



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA RELAȚII COMUNITARE
SERVICIUL GUVERNANȚĂ PARTICIPATIVĂ ȘI TRANSPARENȚĂ
TMI2025 – 021387 / 21.05.2025

MINUTA

DEZBATERII PUBLICE DIN DATA DE 12.05.2025 REFERITOARE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PROCEDURII DE RESTRUCTURARE URBANĂ PENTRU TERENURI CE NECESITĂ APLICAREA PREVEDERILOR DOCUMENTAȚIEI PLANULUI URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL TIMIȘOARA ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT, APROBATE PRIN HCL NR.457/17.10.2023.

La dezbaterile publice desfășurate în data de 12.05.2025, ora 16, în sala de Consiliu a Primăriei Municipiului Timișoara, au participat următoarele persoane:

- Din partea Executivului Primăriei, doamna Paula Romocean – Viceprimar;
- Din partea Instituției Arhitectului Șef:
 - doamna Roxana Pătrulescu – Șef Serviciu Planificare Urbană și înlocuitor al domnului Arhitect Șef,
 - doamna Magda Nicoară – Director Executiv Direcția Avizări și Control,
- Din partea Direcției Relații Comunitare, doamna Daniela Tuleu – Director Executiv;
- Din partea Serviciului Guvernanță Participativă și Transparență:
 - doamna Despina Ungureanu – Șef Serviciu,
 - doamna Camelia Crișan-Pora – consilier.

Au fost prezenți consilieri locali, reprezentanți ai mediului de afaceri, ai unor firme de investiții, instituții, manageri, avocați, arhitecți, cetățeni.

La întâlnirea care s-a desfășurat pe parcursul unei ore și treizeci de minute au participat aproximativ 40 de persoane.

D-NA PAULA ROMOCEAN – VICEPRIMAR - Prin prezentarea pe care o face arată că prin reglementările urbanistice autoritatea locală are responsabilitatea de a orienta dezvoltarea orașului în mod coerent, echitabil și durabil, astfel încât fiecare proiect să contribuie la binele comun. S-a revenit cu propunerea de Hotărâre de Consiliu Local având în vedere discuțiile purtate în principal cu proprietarii terenurilor vizate de restructurare precum și observațiile primite din partea lor dar și din partea persoanelor prezente la dezbaterile din luna noiembrie 2024. Procedura nouă include termene mai bine definite pentru desfășurarea procesului de negociere, precum și o modificare substanțială față de forma inițială, menită să asigure transparență, coerență și eficiență în derularea întregului proces. Procedura de restructurare va începe cu o etapă de negociere între investitori și o comisie desemnată de autoritatea locală. În cadrul acestei etape, în baza unui masterplan, se vor stabili de comun acord care sunt funcțiunile esențiale pentru dezvoltarea zonei, accesul la domeniul public, racordarea la utilități, condiții fără de care nici în prezent nu se poate obține autorizația de construire, precum și dacă este cazul și doar în cazurile care necesită funcțiuni suplimentare necesare, grădiniță, școală, alte funcțiuni publice. Această negociere va fi consemnată într-un proces verbal care va sta la baza elaborării Planului Urbanistic Zonal de restructurare care va parcurge exact aceleași etape de avizare și aprobare ca orice plan urbanistic zonal. O precizare importantă care a fost subiectul a nenumărate discuții se referă la obiective de utilitate publică, școli, grădinițe, spitale. Nu există obligație legală ca acestea să fie realizate de investitor, dar pot fi realizate de investitor dacă acesta dorește. Investitorul poate opta pentru donarea terenului aferent acestor funcțiuni, caz în care va beneficia de o prevedere din regulamentul local de urbanism, conform căruia, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care, de referință pentru calculul P.O.T., C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale, plus 0,5 din suprafața trecută în proprietate publică. Deci, evident și pentru investitor va exista un avantaj prin faptul că va dona acest teren pentru construirea unor dotări de utilitate publică. În lipsa acestor operațiuni, investiția nu poate fi demarată decât în momentul în care autoritatea locală va putea asigura finanțarea din fonduri proprii. Procesul se finalizează cu aprobarea P.U.Z. și a contractului de restructurare. În cazul în care, pe parcurs, se constată blocaje, modificări legislative relevante, se va găsi înțelegere de modificare a procedurii de restructurare de câte ori va fi nevoie până când acest proces va putea funcționa eficient pentru Timișoara. Se acordă importanță deblocării restructurării acestor zone și dezvoltării lor.

