

HOTĂRÂRE
privind amenajarea, întreținerea și salubritatea spațiilor verzi aferente locuințelor de tip
condominiu, și aprobarea Regulamentului de amenajare, întreținere și salubritate a spațiilor
verzi aferente locuințelor de tip condominiu de pe raza administrativ - teritorială a Sectorului
5 al Municipiului București

Având în vedere

- Referatul de aprobare al consilierului local sector 5, Roșca Iustinian;
- Raportul de specialitate nr. 4931/24.03.2025 al DIRECȚIEI AMENAJARE SI ÎNȚEȚINERE BOHEMIUL PUBLIC

Luând în considerare avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Sector 5:

- _____
- _____

Ținând cont de prevederile:

- Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Guvern nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 273/2020 pentru modificarea și completarea O.G. nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;
- Ordonanței de Guvern nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1), precum și cele ale art. 166 alin. (2) lit. 1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Sectorului 5

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Întreținerea și salubritatea spațiilor verzi aferente blocurilor de locuințe de tip condominiu de pe raza administrativ - teritorială a Sectorului 5 al Municipiului București vor fi realizate de către Asociațiile de Proprietari, acestea fiind direct responsabile de starea și aspectul spațiilor verzi.

Art. 2. Amenajarea spațiilor verzi aferente blocurilor de locuințe se poate realiza de către AES Sector 5 prin serviciile de specialitate sau de către Asociațiile de Proprietari. În cazul în care amenajarea spațiilor verzi aferente blocurilor de locuințe de pe raza administrativ - teritorială a Sectorului 5 al Municipiului București se va efectua de către Asociațiile de Proprietari, aceasta se va realiza cu respectarea principiilor estetice și de funcționalitate. În această situație, Primăria/ADP/ AES SECTOR 5 prin serviciile de specialitate, poate oferi asociațiilor de Proprietari consultanță gratuită, material dendro-floricol și unelte necesare amenajării spațiilor aferente blocurilor.

Art. 3. Se aprobă Regulamentul de amenajare, întreținere și salubritate a **spațiilor verzi aferente locuințelor de tip condominiu** de pe raza administrativ - teritorială a Sectorului 5 al Municipiului București, conform Anexei la prezenta hotărâre.

Art. 4. Pentru defrișarea, toaletarea și reducerea arborilor situați pe spațiile verzi aferente blocurilor de locuințe Asociațiile de Proprietari au obligația să se adreseze Primăriei Municipiului București - Direcția de Mediu, în vederea solicitării avizului de specialitate, iar numai în situația acordării avizului AES Sector 5 pot întreprinde activități de defrișare, tăiere sau toaletare.

Art. 5. Asociațiile de Proprietari nu au dreptul să modifice destinația terenurilor spații verzi, acestea fiind folosite doar în scopul amenajării, întreținerii și salubrității.

Art. 6. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri toate prevederile contrare din hotărârile anterioare ale Consiliului Local sector 5 își încetează aplicabilitatea.

Art. 7. (1) Primarul Sectorului 5, Administrația Domeniului Public / AES Sector 5, Direcția Generală de Poliție Locală Sector 5 și Asociațiile de Proprietari de pe raza administrativ - teritorială a Sectorului 5, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor.

(2). Primăria Sectorului 5, prin departamentul de Relații cu Asociațiile de Proprietari, va aduce la cunoștință fiecărei asociație de proprietari prezenta hotărâre, inclusiv **Regulamentului de amenajare, întreținere și salubritate a spațiilor verzi aferente locuințelor de tip condominiu de pe raza administrativ - teritorială a Sectorului 5 al Municipiului București.**

(3) Comunicarea și aducerea la cunoștință publică se vor face, conform competențelor, prin grija Secretarului General al Sectorului 5.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Inițiator: Roșca Iustinian
Consilier Local USR

Rosca
Iustinian

Digitally signed
by Rosca Iustinian
Date: 2025.09.09
12:15:45 +03'00'

Secretarul General al Sectorului 5,



**REGULAMENTUL DE AMENAJARE, ÎNTREȚINERE ȘI SALUBRIZARE A TERENURILE
SPAȚII VERZI AFERENTE LOCUINȚELOR DE TIP CONDOMINIU DE PE RAZA
ADMINISTRATIV – TERITORIALĂ A SECTORULUI 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Pentru îmbunătățirea permanentă a aspectului edilitar al sectorului și în vederea asigurării unui mediu civilizat, sănătos și confortabil de viață pentru locuitorii acestuia, care să îndeplinească normele igienico - sanitare regulamentare și pentru a se încadra în standardele urbane europene, un rol deosebit îl are implicarea colaterală atât a autorității administrației publice locale cât și a locuitorilor Sectorului 5 al Municipiului București la participarea și contribuția activă privind întreținerea și salubritatea terenurilor deținute.

