



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Semnat Arhitect sef INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF	Semnat Sef serviciu	

Proiect HCL: PHCL2024-000536

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 și a REGULAMENTULUI DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE a Comisiei de Negociere pentru Restructurare Urbană (C.N.R.U.) a Municipiului Timișoara

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, spct.(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:*

“(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.)**



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametri 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, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametri 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.**”

Având în vedere faptul că, Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor va conține mai multe instrumente utile pentru operațiuni de dezvoltare / regenerare urbană (altele decât cele disponibile în prezent), este necesară prorogarea aplicării Procedurii de restructurare pe bază de contract, până la intrarea în vigoare a Codului.

Având în vedere expunerile de mai sus, **propunem constituirea Comisiei de Negociere pentru Restructurare Urbană a Municipiului Timișoara** (C.N.R.U.), care va funcționa pe baza **Regulamentului de Organizare și Funcționare** definit și va stabili obiectivele publice de atins pentru zona supusă restructurării urbanistice.

Comisia se va întruni ori de câte ori este nevoie, în funcție de solicitările de reglementare a zonelor definite ca zone de restructurare în cadrul documentației Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara. Modul de funcționare al Comisiei de Negociere pentru Restructurare Urbană a Municipiului Timișoara este stabilit prin Regulamentul de Organizare și Funcționare a Comisiei de Negociere pentru Restructurare Urbană a Municipiului Timișoara (Anexa 01 la prezentul proiect de hotărâre).

C.N.R.U. a Municipiului Timișoara este compusă din 4 membri titulari și un președinte, numiți prin dispoziție de Primar.

C.N.R.U. se constituie la nivelul Administrației Municipiului Timișoara sub coordonarea Instituției Arhitectului Șef, alături de reprezentanți din aparatul de specialitate al primarului, în conformitate cu Anexa aferentă prezentului proiect de hotărâre. În urma etapei de negocieri între părțile implicate vor rezulta cel puțin următoarele:

- a) noul profil funcțional;
- b) principalii indicatori urbanistici;
- c) obiectivele de interes public 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.)
- d) terenurile aferente obiectivelor de interes ce vor trece în proprietate publică;
- e) parametri economici ai operațiunii;
- f) drepturile și obligațiile părților, etc.

Planul de acțiune aferent masterplan urmează să fie preluat și personalizat pentru fiecare documentație PUZ ce va rezulta în urma procesului de restructurare urbană și va conține operațiuni și termene de la emiterea certificatului de urbanism până la recepția tuturor obiectivelor publice prevăzute de masterplan și, ulterior, de documentația P.U.Z. subsecventă, în condițiile legii.

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.



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

La ședințele de negociere ale C.N.R.U. pot participa terți (deținători de terenuri) și membri invitați la luarea deciziei (membri care reprezintă diverse instituții care dețin rețele, trasee, terenuri, după caz, care pot influența soluțiile asupra zonei supuse negocierii).

Comisia va fi deservită de un Secretariat tehnic, acesta fiind asigurat de structura de specialitate din subordinea Arhitectului Șef.

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

PROPUNEM

1. Prorogarea aplicării Procedurii de restructurare pe bază de contract, până la intrarea în vigoare a Codului Amenajării Teritoriului, Construcțiilor și Urbanismului.
2. 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 și a **REGULAMENTULUI DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE** a Comisiei de Negociere pentru Restructurare Urbană (C.N.R.U.) a Municipiului Timișoara, **conform Anexei 01**;
3. Aprobarea **MODELULUI DE PLAN DE ACȚIUNE** aplicabil în procedura de restructurare urbană, conform Anexei 02.

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 și a **REGULAMENTULUI DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE** a Comisiei de Negociere pentru Restructurare Urbană (C.N.R.U.) a Municipiului Timișoara, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării Plenului Consiliului Local.

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.