



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu Serviciul Planificare Urbana	Intocmit Consilier Compartiment Atelier de Urbanism

Procedura de Restructurare Urbană

pentru terenuri ce necesită aplicarea prevederilor documentației Plan Urbanistic General Municipiul Timișoara și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, aprobate prin HCL nr. 457/17.10.2023

Preambul

Restructurarea urbană este operațiunea urbanistică de interes public prin care se pot modifica reglementările urbanistice și limitele parcelelor cuprinse într-o unitate teritorială de referință, pentru a asigura cadrul integrat de dezvoltare și de planificare urbanistică a unei zone caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată.

Obiectivul restructurării urbane este optimizarea cadrului construit prin redefinirea limitelor și funcțiunilor imobilelor, în acord cu reglementările urbanistice și direcțiile de dezvoltare locală. Aceasta presupune: adaptarea limitelor imobilelor la structura zonei; stabilirea unor reglementări urbanistice coerente; redistribuirea echitabilă a proprietăților; generarea de noi suprafețe în domeniul public pentru proiecte de interes general; precum și înregistrarea noii configurații funciare prin acte administrative și juridice. Totodată, sunt vizate: delimitarea clară a noilor zone construibile; stabilirea regimului tehnic, juridic și economic al parcelelor rezultate; implementarea investițiilor publice prevăzute; și asigurarea unei dezvoltări coerente, prin extinderea intravilanului cu alocarea prealabilă a terenurilor necesare serviciilor publice.

Restructurarea urbană se aplică zonelor delimitate în acest scop în Planul Urbanistic General și are loc prin elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal de restructurare urbană.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu actualizările și completările ulterioare, art. 46, alin. (4), Planul urbanistic general se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localității și se corelează cu bugetul și programele de investiții publice ale localității, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică. De asemenea, la art. 27¹, lit. d) din același text normativ se statuează: Primarul/Primarul general al municipiului București, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are atribuții să acționeze pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Conform Politicii Urbane a României aprobată prin H.G. nr. 1275/2022 privind aprobarea Strategiei naționale de dezvoltare urbană integrată pentru orașe reziliente, verzi, incluzive și competitive 2022-2035 - Politica urbană a României, Timișoara este unul din cele 8 orașe magnet cu o creștere accelerată, având un rol polarizator regional și important prin prisma produsului intern brut. Actualul cadru legislativ din România oferă un punct de plecare puternic pentru implementarea unei strategii naționale aliniate cu scopul de a dezvolta orașe verzi și reziliente. Strategia de Dezvoltare Teritorială a României 2022-2035 (SDTR) prevede combaterea schimbărilor climatice și îmbunătățirea calității mediului urban prin planificarea spațiului public și dezvoltarea rețelelor de spații verzi și coridoare verzi în zonele urbane. Strategia pentru Dezvoltare Durabilă 2030 (SDD) completează SDTR abordând în mod direct combaterea schimbărilor climatice și îmbunătățirea calității aerului în cadrul Obiectivelor de Dezvoltare Durabilă 11 și 13.

Având în vedere că investițiile care cresc calitatea vieții pot face un oraș mai atractiv și productiv economic, planificarea urbană trebuie să asigure accesibilitatea spațiului și a infrastructurii pentru afaceri, alături de investiții adecvate în educație, spații publice și de agrement și locuințe la prețuri accesibile pentru a crea medii bune și atractive pentru forța de muncă. Cu alte cuvinte, planificarea urbană oferă condițiile necesare materializării orașului productiv.

Capitolul I – Definiții și expresii

În înțelesul prezentei proceduri, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