I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Prezentul regulament reglementează activitatea de amenajare, întreținere și igienizare a locuințelor de tip condominiu de pe raza administrativ - teritorială a Sectorului 5 al Municipiului București și are ca temei legal prevederile:

- O.G. nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Guvern nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;

Art. 2. Prezentul regulament vizează următoarele terenuri:

- a) Terenurile spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu aflate / predate în întreținerea asociațiilor de proprietari.

II. DISPOZIȚII PRIVIND TERENURILE SPAȚII VERZI AFERENTE LOCUINȚELOR DE TIP CONDOMINIU

Art. 3. Amenajarea spațiilor verzi aferente blocurilor de locuințe de tip condominiu se poate realiza de către AES Sector 5 prin serviciile de specialitate sau de către Asociațiile de Proprietari. În cazul în care amenajarea spațiilor verzi aferente blocurilor de locuințe de pe raza administrativ - teritorială a Sectorului 5 al Municipiului București se va efectua de către Asociațiile de Proprietari, aceasta se va realiza cu respectarea principiilor estetice și de funcționalitate. În această situație AES Sector 5, prin serviciile de specialitate, poate oferi asociațiilor de proprietari consultanță gratuită, material dendro-floricol, unelte necesare amenajării spațiilor aferente blocurilor, precum și alte materiale și / sau poate deconta cheltuielile, conform legii, făcute de Asociația de Proprietari în scopul amenajării spațiilor verzi aferente blocurilor de locuințe.

Art. 4. (1) Întreținerea și salubritatea zonelor verzi aferente locuințelor de tip condominiu sunt în responsabilitatea cetățenilor și Asociațiilor de Proprietari, acestea fiind direct responsabile de starea și aspectul spațiilor verzi. Asociațiile de Proprietari îngrijesc spațiile verzi aferente locuințelor de tip

condominiu cu condiția ca aceste spații verzi să rămână de folosință generală și starea lor să fie îmbunătățită.

(2) Spațiile verzi aferente locuințelor de tip condominiu vor fi întreținute prin grija Asociațiilor de Proprietari cu respectarea principiilor estetice și de funcționalitate. Pentru acest serviciu Asociația de Proprietari primește lunar din partea Primăriei Sectorului 5, în condițiile legii, suma de 2 lei (TVA inclus) per mp spațiu verde întreținut, bani necesari prestării serviciilor de întreținere

Art. 5. (1) Asociațiile de proprietari, persoanele juridice și persoanele fizice/cetățenii au următoarele obligații:

- a) să nu arunce nici un fel de deșeuri pe terenurile spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu;
- b) să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
- c) să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugerii ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;
- d) să nu ocupe cu construcții provizorii sau permanente, neautorizate, în condițiile legii, ambalaje, boxpaieți, containere, garaje, etc.;
- e) să întrețină perdelele și aliniamentele de protecție, spațiile verzi - arborii, arbuștii, gardurile vii, gazonul și plantele florale din perimetrul imobilelor în care locuiesc sau în care funcționează până la limita carosabilului, iar în cvartalele de locuit pe suprafața specificată în procesul verbal de predare-primire a amplasamentului și în planul de situație anexat;
- f) să coopereze cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;
- g) să nu diminueze suprafețele zonelor verzi;
- h) să ia măsuri pentru eliminarea pelinului și ambroziei în cazul prezenței acestor plante cu efect alergen în spațiile verzi pe care le dețin sau le administrează;
- i) pentru defrișarea, toaletarea și reducerea arborilor situați pe spațiile verzi aferente blocurilor de locuințe Asociațiile de Proprietari au obligația să se adreseze Primăriei Municipiului București - Direcția de Mediu în vederea solicitării avizului de specialitate, iar numai în situația acordării avizului, AES Sector 5 poate întreprinde activități de defrișare, tăiere sau toaletare, în mod gratuit.