DL.BURILEANU - TELLMAN DANIEL - JOHANNES – ARHITECT, PREȘEDINTE AL ORDINULUI ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA – FILIALA TERITORIALĂ TIMIȘ – Consideră că analiza făcută se poate segmenta în două calupuri alcătuite dintr-un set de recomandări și unul de amendamente. Consideră că este oportun și necesar să se definească un proces care permite ca după implementarea măsurilor care sunt acum supuse la vot să existe posibilitatea calibrării și ajustării la nevoile pieței, la nivelul comunității, la nevoile și bunele practici ale meseriei deținute. Remarcă existența posibilității comisiei C.N.R.U. să cheme în interiorul ei terți specialiști care să ofere sprijin în luarea deciziilor.

DL.RĂZVAN NEGRÎȘANU – ARHITECT, VICEPREȘEDINTE AL ORDINULUI ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA, FILIALA TERITORIALĂ TIMIȘ – Dă citire amendamentelor propuse. Primul amendament este cu caracter general, având în vedere Ordonanța de Urgență nr.31 din 30 aprilie 2025, care menționează la articolul 56 aliniatul (9) lit. b), că „se interzice solicitarea de documente sau informații care exced studiilor de fundamentare sectoriale specifice și conținutului-cadru al documentațiilor de urbanism stabilite prin metodologiile aprobate prin ordin al ministrului responsabil cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului”. Se propune eliminarea termenului „**masterplan**” din cuprinsul procedurii și înlocuirea sa cu termenul

„studii de fundamentare”, prevăzut în “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”. Menținerea în procedură a termenului “masterplan” și a cerințelor aferente acestuia contravine legislației actuale și expune procedura riscului de anulare în instanță, întrucât constituie un exces de reglementare.

La art.4 (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.

Articolul propus: Terenurile destinate **dotărilor** 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.

Motivare: Pentru claritate și conformare cu textul art.2 (3).

La art.5 (2) : Solicitarea de demarare a negocierilor va fi însoțită de o documentație masterplan care va conține **cel puțin** următoarele documente...

Articolul propus: Solicitarea de demarare a negocierilor va fi însoțită de o documentație masterplan care va conține **după caz** următoarele documente...

Motivare: Nu toate terenurile prevăzute prin P.U.G. pentru restructurare au nevoie de toate studiile enumerate la Art.5(2).

Și legiuitorul menționează acest aspect în Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z. – Indicativ GM-010-2000.

Conținutul – Cadru: P.U.Z.-urile pot prezenta o mare varietate, generată de importanța localității, mărimea zonei studiate, funcțiunile zonei, intențiile beneficiarului concretizate în tema-program, caracteristicile zonei, etc. Prezentul conținut reprezintă o structură cadru a pieselor scrise și desenate conținute de un P.U.Z. pentru diferite funcțiuni ale zonei studiate. **El urmează să fie adaptat prin completări și renunțări, în funcție de mărimea și complexitatea zonei care face obiectul P.U.Z.**

Art.5 (2) h. Memoriu, care conține cel puțin:

- Analiza modului de raportare a 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/obligății/restricții pentru zona de restructurare;

- Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada de valabilitate).

Articol propus -Art.5(2) h. Memoriu de prezentare, care conține, după caz:

Motivare: Formulările din procedura referitoare la partea scrisă, deși reflectă practici întâlnite în diverse documentații de urbanism, nu sunt standardizate la nivel legislativ național. Pentru o mai bună claritate și conformitate, ar fi recomandat ca aceste cerințe să fie eliminate.

Art.5

(5) Documentația înregistrată este verificată de către secretariatul C.N.R.U. exclusiv din punct de vedere administrativ, în sensul existenței **tuturor** elementelor **minime** prevăzute la alin.(2).

Articol propus: 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).

Motivare: pentru conformare cu modificările propuse la Art.5 (2).

Art.6

(5) În cazul în care soluția urbanistică propusă nu este conformă cu prevederile urbanistice și de amenajare a teritoriului aplicabile, fapt ce rezultă din comunicarea Arhitectului Șef la faza Aviz Arhitect Șef, iar acest fapt are impact asupra obiectivelor de utilitate publică stabilite prin procesul verbal, inițiatorul are posibilitatea de a solicita renegocierea în cadrul C.N.R.U.

