



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Semnat Arhitect șef</b><br>INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF | <b>Semnat Șef serviciu</b><br>Serviciul Planificare Urbana |  |
|   |  |  |

## Anexa 01

**PROCEDURĂ 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

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

### Capitolul I

#### Dispoziții generale

#### Art. 1. Obiectul prezentului document

Prezentul document stabilește 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 și stabilește regulile de organizare și funcționare a Comisiei de Negociere pentru Restructurare Urbană (C.N.R.U.) a Municipiului Timișoara, în baza *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, art. 25, alin. (1) cu privire la atribuțiile Consiliului Local, art. 27<sup>1</sup>, alin. (1) cu privire la atribuțiile Primarului prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de Arhitectul Șef și art. 36 cu privire la atribuțiile Arhitectului Șef, și în conformitate cu prevederile documentației Plan Urbanistic General Municipiul Timișoara, aprobat prin HCL nr. 457/17.10.2023 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, Partea I. Dispoziții Generale, A. Prevederi generale. Art. 2 Domeniu de aplicare, pct. (9).

#### Art. 2. Scopul înființării C.N.R.U.

C.N.R.U. sprijină Instituția Arhitectului Șef și se organizează la nivelul Municipiului Timișoara cu scopul negocierii condițiilor-cadru de restructurare urbană între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și proprietari/asocieri de proprietari, ale căror terenuri fac parte din zonele de restructurare prevăzute în Planul Urbanistic General Municipiul Timișoara, aprobat prin HCL nr. 457/17.10.2023, respectiv al îmbunătățirii procesului privind dezvoltarea spațială durabilă a municipiului, după cum urmează:

- 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



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- caracter terțiar;
- d) RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă;
  - e) RiM\_C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale - zonă mixtă;
  - f) ZCP RiM // Zonă construită protejată, Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă
  - g) ZCP RiM\_C // Zonă construită protejată, Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale - zonă mixtă

## Capitolul II Termeni și expresii

În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

- a) **C.N.R.U.** - Comisia de Negociere pentru Restructurare Urbană, care reprezintă interesele Municipiului Timișoara și sprijină Instițutia Arhitectului Șef, cu scopul negocierii condițiilor cadru de restructurare urbană între Municipiul Timișoara și inițiatori masterplan pentru zonele de restructurare urbană prevăzute în Planul Urbanistic General Municipiul Timișoara, aprobat prin HCL nr. 457/17.10.2023;
- b) **Secretariat C.N.R.U.** - grup de persoane cu atribuții în ceea ce privește procedurile administrative curente ale comisiei, urmărește circuitul documentelor și redactează conținutul rezoluțiilor sesiunilor C.N.R.U.
- c) **Inițiatori** - investitori 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;
- d) **Masterplan** - documentație preliminară de urbanism de tip strategie de dezvoltare urbană și teritorială, conform art. 15, lit. c) și Anexei nr. 2 din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, care cuprinde următoarele, lista nefiind exhaustivă: analiza și diagnosticul situației existente a unei zone, viziunea de dezvoltare propusă integrată a zonei, obiectivele strategice și direcțiile de acțiune, politici publice locale, programele și proiectele zonale, planul de acțiune, elemente strategice și operaționale ce trebuie preluate în cadrul planurilor de urbanism zonale ulterioare, indicatori de monitorizare etc.
- e) **Plan de acțiune pentru implementarea masterplan** - documentație care evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor, cu respectarea *H.C.L. nr. 44/2016 privind aprobarea „Modelului Cadru al Planului de Acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin Planul de Urbanism Zonal”* și a *Ordinului 233/26.02.2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism*.
- f) **Temă program** - condiționările tehnico-urbanistice și obligațiile inițiatorului/lor, extrase din prevederile aprobate ale Masterplanului întocmit prin procedura de restructurare urbană, în baza cărora se va elabora documentația PUZ pentru zona vizată de inițiator(i); Tema program va preciza funcțiunile aprobate, modul de ocupare și densificare a terenului, regimul de înălțime, particularități tehnico-edilitare, legislative, cele provenite din normative tehnice, din limitări ale dreptului de proprietate, din condiții topo-geo sau din condiții de atingere a obiectivelor de utilitate publică;
- g) **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** - 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 Legii nr. 350/2001, art. 47.
- h) **Zi** - zi calendaristică; **lună** - 30 de zile calendaristice; **an** - 365 de zile.