Art. 6. (1) Asociațiile de proprietari, prin președinții și administratorii acestora, vor prelua, potrivit prevederilor legale, responsabilitatea în privința obligațiilor pentru protecția și conservarea zonelor verzi aferente locuințelor de tip condominiu și vor răspunde pentru realizarea acestora în fața autorităților publice locale.

(2) Persoanele juridice și persoanele fizice care funcționează sau domiciliază într-un imobil au aceleași obligații în ceea ce privește întreținerea spațiilor verzi.

(3) Pentru executarea lucrărilor de întreținere specifice de sezon, asociațiile de proprietari pot opta pentru:

- a) lucrările de întreținere/curățenie vor fi executate în regie proprie prin grija președinților și/sau administratorilor, cu decontarea cheltuielilor;
- b) lucrările de amenajare / întreținere /curățenie vor fi executate de către AES Sector 5 și vor fi predate către Asociația de Proprietari.

Art. 7. (1) Direcția Generală de Poliție Locală Sector 5 împreună cu Primăria Sector 5 și structurile specializate din subordinea Primăriei Sector 5 verifică întreținerea și salubritatea spațiilor verzi

aferente locuințelor de tip condominiu în vederea luării măsurilor necesare pentru respectarea prevederilor prezentului regulament.

(2) În situația neîndeplinirii obligațiilor prevăzute de prezentul regulament de către asociațiile de proprietari, AES Sector 5 va efectua lucrările de întreținere și curățare a terenurilor spațiilor verzi aferente locuințelor de tip condominiu.

(3) În cazul proprietăților private, lucrările se efectuează de către AES Sector 5, urmând ca acesta să recupereze cheltuielile efectuate în acest scop, în condițiile legii.

(4) Tarifele pentru lucrările de întreținere și curățenie vor fi cele contractate de AES Sector 5 pentru servicii similare prestate pe domeniu public al Sectorului 5 al Municipiului București.

Art. 8. Constituie contravenții la normele privind măsurile de protecție a spațiilor verzi din Sectorul 5 următoarele fapte:

- a) Aruncarea sau depozitarea de deșeuri menajere și stradale pe terenurile amenajate ca spații verzi/locurile de joacă pentru copii.
- b) Tăierea arborilor sau arbuștilor fără autorizație, tăierea sau ruperea crengilor acestora sau distrugerea scoarței trunchiului acestora.
- c) Distrugerea prin orice mijloace sau degradarea, scoaterea din rădăcini, fără drept, de arbori, puieti ori lăstari.
- d) Distingerea sau degradarea mobilierului urban aferent spațiilor verzi, respectiv deteriorarea băncilor și a obiectelor ornamentale depuse în spațiile verzi, precum și mutarea acestora de către persoane neautorizate.
- e) Deteriorarea, dislocarea sau distrugerea marcajelor și a panourilor de informare-avertizare.
- f) Trecerea peste ronduri de flori, peluze, gazon, în afara aleilor amenajate în acest scop.
- g) Distingerea de zone verzi amenajate cu gazon, flori, arbuști sau arbori.
- h) Fixarea pe arbori a anunțurilor de orice fel, a reclamelor filmelor sau plăcuțelor indicatoare.
- i) Circulația sau staționarea vehiculelor pe suprafețe care intră în categoria spațiilor verzi.

Art. 9. Contravențiile se sancționează cu amendă contravențională după cum urmează:

- a) de la 100 lei la 200 lei pentru persoanele fizice pentru încălcarea prevederilor art. 8, lit. a), f) și h) și de la 1.000 lei la 10.000 lei pentru persoanele juridice, pentru încălcarea prevederilor art. 8, lit. a) și h)
- b) de la 200 lei la 1.000 lei pentru persoanele fizice și de la 1.000 lei la 5.000 lei pentru persoanele juridice, pentru încălcarea prevederilor art. 8 lit. b), c), d), e), g) și i).