Articol propus: În situația în care, în urma analizei documentației se constată neconcordanțe între soluția urbanistică propusă și prevederile documentațiilor de urbanism 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. 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 cadrul unei noi ședințe a comisiei.

Motivare: Se propune reformularea articolului în sensul explicitării pentru o mai bună claritate.

DL.MARIUS CRISTESCU – SOCIETATEA „BEGA TURISM” – Aduce în discuție O.U.G. nr.31 din 30 aprilie 2025. Consideră că proiectul de hotărâre este oportun cu condiția ca acesta să fie aprobat după trecerea Codului Amenajării Teritoriului de Camera Deputaților. În caz contrar, acesta va intra în contradicție cu instituțiile europene, inclusiv cu Uniunea Europeană. Solicită explicații cu privire la termenul „obiective de interes public”. Menționează că nu este clar specificat procentul din teren destinat zonelor de interes public raportat la valoarea investiției.

D-NA PAULA ROMOCEAN – Arată că orașul, fiind în continuă schimbare, ar fi inutil să se stabilească acum acest aspect, când unele zone urmează să fie restructurate peste 5 sau 10 ani. Se are în vedere localizarea zonei și care sunt nevoile zonei respective în momentul în care se dorește demararea unei investiții. În funcție de rezultatul studiilor care se vor face, se vor determina și necesitățile. Conform noului regulament, terenurile necesare pentru dotări publice pot fi expropriate, în cazul în care Municipul Timișoara poate declara utilitatea publică și identifica o sursă de finanțare pentru realizarea acestora.

DL.MARIUS CRISTESCU – Solicită, în cazul unei investiții, indiferent de valoarea acesteia, să nu i se ceară mai mult de un anumit procent din investiția respectivă care trebuie să fie de utilitate publică.

D-NA PAULA ROMOCEAN – Răspunde că acest aspect nu se poate stabili, întrucât fiecare investiție, fiecare parcelă este diferită din punct de vedere a localizării și din punct de vedere al necesităților. Nu se poate stabili acum un procent maxim. Studiile de fundamentare au rolul de a stabili care sunt prioritățile din punct de vedere al dezvoltării urbanistice.

DL.MARIUS CRISTESCU – Subliniază importanța existenței megaproiectelor, care pot schimba soarta orașului și își exprimă dorința ca Timișoara să dețină un proiect reprezentativ, indiferent ce cine aparține.

D-NA ANCA SĂSĂRAN – AVOCAT – SOCIETATEA „BEGA INVEST” S.A. – Aduce câteva completări legate de procesul-verbal emis de către C.N.R.U. în care este necesar să se specifice că acesta va fi emis doar în ceea ce privește P.U.Z.-ul inițiatorului și nu pentru întregul U.T.R care a făcut obiectul masterplanului și care nu mai poate exista în prezenta procedură.

D-NA PAULA ROMOCEAN – Aduce explicații, arătând că procedura de restructurare este stabilită în regulamentul local de urbanism. Faptul că există această modificare legislativă, nu modifică cu absolut nimic conținutul regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. și necesitatea ca toate aceste parcele să treacă prin această procedură de negociere. În etapa de P.U.Z. termenele care urmează să fie respectate vor fi conform Ordonanței de Urgență. Contractul se va încheia la finalizarea P.U.Z.-ului. Odată cu aprobarea P.U.Z.-ului se va aproba contractul de restructurare și planul de acțiune, pentru că în momentul în care există procesul verbal, e destul de greu să se cunoască termene și nu vor exista avizele la momentul respectiv, ele vor exista la finalul P.U.Z.-ului.

D-NA ANDA SCRIPCARU – SPEEDWELL – DIRECTOR DE PROIECT „1 IUNIE” – Își exprimă îngrijorarea față de vecinii de U.T.R. în cazul în care aceștia refuză participarea și totodată dorința de a intra în comisie, după obținerea aprobării.

D-NA ROXANA PĂTRULESCU – ȘEF SERVICIU PLANIFICARE URBANĂ ȘI ÎNLOCUIITOR AL DOMNULUI ARHITECT ȘEF – Completează, referitor la masterplan, că acesta necesită participarea tuturor proprietarilor din UTR-ul respectiv.

