



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

Aprobat Primar	Semnat Arhitect sef	

Proiect HCL: PHCL2025-000280

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de hotărâre

Proiect 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

Secțiunea a 2-a

Motivul emiterii proiectului de hotărâre

1. Descrierea situației actuale

Planul Urbanistic General al Municipiul Timișoara, aprobat prin HCL 457/ 17.10.2023, prevede zone de regenerare urbană pentru care au loc negocieri între deținătorii de terenuri/dezvoltatori și autoritatea publică, pentru a se stabili obiective de utilitate publică.

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:



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- **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.

2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

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.

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) noul profil funcțional;
- b) principalii indicatori urbanistici (maximali, ce pot suferi modificări de-a lungul procesului de avizare);
- 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;



Primăria Municipiului Timișoara

INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

Serviciul Planificare Urbana

Compartiment Atelier de Urbanism

- e) parametrii economici ai operațiunii;
- f) drepturile și obligațiile părților, etc.

3. Alte informații

Conform Politicii Urbane a României aprobată prin H.G. 1275/2022, Timișoara este unul din cele 8 oraș magnet cu o creștere accelerată, având un rol polarizator regional și important din prisma produsului intern brut. Actualul cadru legislativ din România oferă un punct de plecare puternic pentru implementarea unei strategii naționale alinate 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 ar trebui 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 ar trebui să ofere condițiile necesare materializării orașului productiv.

4. Concluzii

Urmare a celor prezentate mai sus, considerăm oportună promovarea proiectului 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.