Art. 10. Prevederile prezentului regulament se completează cu dispozițiile legale ale O.G. nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor și intră în vigoare la data aducerii lui la cunoștința publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Inițiator **Rosca Iustinian**
Consilier Local USR

Rosca
Iustinian

Digitally signed
by Rosca Iustinian
Date: 2025.09.09
12:16:17 +03'00'

REFERAT DE APROBARE

Pentru îmbunătățirea permanentă a aspectului edilitar al sectorului și în vederea asigurării unui mediu civilizat, sănătos și confortabil de viață pentru locuitorii acestuia, care să îndeplinească normele igienico - sanitare regulamentare și pentru a se încadra în standardele urbane europene, un rol deosebit îl are implicarea colaterală atât a autorității administrației publice locale cât și a locuitorilor Sectorului 5 al Municipiului București la participarea și contribuția activă privind întreținerea și salubritatea terenurilor deținute.

Din dezbaterile realizate cu Asociațiile de proprietari / locatari acestea au deplâns starea actuală a majorităților curților blocurilor de timp condominiu și necesitatea de a îmbunătăți acest fapt de îndată. Cetățenii și-au exprimat dorința de a se implica în întreținerea acestor curți ale blocurilor imediat ce ele vor fi amenajate peisagistic de primărie sau de alți profesioniști în baza recomandărilor urbanistice. În același timp au conștientizat că vor crește costurile cu utilitățile și în aceste vremuri ar fi de recomandat, măcar acolo unde se solicită, alocarea din bugetul primăriei a unei sume minime care să acopere parte din costul de întreținere și salubritate a curții blocurilor.

Pe de altă parte, Primăria Sectorului 5 are în administrare aceste spații, are buget în fiecare an alocat pentru astfel de activități, are obligații legale în amenajarea curților blocurilor însă nu face față pentru cele peste 1500 de asociații de proprietari / locatari din diverse cauze.

Colaborarea dintre administrație și comunitate reprezintă o soluție viabilă în îmbunătățirea condițiilor de locuire la nivelul sectorului 5, conlucrarea o să creeze inclusiv o „competiție” între asociațiile vecine iar realizarea proiectelor de amenajare a spațiilor verzi din jurul blocurilor de locuințe de către administrație conduce la o imagine uniformă, un standard comun la nivelul zonei dar care să țină cont de condițiile specifice.

Nu în ultimul rând aș vrea să reamintesc importanța spațiilor verzi asupra sănătății locuitorilor din sectorul 5 și cred că este momentul să investim și în viitorul nostru și al copiilor noștri.

Din aceste motive, dar nu numai, vă supun dezbateri și aprobări acestui proiect de hotărâre așteptat de comunitatea sectorului și care a avut rezultate spectaculoase în alte orașe, Oradea de exemplu.

Inițiator: **Rosca Iustinian**
Consilier local USR Sector 5

**Rosca
Iustinian**

Digitally signed
by Rosca
Iustinian
Date: 2025.09.09
12:16:39 +03'00'



SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Cod fiscal: 4433953



www.sector5.ro

E-mail: primarie@sector5.ro

Tel.: 021.314.46.80 / 021.314.43.18 / 021.311.04.65



SMC SR EN ISO 9001:2015
NR. CERTIFICAT UIG-1014-EN-896



ISO 37001
L-C (Certification)
NR. CERTIFICAT 400683

DIRECȚIA AMENAJARE ȘI ÎNȚEȚINERE DOMENIUL PUBLIC SERVICIUL SPAȚII VERZI DAIDP 4991/24.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru “proiectul de hotărâre privind amenajarea, întreținerea și salubritatea spațiilor verzi aferente locuințelor de tip condominiu, și aprobarea Regulamentului de amenajare, întreținere și salubritate a spațiilor verzi aferente locuințelor de tip condominiu de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 5 al Municipiului București”

Prezentul raport analizează oportunitatea proiectului de hotărâre prin care se propune ca asociațiile de proprietari să devină responsabile pentru amenajarea, întreținerea și salubritatea spațiilor verzi aferente locuințelor de tip condominiu din Sectorul 5 și pentru aprobarea unui regulament în acest sens.