D-NA RUXANDRA BĂDESCU – JURIST – REPREZENTANT AL FIRMEI „SUBCONTROL” – Adresează câteva întrebări din punctul de vedere al unui proiectant de P.U.Z.-uri. Se referă în principal la procedura pentru etapa întâi. Propune ca întâlnirea dintre proiectant și investitor în comisie să aibă loc de la început iar în comisie să fie implicată Direcția de Urbanism. Arată că ar ajuta foarte mult să existe și o ședință cu Comisia tehnică de urbanism, întrucât se intră în detalii și există foarte multă muncă. Referitor la studiile de fundamentare cu caracter consultativ și caracter prospectiv, menționează că sunt foarte costisitoare, de lungă durată și se fac pe zone foarte mari. Consideră că ar trebui explicat ce anume se dorește de la ele.

D-NA PAULA ROMOCEAN – Aduce lămuriri, Comisia nu poate să se întrunească înainte ca să ofere consultanță și este necesar să se vină cu o variantă finală în Comisie fiindcă nu există capacitatea de a avea aceste discuții.

D-NA RUXANDRA BĂDESCU – Aduce în discuție faptul că la prezentarea în CNRU a masterplanului primăria va aduce în discuție obiectivele și strategiile de dezvoltare planificate sau în curs. Precizează că ar fi util ca în certificatul de urbanism să fie menționate deja aceste informații astfel încât proiectantul să știe de la început ce proiecte sunt în curs.

D-NA ROXANA PĂTRULESCU – Precizează că indicii urbanistici din etapa unu pot suferi modificări, pot apărea schimbări la avizul de oportunitate dar nu atât de mari încât să modifice rezultatele etapei unu. Precizează și că Arhitectul Șef va face parte din CNRU și poate solicita punctul de vedere al membrilor CTATU, dacă este necesar. De asemenea, precizează că pot avea loc discuții preliminare cu Arhitectul Șef.

DL.MARIUS CANCEAL – ARHITECT – „ATG STUDIO” – BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM – Adresează o singură întrebare legată de studiul de fundamentare, ce anume înseamnă aducerea la zi a suportului topografic și cadastral din art. 5.2. și cum se va face actualizarea.

D-NA ROXANA PĂTRULESCU – Arată că va fi necesar un plan topografic vizat O.C.P.I. pentru întregul U.T.R.

DL.MARIUS CANCEAL - Consideră că este important să se menționeze ce anume include aducerea la zi a studiului topografic și cadastral, dacă nu se vor implica toți proprietarii de terenuri.

D-NA ROXANA PĂTRULESCU – Precizează că se vor putea stabili limitele celorlalte proprietăți de pe domeniul public, pe cât posibil.

DL.MARIUS CANCEAL – Solicită introducerea unei clarificări în acest sens în documentație.

D-NA ALEXANDRA MARTEA – ARHITECT – „ATG STUDIO” – BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM – Menționează că dacă se cere un plan de amplasament cu viza O.C.P.I., acela cade din start, întrucât, pentru planul cu viza O.C.P.I. este necesar să fie făcută actualizarea geometriei în C.F. iar pentru actualizarea geometriei în C.F. este necesar ca proprietarul terenului să semneze o cerere și o declarație. Astfel se blochează proiectul.

D-NA PAULA ROMOCEAN - Precizează că se va ține cont de acest aspect și se va formula mai clar.

D-NA ALEXANDRA MARTEA – Face o completare vizavi de zona pe care se face PUZ-ul de restructurare.

D-NA PAULA ROMOCEAN – Precizează că PUZ-ul se va face în funcție de avizul Arhitectului Șef și zona de reglementare a PUZ-ului se va stabili de la caz la caz, similar cu procedura actuală.

DL.BURILEANU - Recomandă ca pentru orice caz particular să existe o evidență și o trecere în revistă a optimizării procedurale, astfel încât să poată fi generate seturi de reguli granulare în timp.

D-NA ALEXANDRA MARTEA – Referitor la art. 6 pct 5 sugerează ca negocierea cu CNRU să fie introdusă după avizul de oportunitate.

D-NA PAULA ROMOCEAN – Precizează că va fi preluat acest punct de vedere.

DL.VIRGIL BALAȘ - MANAGER PROIECT – „RECON” S.A. Propune inserarea unor termene, la art.5, alin.6, câteva zile lucrătoare ca termen, pentru a nu se prelungi lucrurile foarte mult. De asemenea, recomandă ca expresia „comisia de întâlnește ori de câte ori este nevoie” să fie înlocuită cu un număr exact de întâlniri.

D-NA ROXANA PĂTRULESCU - Subliniază că aspectul propus depinde de soluția pe care o înaintează proiectantul și inițiatorul.

