obiectul contractului;
- justificați prin complexitatea proiectului;
- proporționali cu valoarea și dificultatea achiziției;
- formulați clar;
- evaluați pe baza unor documente verificabile;
- însoțiți de grile de punctaj transparente;
- aplicați consecvent tuturor ofertanților.

Scopul utilizării factorilor de calitate nu este complicarea procedurii de achiziție, ci selectarea unei echipe capabile să livreze o proiectare mai bună, mai coerentă și mai responsabilă față de interesul public.

BIBLIOGRAFIE / REFERINȚE METODOLOGICE

Lista de mai jos are caracter orientativ și metodologic. Actele normative, strategiile, reglementările tehnice și standardele menționate trebuie verificate în forma consolidată și actualizată la data utilizării ghidului, în raport cu obiectul concret al intervenției, tipul documentației și procedura aplicabilă.

1. STUDII, GHIDURI ȘI DOCUMENTE METODOLOGICE PRIVIND CALITATEA LOCUIRII

Ordinul Arhitecților din România, *Calitatea locuirii*, studiu profesional, 2023.

Referință metodologică principală pentru abordarea locuirii ca fenomen relațional și multi-scalar, la intersecția dintre locuință, vecinătate, cartier, infrastructură, servicii și calitatea mediului construit.

Ordinul Arhitecților din România, *Ghidul Locuitorului / instrumentele „Ce am?”, „Ce caut?” și „Ce am găsit?”*, 2024–2025. Referință metodologică pentru înțelegerea nevoilor locuitorilor, evaluarea experienței de locuire și utilizarea consultării ca sursă de date pentru diagnoza locală.

2. POLITICI PUBLICE ȘI DOCUMENTE STRATEGICE

Guvernul României, *Strategia Națională a Locuirii 2022–2050*.

Referință pentru obiectivele privind locuirea incluzivă, accesul la locuințe adecvate, sigure și durabile, renovarea fondului construit, creșterea fondului de locuințe publice și întărirea capacității administrative.

Guvernul României, *Strategia Națională de Dezvoltare Urbană Integrată pentru Orașe Reziliente, Verzi, Incluzive și Competitive 2022–2035 – Politica Urbană a României*, aprobată prin H.G. nr. 1.575/2022.

Referință pentru corelarea dezvoltărilor rezidențiale cu infrastructura, dotările publice, mobilitatea, spațiul public, planificarea urbană și evitarea extinderii periferice insuficient echipate.

Parlamentul European, *Rezoluția din 21 ianuarie 2021 referitoare la accesul la locuințe decente și la prețuri abordabile pentru toți*.

Referință pentru încadrarea locuirii ca domeniu de interes public, legat de accesibilitate economică, incluziune socială, sănătate, eficiență energetică și drepturi sociale.

Comisia Europeană / Uniunea Europeană, documente și inițiative privind *Planul european pentru locuințe accesibile, Pilonul european al drepturilor sociale și Noul Bauhaus European*.

Referințe pentru legarea locuirii de accesibilitate economică, renovare, calitate arhitecturală, sustenabilitate, incluziune și tranziție climatică.

3. CADRU LEGISLATIV ȘI ADMINISTRATIV RELEVANT

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Referință pentru documentațiile de urbanism, rolul PUG/RLU și PUZ și relația dintre planificare, reglementare și dezvoltare urbană.

Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Referință pentru inițierea, elaborarea și actualizarea documentațiilor de urbanism, inclusiv PUG.

Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanismului.

Referință pentru consultarea publicului în procesele de planificare urbană.

Legea nr. 114/1996 — Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare.
Referință pentru categoriile de locuințe, suprafețele minimale și cadrul general privind locuințele sociale, de necesitate și alte forme de locuire publică.

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.
Referință pentru cerințele fundamentale de calitate, responsabilitățile proiectanților, verificarea proiectelor și protecția interesului public în investiții.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
Referință pentru certificatul de urbanism, autorizarea lucrărilor și corelarea proiectării cu reglementările aplicabile.

Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
Referință pentru performanța energetică, cerințele minime, nZEB, sisteme alternative de înaltă eficiență și documente necesare în procesul de autorizare și proiectare.

Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice și H.G. nr. 395/2016 privind normele metodologice de aplicare.
Referințe pentru achiziția serviciilor de proiectare, criteriile de atribuire, factorii de calitate și documentația de atribuire.

H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor / proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.
Referință pentru nota conceptuală, tema de proiectare, SF/DALI și structurarea documentațiilor de fundamentare.

Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.
Referință pentru administrarea condominiilor, rolul asociațiilor de proprietari și intervențiile asupra clădirilor de locuințe colective.

Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.
Referință pentru intervențiile asupra calității arhitectural-ambientale a fondului construit.

Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, proiect legislativ / formă în lucru.
Referință de urmărit pentru actualizarea cadrului privind planificarea urbană, construcțiile, intervențiile asupra fondului construit și mecanismele de implementare.

4. REGLEMENTĂRI TEHNICE, NORMATIVE ȘI STANDARDE RELEVANTE

NP 057-2002 — *Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe.*
Referință pentru cerințele de proiectare a locuințelor, organizarea spațiilor, accesuri, lățimi de trecere, iluminare, ventilare și conformarea unităților locative.