- **C.N.R.U.** - Comisia de Negociere pentru Restructurare Urbană, care reprezintă interesele Municipiului Timișoara și sprijină Consiliul Local cu scopul negocierii condițiilor cadru de restructurare urbană între Municipiul Timișoara și inițiatorii PUZ pentru zonele de restructurare urbană prevăzute în Planul Urbanistic General Municipiul Timișoara, aprobat prin HCL nr. 457/17.10.2023;
- **Secretariat C.N.R.U.** - grup de persoane cu atribuții specifice în gestionarea procedurilor administrative curente ale comisiei, urmărește circuitul documentelor și redactează conținutul rezoluțiilor sesiunilor C.N.R.U.;
- **Inițiatori** - investitorii privați, proprietarii/asocierile de proprietari ale căror terenuri fac parte din zonele de restructurare prevăzute în Planul Urbanistic General, Municipiul Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 457/ 17.10.2023;
- **Masterplan** - documentație preliminară de urbanism prevăzută ca fiind necesară pentru zonele de restructurare urbană, conform prevederilor R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023.
- **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) de restructurare** - documentație de urbanism elaborată în baza „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ”, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, documentație care are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității, conform prevederilor art. 47 ale Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- **Contract de restructurare** – acordul de voință dintre Inițiator(i) și autoritatea publică locală prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților, supus aprobării consiliului local.
- **Servitute de utilitate publică** – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul).

- **Utilități publice** – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (Legea 51/2006).
- **Zonele de restructurare urbană** - Zonele de restructurare urbană sunt acele unități administrativ-teritoriale definite conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 457/2023.

Capitolul II – Dispoziții Generale

Art. 1 Reglementare legală

(1) Prezentul document stabilește procedura de restructurare urbană pentru terenuri ce necesită aplicarea prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023 conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Partea I. Dispoziții Generale, A. Prevederi generale. Art. 2 Domeniu de aplicare, alin. (9), care nu sunt sub incidența altor reglementări urbanistice în valabilitate și sunt cuprinse în următoarele unități teritoriale de referință:

- RiLc // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Locuințe colective;
- RiLiu // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban;
- RiEt // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă de activități economice cu caracter terțiar;
- RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă;
- RiM_C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale - zonă mixtă;
- ZCP RiM // Zonă construită protejată, Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă;
- ZCP RiM_C // Zonă construită protejată, Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale - zonă mixtă;

(2) Prezentul document este elaborat în baza prevederilor Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, art. 25, alin. (1), art. 27¹, alin. (1), art. 36 și art. 44.

Capitolul III – Obiectivele de utilitate publică

Art. 2 Definiția și clasificarea obiectivelor de utilitate publică

(1) Conform Ordinului nr. 21/N din 10 aprilie 2000 *pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” - Indicativ G.M.-007 - 2000*, art. 16, și, de asemenea, conform Anexei 9 aferente P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, sunt de utilitate publică lucrările de interes național și local privind, printre altele:

- a. căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
- b. sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
- c. instalații pentru protecția mediului;
- d. clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- e. salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii;
- (2) Conform Anexei 9 aferente P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/2023, dotările publice reprezintă terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului, destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică.
- (3) Dotările publice cuprind:
- Obiective de învățământ;
 - Obiective de sănătate;
 - Obiective de cultură;
 - Obiective de sport și recreere;
 - Obiective de protecție și asistență socială;
 - Obiective de administrație publică;
 - Obiective pentru autoritățile judecătorești.
- (4) Conform Anexei 9 aferente P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, utilitatea publică reprezintă ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărei exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.
- (5) Utilitățile publice cuprind, printre altele:
- Alimentarea cu apă;
 - Canalizarea și epurarea apelor uzate;
 - Colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
 - Iluminatul public.

Capitolul IV – Procedura de restructurare urbană

Art. 3 Etapele procedurii

- (1) Procedura de restructurare urbană va parcurge în mod obligatoriu următoarele etape:
- Etapa I - Negocierea pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare;
 - Etapa II - Elaborarea documentației P.U.Z. de restructurare;
 - Etapa III - Aprobarea P.U.Z. de restructurare și a contractului de restructurare de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

Art. 4 Obiectul negocierii

- (1) Utilitățile publice precizate la art. 2, alin. (5), precum și căile de comunicație ce deservește exclusiv dezvoltarea propusă de către inițiator sunt obligatorii pentru emiterea autorizațiilor de construire, conform prevederilor legale, și se realizează de către și pe cheltuiala inițiatorului. La finalizarea execuției, utilitățile și căile de comunicație vor fi transmise fără plată municipiului, care le va prelua pentru administrare, întreținere și exploatare, conform procedurii stabilite prin planul de acțiune aferent P.U.Z.
- (2) Un obiectiv de utilitate publică se compune din teren, respectiv obiectivul de investiție.
- (3) Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se constituie prin diminuarea proporțională a proprietăților inițiale, conform prevederilor P.U.G. și a R.L.U. aferent aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023.
- (4) Terenurile destinate dotărilor publice incluse în masterplan și reglementate prin P.U.Z. pot face obiectul:



- a. exproprierii, în situația în care Municipiul Timișoara poate declara utilitatea publică și identifică o sursă de finanțare pentru realizarea acestora, în care terenul face parte din tipul de cheltuieli eligibile;
- b. schimbului de teren, în situația în care Municipiul Timișoara deține suprafețe de teren în zona de intervenție a masterplanului și rezultă din studiile de fundamentare oportunitatea schimbului; schimbul se va face în urma realizării evaluării terenului și a parcurgerii procedurii specifice existente în cadrul aparatului de specialitate al Primarului;
- c. renunțarea la dreptul de proprietate asupra terenurilor aferente obiectivelor de utilitate publică, la cererea inițiatorilor.

(5) La cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea deveni proprietate publică prin renunțare la dreptul de proprietate (în acord cu prevederile art. 889, Cod Civil), caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T./C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

(6) Terenurile destinate funcțiunilor publice pot rămâne în proprietatea inițiatorului în situația în care acesta identifică un partener sau resurse proprii pentru realizarea dotării publice incluse în masterplan și reglementate prin P.U.Z.

(7) Responsabilitatea realizării investițiilor aferente obiectivelor de utilitate publică (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc.), care se vor identifica prin analiza urbană din cadrul studiilor de fundamentare a masterplanului și care vor fi integrate în masterplan și reglementate prin P.U.Z. , se va stabili, după caz, în cadrul negocierilor din C.N.R.U (Comisia de Negociere pentru Restructurare Urbană), cu respectarea principiului privind prioritatea interesului public ce guvernează activitatea de gestiune eficientă a resursei teritoriale urbane actuale, conform prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Capitolul I – Dispoziții Generale.

Art. 5 Etapa I – Negocierea pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare

(1) Inițierea Etapei I are loc în momentul depunerii documentației în vederea demarării negocierilor.

(2) Solicitarea de demarare a negocierilor va fi însoțită de o documentație masterplan care va conține cel puțin următoarele documente:

- a. Certificat de Urbanism
- b. Extrase de carte funciară care să ateste dreptul de proprietate al inițiatorilor;
- c. Studii de fundamentare cu caracter analitic, care privesc caracteristicile zonei sau localității, printre care se regăsesc:
 - Aducerea la zi a suportului topografic/cadastral (obligatoriu în toate categoriile)
 - Condiții geotehnice și hidrogeotehnice (obligatoriu în toate categoriile)
 - Relația zonă - municipiu
 - Conformări spațial-volumetric
 - Caracteristicile țesutului urban
 - Evaluarea impactului asupra mediului (obligatoriu în toate categoriile)
 - Organizarea circulației și transporturilor (după caz, pentru zone cu suprafață mare și pentru probleme specifice complexe)



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- Delimitarea zonelor construite protejate (după caz, pentru zone ce includ valori de patrimoniu)
- Potențialul balnear și turistic (după caz, pentru zonele ce includ un asemenea potențial)

d. Studii de fundamentare cu caracter consultativ, care privesc evidențierea unor opțiuni ale populației, legate de dezvoltarea urbanistică a zonei studiate. Ele se elaborează în baza sondajelor și anchetelor socio-urbanistice efectuate în rândurile populației, specialiștilor și instituțiilor. (în funcție de mărimea, complexitatea și specificul zonei);

e. Studii de fundamentare cu caracter prospectiv, care privesc elaborarea unor prognoze pe domenii, asupra zonei studiate: evoluția activităților, mutații funcționale, reconversii ale forței de muncă, dezvoltarea turismului și activităților balneare, studii de marketing urban etc. (în funcție de mărimea, complexitatea și specificul zonei);

f. Studiu istoric și/sau punct de vedere DJCT (Direcția Județeană pentru Cultură Timiș), dacă este cazul;

g. Memoriu, care conține cel puțin:

- Analiza modului de raportare al zonei la contextul macroteritorial, cât și analizarea situației existente la nivel microteritorial, ținând cont de o serie de criterii, precum relațiile socio-economice, funcționale și spațiale, mobilitatea teritorială, respectiv contextul infrastructurii verzi, a resurselor naturale și a biodiversității etc.;
- Identificarea disfuncționalităților zonei și a nevoilor actorilor relevanți;
- Viziune strategică – Priorități și Obiective;
- Propuneri de ameliorare/rezolvare a disfuncționalităților, prezentarea posibilelor obiective publice/obligații/restricții pentru zona de restructurare;
- Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada de valabilitate).

h. Piese desenate sub forma de studii urbanistice, de tip masterplan (ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcare, autovehiculele, sistemul de spații publice, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici), și de mediu necesare.

(3) Elaboratorul PUZ are obligația de a corela toate propunerile studiilor de fundamentare și de a genera o concepție unitară de dezvoltare urbanistică a zonei.

(4) Documentația predată va include reprezentări vizuale care să reflecte clar conceptul urbanistic propus, punând accent pe lizibilitatea și coerența acestuia.

(5) Părțile desenate ale documentației vor conține planuri de urbanism, scheme, schițe conceptuale, diagrame, cartografieri tematice, infografice, ilustrații de ambient urban, ș.a.m.d., toate acestea având rolul de a transmite eficient direcțiile generale de dezvoltare a zonei.

(6) Documentația înregistrată este verificată de către secretariatul C.N.R.U. exclusiv din punct de vedere administrativ, în sensul existenței elementelor prevăzute la alin. (2). În cazul în care lipsesc una sau mai multe dintre aceste piese obligatorii, în termen de 7 zile de la data înregistrării solicitării, secretariatul C.N.R.U. va solicita inițiatorului/inițiatorilor completarea documentației.

(7) După înregistrarea și verificarea cererii, autoritatea locală este responsabilă de publicarea unui anunț, pe toate canalele de comunicare oficiale, și, de asemenea, de comunicarea solicitării de a demara procedura de restructurare tuturor proprietarilor de teren din cadrul U.T.R. supuse procedurii de restructurare.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- (8)** În situația în care documentația conține toate elementele minime prevăzute, se stabilește un termen de 20 zile lucrătoare pentru stabilirea primei ședințe de negociere în cadrul C.N.R.U., în prezența inițiatorului/inițiatorilor.
- (9)** Materialele se transmit membrilor comisiei cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data fiecărei ședințe.
- (10)** Negocierea pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare se va derula, după caz, în una sau mai multe ședințe, și va parcurge următorii pași:
- Prezentarea propunerilor preliminare de către inițiatori;
 - Prezentarea de către membrii comisiei a obiectivelor de utilitate publică necesare în zonă, ținând cont, pe de o parte, de analiza urbană întocmită de către inițiatori, iar, pe de altă parte, de obiectivele/strategiile/proiectele de dezvoltare planificate/în curs, asumate de către Municipiul Timișoara;
 - Prezentarea de către inițiatori, dacă e cazul, a propunerilor revizuite, în urma discuțiilor din ședința anterioară, cu includerea obiectivelor de utilitate publică (inclusiv terenuri grevate de servitutea de utilitate publică și suprafața acestora).
- (11)** În cadrul ședințelor de negociere organizate, membrii C.N.R.U. vor acționa în baza competențelor și instrumentelor prevăzute de legislația în vigoare, asigurând un cadru transparent și echitabil pentru dialog. Membrii C.N.R.U. vor putea utiliza, în cadrul ședințelor de negociere, toate instrumentele și mecanismele prevăzute de legislația în vigoare, în scopul adoptării unor decizii bine fundamentate.
- (12)** În urma etapei de negocieri vor rezulta cel puțin următoarele:
- Funcțiunea/funțiunile;
 - Principalii indicatori urbanistici (maximali, ce pot suferi modificări de-a lungul procesului de avizare);
 - Obiectivele de utilitate publică necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locuri de joacă pentru copii, piețete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc.) și terenurile aferente acestora;
 - Parametrii economici generali estimați la faza masterplan ai operațiunii;
 - Drepturile și obligațiile părților.
 - Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial stabilite, după caz, prin studiu istoric și/sau aviz D.J.C.T. ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.
- (13)** Negocierea pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare se finalizează prin transmiterea către inițiator a unui proces verbal, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data finalizării negocierilor, ce va conține toate obligațiile părților.
- (14)** În situația în care Arhitectul Șef consideră necesară consultarea / obținerea unui punct de vedere al C.T.A.T.U., documentația va fi înaintată în prima ședință C.T.A.T.U. în vederea obținerii unui punct de vedere.
- (15)** Etapa I – Negocierea pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare se finalizează prin emiterea procesului verbal al C.N.R.U., semnat de membrii C.N.R.U.
- (16)** După obținerea procesului-verbal, inițiatorul poate decide fie continuarea demersurilor de restructurare urbană, fie sistarea acestora. În cazul în care alege să continue, acesta trebuie să semneze și să își asume procesul-verbal al C.N.R.U., având astfel posibilitatea de a trece la etapa a II-a a procedurii.



