



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

Proiect HCL: PHCL2025-000280

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea procedurii 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

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea procedurii 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,

Facem următoarele precizări:

În conformitate cu Art. 25 (1), Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu privire la atribuțiile Consiliului Local, se menționează faptul că „*Consiliul Local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului*”;

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General Municipiul Timișoara, aprobat prin HCL 457/ 17.10.2023 și R.L.U. aferent, se instituie necesitatea aplicării unei proceduri de restructurare de către autoritatea publică, respectiv de către administrația locală a Municipiului Timișoara, în cazul schimbării destinației terenurilor unităților industriale care și-au încetat activitatea, sunt complet neutilizate sau și-au restrâns considerabil activitatea; astfel, regăsim R.L.U. în *Partea I. Dispoziții Generale, A. Prevederi generale, Art. 2 Domeniu de aplicare, spt.(9)* următoarele: „**Pentru zonele de restructurare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, pentru schimbarea destinației vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de restructurare, conform prezentului Regulament.**”;

Prevederile detaliate sunt precizate în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, la capitolul destinat fiecărui UTR de restructurare în parte (RiLc / RiLiu / RiEt / RiM / RiM_C / ZCP RiM / ZCP RiM_C), la *Art.1 - Condiționări primare*:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

“(2) Restructurarea/ schimbarea destinației terenurilor unităților industriale poate fi acceptată de către administrația publică locală. (...)

(3) Pentru schimbarea destinației acestor terenuri se va aplica o **Procedură de restructurare pe bază de contract** între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și proprietarii unităților industriale.

Etapele procedurii implică:

- **negocieri cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor-cadru de restructurare** - prin care se vor stabili noul profil funcțional, principalii indicatori urbanistici, obiectivele de interes public necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale etc.) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc. - în limitele prevederilor prezentului Regulament.
- **elaborarea studiilor urbanistice** (masterplan ce va trata teme ca - accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcare autovehiculelor, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici) și de mediu necesare.
- **finalizarea negocierilor** pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate, ce devin parte integrantă din contract.
- **încheierea contractului de restructurare** între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și deținătorul unității industriale.
- **elaborarea P.U.Z. de restructurare și a R.L.U. aferent.**”

Ordinea operațiunilor de mai sus este detaliată în cadrul Procedurii de Restructurare, anexă la prezentul proiect de hotărâre.

C.N.R.U. se constituie la nivelul Administrației Municipiului Timișoara. În urma etapei de negocieri între părțile implicate vor rezulta cel puțin următoarele:

- a) Funcțiunea/funcțiunile;
- b) Principalii indicatori urbanistici (maximali, ce pot suferi modificări de-a lungul procesului de avizare);
- c) Obiectivele de utilitate publică necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc.) și terenurile aferente acestora;
- d) Parametrii economici generali estimați la faza masterplan ai operațiunii;
- e) Drepturile și obligațiile părților.
- f) 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.

Principalii indicatori urbanistici stabiliți prin masterplan pot suferi modificări ca urmare a unor solicitări ale instituțiilor publice, în urma procesului de avizare la faza P.U.Z.

Având în vedere aspectele mai sus menționate și totodată prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului,



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

PROPUNEM

1. Aprobarea **PROCEDURII 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, **conform Anexei 01**;

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că proiectul de hotărâre privind aprobarea **PROCEDURII 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, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării Plenului Consiliului Local.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Notă: *În cazul în care se consideră că proiectul de hotărâre nu îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local, se vor preciza prevederile legale nerespectate, argumentând modul în care se consideră a fi încălcate.*