NP 051-2012 — Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap.
Referință pentru accesibilizarea clădirilor, parcursurilor, spațiilor comune, locuințelor și spațiului urban aferent.

Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
Referință pentru condiții de sănătate publică, vecinătăți, parcări, gestionarea deșeurilor, igienă și protecția locuirii față de surse de disconfort.

Ordinul Ministerului Sănătății nr. 994/2018.

Referință de verificat în forma aplicabilă pentru aspecte privind gestionarea deșeurilor și condițiile de igienă asociate spațiilor rezidențiale.

NP 074/2022 — *Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții.*

Referință pentru cerințele privind studiile geotehnice în documentațiile de proiectare.

P 118-99, P118/2-2013, P118/3-2015 și reglementările actualizate privind securitatea la incendiu.

Referințe pentru securitatea la incendiu a construcțiilor, instalațiilor aferente, accesul autospecialelor și evacuarea utilizatorilor.

NP 063-2002 — normativ privind criteriile de performanță specifice elementelor de construcții și siguranța în utilizare.

Referință de verificat pentru elemente precum balustrade, parapete, circulații și siguranța utilizatorilor.

C 125-2013 — normativ privind acustica în construcții și protecția la zgomot.

Referință pentru confortul acustic, izolarea fonică, tâmplării, montaj și relația dintre nivelul de zgomot exterior și performanța spațiilor interioare.

RTC 3-2022 — *Ghid privind implementarea măsurilor de creștere a performanței energetice a clădirilor existente pentru îndeplinirea cerințelor nZEB.*

Referință pentru renovarea energetică a clădirilor existente.

RTC 4-2022 — *Ghid privind implementarea măsurilor de creștere a performanței energetice a clădirilor noi pentru îndeplinirea cerințelor nZEB.*

Referință pentru proiectarea clădirilor noi eficiente energetic.

MC 001/2022 — *Metodologie de calcul al performanței energetice a clădirilor.*

Referință pentru evaluarea performanței energetice, consumurilor și cerințelor nZEB.

C 47/2022 — *Instrucțiuni tehnice pentru folosirea și montarea vitrajelor și a altor produse de sticlă în construcții.*

Referință pentru tâmplării, vitraje, performanță termică, siguranță și confort.

SR EN 12207, SR EN 12208, SR EN 12210.

Standarde privind permeabilitatea la aer, etanșeitatea la apă și rezistența la vânt a ferestrelor și ușilor.

ISO 15686 — *Buildings and constructed assets — Service life planning / Life Cycle Costing.*

Referință metodologică pentru analiza costurilor pe ciclul de viață, durabilitate, mentenanță, costuri de exploatare și înlocuire.

5. REPERE METODOLOGICE PENTRU DOTĂRI DE PROXIMITATE ȘI DIMENSIONAREA ECHIPAMENTELOR PUBLICE

Sursele de mai jos pot fi utilizate ca repere metodologice privind relația dintre populație, capacitatea dotărilor, raza de deservire și suprafețele necesare. Ele nu substituie cadrul normativ actual aplicabil și trebuie folosite cu discernământ, în raport cu legislația și standardele în vigoare la data elaborării documentației.

Manualul arhitectului proiectant, vol. III, Editura Tehnică, 1958.

Referință istorică pentru dimensionarea unor dotări de proximitate și relația dintre populație, capacitatea echipamentelor și raza de deservire.

Comitetul pentru problemele Consiliilor Populare, *Norme de ocupare a terenului în cadrul perimetrelor construibile ale localităților urbane și rurale*, pentru uz intern, 1986.

Referință istorică și metodologică pentru corelarea densității populației cu dotările necesare în

localități urbane și rurale.

NP010-97 — *Normativ pentru proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee*, MLPAT, 1997.

Referință pentru dimensionarea dotărilor educaționale, suprafețe de teren, capacități și condiții de proiectare.

6. RENOVARE INTEGRATĂ, REGENERARE URBANĂ ȘI INTERVENȚII ASUPRA FONDULUI LOCATIV EXISTENT

UREHERIT / Architects' Association of Lithuania, Holistic renovation of Soviet housing in Ukraine, thematic activity, UREHERIT: Architects for Heritage in Ukraine.

Referință metodologică pentru renovarea holistică a fondului locativ colectiv, prin integrarea calității spațiale, tehnice, sociale, economice, de mediu și de proces.

Planul Național de Redresare și Reziliență — Componenta „Valul renovării” / renovare integrată a blocurilor de locuințe.

Referință pentru tipurile de lucrări eligibile în renovarea integrată: consolidare seismică, reabilitarea anvelopei, sisteme de încălzire și apă caldă, surse regenerabile, ventilare, climatizare, iluminat, management energetic, umbrire, soluții inteligente, stații de încărcare și lucrări conexe pentru respectarea cerințelor fundamentale de calitate în construcții.

Strategia Națională a Locuirii 2022–2050.

Referință pentru renovarea energetică, consolidarea seismică, accesibilizarea locuințelor, modernizarea zonelor comune, reparații, întreținere și intervenții asupra fondului locativ existent.



ORDINUL
ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA

Timbrul
Arhitecturii

Str. Pictor Arthur Verona nr. 19,
Sector 1, București

Tel (+4) 021 317 26 34

Fax (+4) 021 317 26 35

E-mail office@oar.archi

<https://oar.archi>

iunie 2026