Art. 6 Etapa II – Elaborarea documentației P.U.Z. de restructurare

- (1) Inițierea Etapei II are loc odată cu înregistrarea solicitării inițiatorului de demarare a etapei de informare și consultare pentru P.U.Z. de restructurare, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 218/04.06.2020 *privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/19.04.2011, prin care a fost aprobat „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”*, cu modificările și completările ulterioare, și va urma procedura de analiză și aprobare în conformitate cu Legea nr. 350/2001 și celelalte legi specifice.
- (2) Solicitarea trebuie să fie însoțită de procesul verbal întocmit de C.N.R.U. menționat la art. 5, alin. (13) și (15), semnat și asumat de inițiator.
- (3) După obținerea tuturor avizelor necesare, inclusiv avizele instituțiilor deconcentrate și parcurgerea tuturor etapelor de informare și consultare prevăzute prin H.C.L. nr. 218/2020, documentația pentru Planul Urbanistic Zonal de restructurare se depune în vederea obținerii Avizului Arhitectului Șef, împreună cu modelul de contract de restructurare completat pus la dispoziție de aparatul de specialitate al Primarului, a cărei anexă va fi planul de acțiune aferent P.U.Z.
- (4) Etapa II se încheie prin emiterea Avizului Arhitectului Șef, în cazul în care soluția urbanistică propusă este considerată conformă cu prevederile urbanistice și de amenajare a teritoriului aplicabile, și corespunde cu cele stipulate în procesul-verbal al C.N.R.U. Avizul Arhitectului Șef este însoțit de contractul de restructurare.
- (5) În situația în care, în urma analizei documentației, se constată neconcordanțe între soluția urbanistică propusă și prevederile urbanistice și de amenajare a teritoriului aplicabile, Arhitectul Șef va transmite o comunicare, indicând prevederile încălcate, impactul acestora asupra obiectivelor de utilitate publică stabilite prin procesul-verbal al C.N.R.U. și recomandările de corectare.
- (6) În cazul în care aceste neconcordanțe afectează reglementările negociate și asumate prin procesul-verbal al C.N.R.U., inițiatorul poate solicita, reanalizarea situației în unei noi ședințe a comisiei. Solicitarea se adresează secretariatului C.N.R.U., care are obligația de a organiza o nouă sesiune în conformitate cu art. 5.

Art. 7 Etapa III – Aprobarea P.U.Z. și a contractului de restructurare în Consiliul Local

- (1) Inițierea Etapei III are loc odată cu înregistrarea solicitării de obținere a Hotărârii Consiliului Local pentru aprobarea P.U.Z. de restructurare.
- (2) Solicitarea trebuie să fie însoțită de contractul de restructurare menționat la art. 6, alin. (3) și (4), semnat și asumat de inițiator/inițiatori.
- (3) După parcurgerea procedurilor de transparență decizională, în conformitate cu legislația în vigoare, contractul și P.U.Z. de restructurare sunt înaintate spre aprobarea Consiliului Local Timișoara.
- (4) Dacă Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și contractul de restructurare sunt aprobate de Consiliul Local, contractul este semnat de către reprezentanții UAT conform procedurilor interne, iar de la data aprobării și semnării, acesta devine obligatoriu pentru ambele părți.