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

## Capitolul III Componentă și Atribuții C.N.R.U.

### Art. 3. Componenta C.N.R.U.

(1) C.N.R.U. este constituită din specialiști tehnici, economici, juridici etc., care fac parte din cadrul aparatului de specialitate al Primarului.

(2) Comisia de Negociere pentru Restructurare Urbană este compusă din 4 membri titulari și un președinte, numiți prin dispoziție de Primar.

(3) În cazul unor spețe complexe, președintele comisiei poate invita specialiști din domenii conexe subiectului supus negocierii, cum ar fi reprezentanți ai unor instituții/asociații profesionale/ONG-uri etc. Invitații nu vor avea drept de vot.

### Art. 4. Atribuțiile C.N.R.U.

(1) C.N.R.U. analizează solicitările înaintate, negociază cu inițiatorii, face recomandări și/sau impune condiții, deliberază și votează, emite documente referitoare la soluțiile supuse negocierii d.p.d.v. urbanistic, tehnico-economic și juridic etc, pentru fiecare din cele 2 etape ale procedurii de restructurare în parte.

(2) Membrii C.N.R.U. emit puncte de vedere și votează ca urmare a competențelor pe care le dețin în funcție de specialitatea studiilor și de specificul activității profesionale, având ca temelie atât atribuțiile prevăzute în Regulamentul de Organizare și Funcționare al instituției, cât și cele prevăzute în fișa postului.

(3) Membrii C.N.R.U. se întrunesc la solicitarea secretariatului comisiei.

(4) Membrii C.N.R.U. au obligația de a studia documentele puse la dispoziție de secretariatul comisiei în pregătirea ședinței la care urmează să ia parte.

### Art. 5. Atribuțiile secretariatului C.N.R.U.

(1) Secretariatul C.N.R.U. este asigurat de către personal din cadrul Instituției Arhitectul Șef, Serviciul Planificare Urbană, Compartimentul PUZ/PUD.

(2) Secretariatul C.N.R.U. desfășoară următoarele operațiuni, lista nefiind exhaustivă:

- a) recepționează, pregătește și trimite spre analiză membrilor comisiei documentele necesare demarării etapelor din procedura de negociere, pe care le depun de inițiatorii;
- b) întocmește adresele de returnare/ completare a documentelor către inițiatori, în care se vor menționa motivele returnării și dacă sunt necesare completări/ modificări;
- c) întocmește ordinea de zi, pe care o supune aprobării președintelui comisiei, urmând să o transmită membrilor C.N.R.U.;
- d) cu 7 zile înainte de data întrunirii comisiei, secretariatul convoacă membrii C.N.R.U. și inițiatorii/invitații (după caz) și le transmite acestora, în format electronic, materialele (studii de fundamentare, studii funcționale ale zonei etc, părți scrise și desenate) aferente subiectelor incluse pe ordinea de zi;
- e) redactează procesele-verbale ale ședințelor C.N.R.U.;
- f) înaintează spre știința membrilor C.N.R.U. documentația aprobată prin HCL.



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

## Capitolul IV Organizarea ședințelor C.N.R.U.

### Art. 6. Întrunirea cvorumului

Ședințele C.N.R.U. sunt conduse de președintele comisiei, care verifică întrunirea cvorumului. Cvorumul C.N.R.U. este asigurat prin prezența celor 5 membri ai comisiei. În cazul în care nu este asigurat cvorumul necesar, la propunerea președintelui ședința se suspendă și se va organiza la o dată ulterioară.

### Art. 7. Desfășurarea ședințelor C.N.R.U.

(1) C.N.R.U. se întrunește ori de câte ori este nevoie.

(2) Deciziile comisiei se consemnează în procesul verbal al ședinței.