D-NA PAULA ROMOCEAN – Arată că în situația în care comisia nu ajunge împreună cu investitorii la o concluzie comună, la o înțelegere comună, poate alege să nu continue demersurile.

DL.ILIE SÎRBU – GRUPUL „ALIANȚA PENTRU UNIREA ROMÂNILOR” – Ridică o problemă de transparență legată de criteriile care s-au avut în vedere la întocmirea invitațiilor nominale pentru întâlnirea formală de lucru care s-a desfășurat și motivul pentru care consilierii locali nu au avut acces la ea.

D-NA PAULA ROMOCEAN – Arată că a fost o întâlnire organizată strict cu persoanele care dețin parcele în zonele de restructurare și sunt direct interesate de dezvoltarea acestor zone. Întâlnirea a fost organizată de d-na Viceprimar împreună cu colegii de la Urbanism pentru înțelegerea temerilor, a problemelor și a preocupărilor pe care le au. Scopul a fost dorința de a se ajunge la o soluție optimă pentru toate părțile, iar zonele să se dezvolte coerent. Rolul întâlnirii nu a fost de ordin politic. S-au făcut observații care au fost preluate de la proprietarii de terenuri. Esențial este să se găsească un echilibru între interesul public și cel privat.

DL.ILIE SÎRBU – Specifică faptul că în Regulament se face referire la Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, unde la art.25 alin.(1) este precizat astfel: „Consiliul Local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ teritoriale”. Iar în art.26 alin.(1) este precizat astfel: „Consiliul Local cooperează în procesul de întocmire a programului de dezvoltare urbanistică a localităților și cu instituții, agenți economici, organisme și organizații neguvernamentale de interes național, județean sau local. Adresează întrebarea dacă rolul Consiliului Local este doar decorativ.

D-NA PAULA ROMOCEAN – Arată că Primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul, condusă de Arhitectul-șef, are atribuțiile prevăzute referitoare la urbanism în art.27 din Legea nr.350/2001. Actul normativ este elaborat de către aparatul de specialitate din subordinea Primarului. Faptul că s-a propus întâlnirea cu proprietarii terenurilor nu anulează posibilitatea de a se veni cu observații care să sprijine mandatul de consilier local primit. Solicită prezentarea propunerilor concrete pe care A.U.R. le are în vedere pentru îmbunătățirea regulamentului. Dezbateră are scopul de a îmbunătăți regulamentul.

DL.ILIE SÎRBU – Menționează că a pregătit un proiect de hotărâre pe care urmează să îl prezinte. În terenurile supuse elaborării unui P.U.Z. în care sunt clădiri istorice, își exprimă dorința ca înainte de autorizarea P.U.Z.-ului și toate lucrările legate de P.U.Z, clădirile istorice de clasă A și B să fie puse în siguranță înainte de a începe dezvoltarea acestuia.

D-NA PAULA ROMOCEAN – Specifică faptul că persoanele care au în proprietate imobile istorice clasele A și B au niște obligații prin Legea Monumentelor Istorice pe care trebuie să le respecte. Nu mai este necesar să se vină cu o hotărâre de Consiliu Local și să se pună peste lege alte obligații, ele existând deja.

DL.MIRCEA OPRIȘ – REDACTOR – „RENAȘTEREA BĂNĂȚEANĂ” – Semnalează că nu cunoaște cine dă avizul de legalitate pentru întâlnirea în curs, atâta timp cât nu este nimeni prezent din partea Serviciului Juridic. Își exprimă nemulțumirea pentru absența de la dezbatere a inițiatorului, respectiv a domnului Primar. Apreciază că în toată învălmășeala creată referitoare la transformarea zonelor industriale în zone de locuit, ar fi necesară existența unei foarte bune consultări cu proprietarii. Întâlnirile care au avut loc au fost netransparente pentru public. Adresează rugămintea de a se avea în vedere O.U.G.nr.31 din 30 aprilie 2025 la implementarea noilor măsuri.

D-NA PAULA ROMOCEAN – În final, arată că urmează să se facă o analiză a observațiilor transmise, însă este esențial ca această procedură de restructurare să fie aprobată și să înceapă procedurile de restructurare. Menționează că la întâlnirile care au avut loc cu proprietarii, tema avută în vedere s-a referit strict la procesul de restructurare urbană.

ȘEF SERVICIU

DESPINA UNGUREANU

Consilier

Camelia Crișan - Pora