Capitolul V – Obligațiile părților

Art. 8 Obligațiile inițiatorilor

- (1) Inițiatorul/ii, singuri sau împreună cu alți parteneri, care sunt atrași în realizarea proiectului imobiliar ce rezultă din acest proces, vor procura resursele financiare și tehnice pentru realizarea atât a masterplanului cât și a documentației P.U.Z. subsecvente, cu respectarea condițiilor stabilite prin P.U.Z. și contractul de restructurare aprobate de Consiliul Local.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- (2) Ulterior aprobării documentației P.U.Z. de restructurare, inițiatorul/ii va/vor demara demersul cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire previzionate prin documentația urbanistică.
- (3) Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică se va dezmembra din diversele CF-uri și se va înscrie în CF(uri) separat cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică”.
- (4) Inițiatorul/ii are/au obligația de a realiza obiectivele de utilitate publică asumate prin contractul de restructurare, precum și de întreținere a acestora până la predarea către autoritatea publică. La momentul transferării bunurilor din proprietatea inițiatorului/ilor, acestea trebuie să fie libere de sarcini, în stare bună de funcționare și însoțite de toate documentele care compun cartea construcției.
- (5) Inițiatorii se vor asigura, prin contractele încheiate cu constructorii, că remedierile pentru obiectivele de utilitate publică din perioada de garanție vor fi executate, pe cheltuiala lor, de către aceștia.
- (6) Pe parcursul execuției investițiilor ce urmează să treacă în proprietatea municipiului după recepționare, inițiatorul/ii se obligă să solicite participarea unui reprezentant al Municipiului Timișoara la fazele determinante din programul de control din autorizația de construire.
- (7) Condițiile menționate la aliniatul de mai sus vor fi respectate și în situația transferului dreptului de proprietate al inițiatorilor, atât de către actualii cât și de viitorii proprietari ai parcelelor din zona studiată prin masterplan.
- (8) Contractul de restructurare nu afectează și nu limitează, în vreun fel, dreptul proprietarilor (prezenți sau viitori) de a dispune de proprietatea asupra bunului imobil, în condițiile legii. În situația în care dreptul de proprietate asupra unui imobil prevăzut în P.U.Z. de restructurare și planul de acțiune eferent (teren, construcție, etc.) este înstrăinat unei terțe persoane, transferul dreptului de proprietate atrage și implică transferul către noul proprietar a tuturor obligațiilor, drepturilor și prevederilor aprobate prin P.U.Z. de restructurare, referitoare la acesta. Urmare a transferului dreptului de proprietate, orice nou proprietar este responsabil de îndeplinirea tuturor prevederilor P.U.Z. și a contractului de restructurare, referitoare la imobilul dobândit.

Art. 9 Obligațiile autorității publice

- (1) Autoritatea publică, prin aparatul de specialitate cu atribuții în acest sens, va avea obligația urmării clauzelor din contractul de restructurare, în condițiile prevăzute în prezentul document.
- (2) Autoritatea publică va realiza obiectivele de utilitate publică asumate prin contractul de restructurare.
- (3) Autoritatea publică se va asigura de respectarea termenelor de emitere a avizelor/acordurilor aferente procedurii de restructurare.

Capitolul VI – Dispoziții finale

Art. 10 Corelarea cu legislația

- (1) Prezenta procedură este valabilă din momentul aprobării sale în Consiliul Local și până la schimbarea cadrului legislativ din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.
- (2) După schimbarea cadrului legislativ din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, se acordă 120 de zile pentru actualizarea prezentei proceduri.
- (3) Procedurile de restructurare demarate, respectiv documentațiile înregistrare și verificate la momentul schimbării cadrului legislativ din domeniul amenajării teritoriului și urban, se vor finaliza în baza prezentului regulament.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- (4)** În termen de maximum 30 de zile de la aprobarea prezentului regulament, Proiectul Contractului de Restructurare va fi supus dezbaterii publice și, ulterior, spre aprobarea Consiliului Local.