(3) Comisia poate amâna luarea unei decizii în procesul de negociere până la rezolvarea aspectelor neclare/ restricțiilor impuse de anumite condiționări ale terenurilor/zona sau de aspecte ce țin de politicile publice locale și de strategiile privind dezvoltarea spațială durabilă a municipiului, negocierile urmând a fi reluate într-o ședință ulterioară.

(4) Ședințele C.N.R.U. se finalizează prin încheierea unui proces-verbal, care se va semna în termen de cel mult 7 zile de la data ședinței. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii C.N.R.U. și de către celelalte persoane prezente la ședința C.N.R.U., urmând ca un exemplar să le revină inițiatorilor, iar celălalt să fie arhivat de către emitent. Procesele-verbale vor fi însoțite de documentele aferente.

### Art. 8. Circuitul documentelor

(1) Solicitățile inițiatorilor, însoțite de documentele precizate la art. 11 se încarcă în secțiunea disponibilă pe website-ul Primăriei Municipiului Timișoara/se trimit prin e-mail la [primariatm@primariatm.ro](mailto:primariatm@primariatm.ro) sau se depun fizic la Registratura Primăriei Municipiului Timișoara.

(2) Solicitățile inițiatorilor vor fi verificate de către secretariatul comisiei din punct de vedere al conformării la prezentul regulament. Documentațiile conforme vor fi propuse pe ordinea de zi a ședințelor C.N.R.U. Acolo unde este cazul se vor cere completări.

(3) Concluziile C.N.R.U. cu privire la rezoluțiile adoptate se aduc la cunoștința inițiatorilor în cel mult 15 zile de la data ședinței, atunci când ședințele au loc în lipsa inițiatorilor, dată fiind natura etapelor în cadrul cărora acestea au loc.

### Art. 9. Aplicarea regulamentului de organizare și funcționare C.N.R.U.

Regulamentul de organizare și funcționare C.N.R.U. intră în vigoare după aprobarea lui de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

## Capitolul V Procedura de restructurare urbană

### Art.10. Etapele procedurii

Prin procedura de restructurare, așa cum este ea descrisă în RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr. 457/ 2023, se vor parcurge de către membrii C.N.R.U. următoarele două etape:

- Etapa I** - Etapa de negocieri pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare;
- Etapa II** - Etapa de avizare de către Arhitectul Șef, semnarea planului de acțiune pentru implementarea masterplan și de aprobare a masterplanului în plenul Consiliului Local.



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

### **Art. 11. Etapa I - Etapa de negocieri pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare**

**(1)** Etapa se va derula în 3 pași, care pot fi parcurși după caz în una sau mai multe ședințe, după cum urmează:

- i. prezentarea propunerilor preliminare de către inițiatori;
- ii. prezentarea de către membrii comisiei a obiectivelor de utilitate publică necesare în zonă;
- iii. prezentarea de către inițiatori a propunerilor revizuite, cu includerea obiectivelor de utilitate publică (inclusiv terenuri grevate de servitutea de utilitate publică și suprafața acestora); documentația prezentată va conține planul de acțiune în formă preliminară.

**(2)** Oricare dintre pașii de mai sus se pot relua ori de câte ori este nevoie.

**(3)** Solicitarea inițiatorilor pentru inițierea etapei I din procedura de negociere va conține, cel puțin, următoarele documente:

- a) extrase de carte funciară care să ateste dreptul de proprietate al inițiatorilor;
- b) memoriu care să descrie situația existentă și propusă a zonei de restructurare;
- c) planșe grafice care să prezinte viziunea de dezvoltare spațială a zonei supusă restructurării;
- d) prezentarea posibilelor obiective publice/obligații/restricții pentru zona de restructurare.

**(4)** Documentația desenată și scrisă va conține ilustrări și descrieri referitoare la funcțiuni, indicatori urbanistici, trame stradale, rețele edilitare, obiective de utilitate publică (ex. școli, spații verzi, piețe, clinici/spitale etc.).

**(5)** Documentațiile menționate la alin. (4) vor trata teme ca: accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura, traficul, parcarea autovehiculelor, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici și de mediu, etc.

