

CĂTRE

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA
PRIMARUL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**

Cu privire la:

ÎNTÂLNIREA

din data de 10.04.2025

referitor la discuțiile pe marginea regulamentului de restructurare urbană

În speranța comună de a transforma Timișoara într-un oraș magnet astfel cum este precizat în preambulul Procedurii de restructurare urbană vă înaintăm prezentele sugestii la procedura de restructurare urbană pe care avem rugămintea să le analizați și să le implementați în forma finală a procedurii de restructurare urbană.

Raportat la faptul că proiectul Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor a fost adoptat tacit de Senat și se află în Camera Deputaților și în conformitate cu acordurile semnate de Statul Român se preconizează că se va vota anul acesta - această procedură apare ca fiind inutilă și neaplicabilă.

- 1. Considerăm că prezentul cadru cu privire la procedura de restructurare urbană ar trebui să fie aplicabil tuturor categoriilor de terenuri a căror proprietari intenționează să modifice destinația acestora sau să modifice categoria de UTR în care să fie înscris terenul indiferent de proprietarul terenului.**

Astfel, se impune completarea dispozițiilor art.1 printr-un alineat în care să se specifice în mod clar că *prezenta procedură se aplică tuturor terenurilor pentru care se dorește schimbarea destinației, trecerea din extravilan în intravilan, pentru care se intenționează modificarea zonei în care este încadrat imobilul teren indiferent de tipul de proprietate existentă (publică sau privată) precum și de proprietarul/deținătorul terenului respectiv.*

- 2. Solicităm ca anterior adoptării procedurii de restructurare să se adopte la nivelul Municipiului Timișoara o hotărâre prin care să se definească pe raza Municipiului Timișoara care ar fi obiectivele de interes public necesare precum și viitoarea localizare a acestora.**
 - În prezent, această procedură prevede doar în cadrul dispozițiilor art. 6 pct. 8 lit. b că obiectivele de utilitate publică necesare în zonă vor fi comunicate de către membrii comisiei ținând cont de analiza urbană întocmită de inițiator și pe de altă parte de obiectivele/strategiile/proiectele de dezvoltare planificate/în curs asumate de Municipiul Timișoara, ori, considerăm că ar fi benefic pentru orice investitor să cunoască anterior demarării oricărui masterplan ce obiective/strategii de dezvoltare există în zona respectivă, care sunt eventualele obiective de utilitate publică care sunt necesare în aceste zone etc.
- 3. Cu privire la realizarea obiectivelor de utilitate publică infrastructură edilitară se impune stabilirea în concret a două opțiuni:**
 - a. Dotările necesare cartierului rezidențial sunt realizate, administrate, întreținute pe cheltuiala exclusivă a investitorului/cartierului rezidențial, caz în care nu mai este necesară trecerea acestora în domeniul public sau privat
 - b. În cazul în care investitorul nu dorește realizarea/întreținerea acestor dotări publice va transmite în mod gratuit dreptul de proprietate al terenului către Municipiul Timișoara în vederea efectuării de către acesta a investițiilor care se impun.

4. Pentru realizarea obiectivelor de interes public să existe două opțiuni:
 - 4.1 terenul pentru aceste obiective se cedează prin renunțarea la dreptul de proprietate și Municipiul efectuează această investiție
 - 4.2 Investitorul să poată opta ca, în cazul în care, sunt necesare anumite obiective în cadrul zonei ca cărei reconversie o solicită de exemplu școli, clinici, spații verzi, locuri de joacă să realizeze pe propria sa cheltuială aceste investiții, urmând ca acestea să facă parte din proprietatea privată a investitorului și să fie administrate/închiriate/înstrăinate la libera apreciere a investitorului cu obligația acestuia și a potențialilor chiriași/cumpărători de a menține funcțiunea imobilelor.
5. În cazul realizării unui cartier rezidențial să existe posibilitatea ca drumurile din incinta acestuia să fie drumuri private cu obligația investitorului/proprietarului de a efectua toate lucrările de reparație/mentenanță/întreținere a acestora
6. **Conform procedurii de restructurare propuse se identifică conform art. 4 alin (7) posibilitatea de a se trece cu titlu gratuit a suprafeței afectate de utilitate publică la cererea proprietarilor în proprietate publică.**