Cadrul legislativ relevant

- **Legea nr. 24/2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților:
 - **Art. 8 alin. (1):** Administrarea spațiilor verzi proprietate publică este exercitată de **autoritățile administrației publice locale**.
 - **Art. 12 alin. (1):** Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către **proprietarii sau administratorii acestora**. Pentru spațiile verzi publice, administratorul este autoritatea publică locală.
 - **Art. 19 alin. (1):** Activitățile de administrare și gospodărire a spațiilor verzi se **finanțează din bugetele locale**.
- **HCGMB nr. 308/1999** privind transmiterea în administrarea primăriilor de sector a terenurilor dintre blocuri:
 - **Art. 1:** Terenurile dintre blocuri destinate spațiilor verzi și locurilor de joacă se trec în **administrarea primăriilor de sector**, făcând parte din domeniul public.
- **HCGMB nr. 304/2009** privind protecția spațiilor verzi:
 - Stabilește regimul avizelor de defrișare/toaletare, obligațiile administratorilor publici și competențele PMB/sectoarelor pentru control și sancțiuni.

- **HCGMB nr. 120/2010** – Normele de salubritate:
 - Prevede faptul că autoritățile locale **organizează și coordonează serviciul public de salubritate**, inclusiv pe domeniul public aferent blocurilor.
- **O.G. nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local** și **O.G. nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale** :
 - Reglementează organizarea, exploatarea, finanțarea și controlul serviciilor publice de gospodărire a domeniului public/privat, atribuind aceste obligații **autorităților administrației publice locale**.
- **HCL Sector 5 nr. 146** privind modalitatea de gestiune a serviciilor publice de întreținere a spațiilor verzi:
 - Adoptă **gestiunea delegată** pentru întreținerea, amenajarea și modernizarea spațiilor verzi din administrarea Sectorului 5.
 - Activitățile sunt reglementate prin **caietul de sarcini** aprobat și se află în sarcina operatorului delegat.

Observații și analiză

1. **Conflict cu regimul juridic al spațiilor verzi publice**
 - Spațiile verzi dintre blocuri sunt **domeniu public** și, potrivit HCGMB 308/1999, sunt administrate de Primăria Sectorului 5.
 - Legea 24/2007 impune administrației publice locale obligația de administrare, întreținere și finanțare din bugetul local.
 - Transferul integral al responsabilității către asociațiile de proprietari contravine acestor dispoziții.
2. **Dublare de competențe și riscuri de conflict**
 - Sectorul 5 a adoptat deja HCL nr. 146 prin care a delegat serviciul public de întreținere și amenajare a spațiilor verzi unui operator specializat.
 - Adoptarea unui act normativ care plasează obligațiile pe asociațiile de proprietari ar crea **confuzie administrativă, suprapuneri de atribuții** și chiar **risc de litigii** cu operatorul delegat.
3. **Împovărarea financiară a cetățenilor**
 - Asociațiile de proprietari nu au bugete sau personal specializat pentru a realiza lucrări de întreținere pe domeniul public.
 - Cheltuielile ar fi transferate în sarcina locatarilor, ceea ce contravine principiului finanțării din bugetul local (art. 19 din Legea 24/2007).
4. **Proceduri birocratice neadecvate pentru asociații**
 - Regulamentul prevede că asociațiile trebuie să obțină avize de defrișare/toaletare de la PMB și Direcția de Mediu.
 - Aceste proceduri sunt complexe și dificil de gestionat pentru persoane juridice de drept privat care nu au expertiză în domeniu.
5. **Posibile efecte contrare scopului**
 - Lipsa de resurse a asociațiilor poate duce la neglijarea spațiilor verzi și la degradarea lor, în loc de îmbunătățirea aspectului urban.

Concluzii și recomandări

Având în vedere cadrul legislativ prezentat și observațiile expuse, considerăm că proiectul de hotărâre și regulamentul anexat nu sunt oportune în forma propusă, și recomandăm neadoptarea acestora.

Se propune menținerea responsabilității pentru întreținerea, amenajarea și modernizarea spațiilor verzi la nivelul administrației publice locale și a operatorului delegat conform HCL nr. 146, cu posibilitatea implicării voluntare a asociațiilor de proprietari doar în acțiuni punctuale (campanii de plantare, sesizări, micro-proiecte finanțate de primărie).

DIRECTOR EXECUTIV,

DENIS CRISTIAN

ȘEF SERVICIU,

POPOVICI ȘTEFAN