**(6)** În urma etapei de negocieri 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) parametrii economici ai operațiunii;
- f) drepturile și obligațiile părților, etc.

**(7)** Principalii indicatori urbanistici stabiliți prin masterplan pot suferi modificări ca urmare a unor solicitări ale instituțiilor publice, în urma procesului de avizare la faza PUZ.

**(8)** Procesul verbal al ultimei ședințe din cadrul etapei I va conține toate obligațiile inițiatorilor, inclusiv termenul până la care aceștia vor finaliza și aproba documentația în plenul Consiliului Local.

### **Art. 12. Etapa II - Etapa de avizare de către Arhitectul Șef, semnarea planului de acțiune pentru implementarea masterplan și de aprobare a masterplanului în plenul Consiliului Local**

**(1)** În cadrul Etapei a II-a, inițiatorii vor înainta documentația rezultată în urma desfășurării Etapei I în atenția membrilor CTATU, în vederea obținerii avizului Arhitectului Șef. Cererea va fi adresată Serviciul Planificare Urbană, Compartiment Avizare PUD/PUZ și va conține în mod obligatoriu planul de acțiune cu obiectivele de utilitate publică aferent masterplan semnat.

**(2)** Dacă apar modificări ale masterplanului în urma analizei acestuia de către membrii CTATU și/sau în urma obținerii avizului Arhitectului Șef, membrii C.N.R.U. vor fi convocați la o ședință la solicitarea secretariatului pentru a valida modificările.



# Primăria Municipiului Timișoara

## INSTITUTIA ARHITECTULUI ȘEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

**(3)** Avizul Arhitectului Șef se transmite inițiatorilor prin grija secretariatului C.N.R.U., urmând ca aceștia să solicite înaintarea masterplanului, a planului de acțiune completat și semnat de către toate părțile implicate, în vederea obținerii aprobării membrilor Consiliului Local.

**(4)** Planul de acțiune se va întocmi după modelul anexă la prezentul regulament și va însoți documentația care va fi supusă dezbaterii C.N.R.U. și aprobării Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

## Capitolul VI Obligațiile inițiatorilor

### Art. 13. Obligațiile inițiatorilor

**(1)** Inițiatorul/ii, împreună cu proprietarii terenurilor ce fac obiectul documentației masterplan, respectiv a planului de acțiune parte integrantă a acesteia, 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 PUZ subsecvente, cu respectarea condițiilor stabilite prin masterplan și prin planul de acțiune aferent.

**(2)** Ulterior aprobării în plenum Consiliului Local a masterplanului, inițiatorul/ii va/vor începe demersul de elaborare și avizare în vederea aprobării documentației PUZ, așa cum rezultă din procesul de restructurare urbană, cu respectarea masterplanului elaborat în etapa anterioară și a temei program ce rezultă din acesta.

**(3)** Inițiatorul/ii se obligă să aprobe documentația PUZ în termenul asumat prin planul de acțiune aferent masterplan.

**(4)** Ulterior aprobării documentației PUZ elaborate cu respectarea documentației masterplan aprobate inițiatorul/ii va/vor demara demersul cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire previzionate prin documentația urbanistică.

**(5)** Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică se va dezmembra din diversele CF-uri și se va înscrie în CF separat cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică” (cf. servitute de utilitate publică instituită de PUG) și va fi trecută în domeniul public.

**(6)** Inițiatorul/ii are/au obligația de realizare a obiectivelor publice prevăzute în planul de acțiune, precum și de întreținere până la predarea către autoritatea publică. La momentul transferării bunurilor din proprietatea inițiatorului/rilor, acestea trebuie să fie libere de sarcini, în stare bună de funcționare și exploatabile.

**(7)** Obiective de interes public prevăzute vor fi finalizate anterior emiterii autorizațiilor de construire pentru clădirile prevăzute pe parcele, în conformitate cu planul de acțiune masterplan, respectiv cu planul de acțiune aferent documentației PUZ subsecvente.