Referitor la acest alineat vă rugăm să observați că în cazul în care se efectuează o cerere de renunțare asupra acelei părți din teren acesta va intra în domeniul privat al Municipiului Timișoara, nicidecum în domeniul public conform dispozițiilor art. 553 Cod civil prin urmare ar trebui modificat acest aspect.

Tot cu privire la acest alineat avem rugămintea să explicitați și să completați procedura de restructurare cu toate variantele posibile care se desprind din cadrul procedurii propuse

 - Terenul trece în proprietatea privată a Municipiului în temeiul renunțării la dreptul de proprietate al investitorului
 - În cazul în care terenul este afectat de o servitute de utilitate publică și proprietarul nu consimte la trecerea în mod gratuit a terenului în domeniul Municipiului acesta va fi expropriat pentru cauză de utilitate publică
 - Terenul rămâne în proprietatea investitorului cu înscrierea notațiunii de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică
7. Cu privire la procentele prevăzute de dispozițiile art. 4 alin(5) solicităm ca ambele litere a și b cumulate să nu poată depăși 20% din suprafața totală. Ca efect investitorilor nu li se poate solicita constituirea a mai mult de 20% din suprafața totală a terenului pentru obiective de interes local și obiective de interes public.
8. În cazul în care se solicită de către C.N.R.U. efectuarea anumitor investiții de utilitate publică de către investitor acestea să nu poată fi mai mult de 10% din valoarea totală a investiției.
9. Cu titlu de excepție de la prevederile prezentei proceduri privind cedarea unor suprafețe de teren și efectuarea unor obiective de utilitate publică să se prevadă ca în cazul investițiilor care cuprind mai mult de 1000 apartamente și sunt efectuate pe mai mult de 5 ha (condiții cumulative) se pot asigura de investitor toate dotările publice în cadrul cartierului nou edificat fără a fi necesară renunțarea/cedarea la o parte din teren sau efectuarea de anumite investiții de utilitate publică.
10. De asemenea în cazul în care un investitor în cadrul cartierului va efectua pe propria sa cheltuială utilitățile, va realiza întreținerea și mentenanța acestora, va furniza cartierului aceste utilități se va excepta de la obligația de a constitui cu titlu de utilitate publică aceste sisteme de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, termoficare, apă, canal
11. Posibilitatea creării de către investitori a unor Mega Urban Project în cadrul acestor zone a căror reconversie se solicită raportat al faptul că acest tip de proiect va aduce beneficii întregii comunități locale și va spori renumele orașului Timișoara – posibilitatea de a negocia parametrii acestora și modificarea UTR în cazul în care prin demararea proiectului s-ar tinde la o restructurare a zonei respective pe o suprafață mai mare de 5 ha și o investiție de minimum 50 milioane , maxim 50 etaje.

- 12.** Cu privire la timpul în care se va desfășura toată procedura de restructurare detaliată la art. 5 și urm solicităm introducerea următoarelor termene:
- a. Obligatoritatea CNRU ca de la data la care se constituie prima ședință de negociere să emită în termen de cel mult 30 de zile procesul verbal al CNRU
 - b. Considerăm de asemenea că se impune stabilirea unui termen maxim în vederea parcurgerii negocierilor cu CNRU având în vedere durata de valabilitate a unui certificat de urbanism și posibilitatea expirării acestuia anterior aprobării planului urbanistic zonal de către Consiliul Local, mai ales că din practică cunoaștem că în etapa II, cea de obținere a tuturor avizelor precum și a Avizului arhitectului șef, procedura este destul de greoaie și îndelungată.