**(8)** Inițiatorul/ii va/vor asigura garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate.

**(9)** Pe parcursul execuției investițiilor propuse, ce urmează să treacă în proprietatea municipiului după recepționare, inițiatorul/ii se obligă să solicite participarea unui reprezentant al viitorului proprietar la etapele determinante, având în vedere transferul cu titlu gratuit a dreptului de proprietate în favoarea Municipiului Timișoara - domeniul public.



# Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

**(10)** Condițiile menționate la aliniatul de mai sus vor fi respectate în situația transferului dreptului de proprietate al inițiatorilor, atât de către actualii cât și de viitorii proprietari ai parcelelor din zona studiată prin masterplan.

## Capitolul VII Obligațiile autorității publice

### Art. 14. Obligațiile autorității publice

**(1)** Autoritatea publică, prin aparatul de specialitate cu atribuții în acest sens, va avea obligația urmării clauzelor planului de acțiune, în condițiile prevăzute în prezentul document.

**(2)** În cazul obiectivelor de utilitate publică propus a fi realizate pe terenurile aflate în proprietatea municipiului, autoritatea publică va emite toate acordurile, avizele și autorizațiile necesare, conform prevederilor legale, pentru autorizarea lucrărilor de construire.

## Capitolul VIII Planul de acțiune

### Art. 15. Modificarea planului de acțiune

Planul de acțiune poate fi modificat doar în scris, cu acordul prealabil al C.N.R.U. și al Consiliului local al Municipiului Timișoara.

### Art. 16. Planul de acțiune și drepturile proprietarilor

Planul de acțiune nu afectează și nu limitează, în vreun fel, dreptul proprietarilor (prezenți sau viitori) de a dispune de bunul imobil, în condițiile legii, privind dreptul de proprietate. În situația în care dreptul de proprietate asupra unui imobil prevăzut în masterplan și plan de acțiune aferent (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 masterplan, referitoare la acesta. Urmare a transferului dreptului de proprietate, orice nou proprietar este responsabil de îndeplinirea tuturor prevederilor masterplan și plan de acțiune referitoare la imobilul dobândit.

### Art. 17. Termenele planului de acțiune

**(1)** Dacă pe parcursul îndeplinirii obligațiilor conform masterplan și plan de acțiune aferent, inițiatorul/ii nu respectă termenele asumate prin acesta, acesta are obligația de a notifica, în timp util, autoritatea publică modificarea datei/periodelor asumate.

**(2)** Părțile pot conveni de comun acord prelungirea valabilității planului de acțiune aferent masterplan, în urma unei solicitări scrise cu cel puțin 2 luni înainte de termenul de expirare, pentru situații excepționale bine motivate și care nu rezultă din culpa inițiatorului.

**(3)** În afara cazului în care autoritatea publică este de acord cu o prelungire a termenelor planului de acțiune aferent masterplan, prin modificarea HCL de aprobare emisă inițial, autoritatea publică poate reconsidera planul de acțiune.

**(4)** Planul de acțiune intră în vigoare și produce efecte de la data semnării lui de către părți.

### Art. 18. Planul de acțiune masterplan și planul de acțiune aferent PUZ

Planul de acțiune aferent PUZ este subsecvent planului de acțiune masterplan, 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 PUZ subsecventă, în condițiile legii.



### Capitolul XIX Alte clauze

#### **Art. 19. Zona supusă restructurării urbane**

**(1)** Masterplanul rezultat în urma procesului de restructurare urbană va fi aplicat/utilizat la negocierile cu alți inițiatori/proprietari de terenuri din zona care face obiectul de analiză al masterplanului.

**(2)** După aprobarea masterplanului, dacă în cazul în care alți inițiatori intenționează să deruleze proiecte imobiliare pe terenurile aflate în zona de restructurare urbană, inițiatorii nou apăruiți vor prelua obligațiile particulare așa cum rezultă acestea din documentația masterplan deja aprobată prin HCL elaborat de inițiatorii inițiali, numai cu asumarea tuturor condițiilor de restructurare negociate și cu respectarea tuturor studiilor de urbanism deja aprobate sau în curs de elaborare prin masterplan.