

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

Preambul

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.

Restructurarea urbană se aplică zonelor delimitate în acest scop în Planul Urbanistic General și are loc prin elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal de restructurare urbană.

Conform Legii 350/2001 cu actualizările și completările ulterioare, art. 46, alin. (4), Planul urbanistic general se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localității și se corelează cu bugetul și programele de investiții publice ale localității, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică. De asemenea, conform Legii 350/2001 cu actualizările și completările ulterioare, art. 27, Primarul/Primarul general al municipiului București, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are atribuția să (lit. d) acționeze pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate.

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 aliniate 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 realizării orașului productiv.

Capitolul I – Dispoziții Generale

Art. 1 Reglementare legală

(1) Prezentul document stabilește procedura de restructurare urbană pentru terenuri ce necesită aplicarea prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023 conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Partea I. Dispoziții Generale, A. Prevederi generale. Art. 2 Domeniu de aplicare, alin. (9), care nu sunt sub incidența altor reglementări urbanistice în valabilitate, 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 caracter terțiar;
- RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă;
- RiM_C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale - zonă mixtă;
- ZCP RiM // Zonă construită protejată, Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă;
- ZCP RiM_C // Zonă construită protejată, Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale - zonă mixtă;

(2) Prezentul document este elaborat în baza prevederilor Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, art. 25, alin. (1), art. 27¹, alin. (1), art. 36 și art. 44.

Art. 2 Etapele restructurării urbane

- (1) Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 457/17.10.2023, etapele procedurii implică:
- Elaborarea studiilor urbanistice, de tip masterplan, și de mediu necesare;
 - Negocieri cu administrația publică locală pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare;
 - Elaborarea documentațiilor P.U.Z. de restructurare ce derivă din masterplan și a R.L.U. aferente.
 - Încheierea contractului de restructurare între Consiliul Local al Municipiului Timișoara și inițiator.

Capitolul II – Obiectivele de utilitate publică

Art. 3 Definiția și clasificarea obiectivelor de utilitate publică

(1) Conform Ordinului nr. 21/N din 10 aprilie 2000 *pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” - Indicativ G.M.-007 - 2000*, art. 16, și, de asemenea, conform Anexei 9 aferente P.U.G. aprobat prin H.C.L. 465/2023 sunt de utilitate publică lucrările de interes național și local privind, printre altele:

- a. căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;

- b. sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
- c. instalații pentru protecția mediului;
- d. clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești;
- e. salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii;

(2) Conform Anexei 9 aferente P.U.G. aprobat prin H.C.L. 465/2023, dotările publice reprezintă terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului, destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică.

(3) Dotările publice cuprind:

- a. Obiective de învățământ;
- b. Obiective de sănătate;
- c. Obiective de cultură;
- d. Obiective de sport și recreere;
- e. Obiective de protecție și asistență socială;
- f. Obiective de administrație publică;
- g. Obiective pentru autoritățile judecătorești.

(4) Conform Anexei 9 aferente P.U.G. aprobat prin H.C.L. 465/2023, utilitatea publică reprezintă ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.

(5) Utilitățile publice cuprind, printre altele:

- a. Alimentarea cu apă;
- b. Canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c. Colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d. Iluminatul public;

Art. 4 Responsabilitatea în realizarea obiectivelor de utilitate publică

(1) Un obiectiv de utilitate publică se compune din teren, respectiv obiectivul de investiție.

(2) Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se constituie prin diminuarea proporțională a proprietăților inițiale, conform prevederilor P.U.G. și a R.L.U. aferent aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023.

(3) Terenurile destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica prin analiza urbană din cadrul studiilor de fundamentare a masterplanului, vor fi integrate în masterplan și reglementate prin P.U.Z. Acestea vor deveni parte a domeniului public.

(4) Responsabilitatea realizării investițiilor aferente obiectivelor de utilitate publică se va stabili, după caz, în cadrul negocierilor din C.N.R.U (Comisia de Negociere pentru Restructurare Urbană) cu respectarea principiului privind interesul public ce guvernează activitatea de gestiune eficientă a resursei teritoriale urbane actuale, conform prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Capitolul I – Dispoziții Generale.

(5) În cadrul suprafețelor de teren destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri:

- a. terenuri aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală)
- b. Terenuri destinate celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc.), acestea reprezentând minim 10% din suprafața totală.

(6) Terenurile destinate celorlalte categorii de obiective de interes public pot fi ulterior relocate (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc.), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică.

(7) La cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T./C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Capitolul III – Procedura de restructurare urbană

Art. 5 Etapele procedurii

- (1) Procedura de restructurare urbană va parcurge în mod obligatoriu următoarele etape:
 - a. Etapa I - Negocierea pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare;
 - b. Etapa II - Elaborarea documentației P.U.Z. de restructurare;
 - c. Etapa III - Aprobarea P.U.Z. de restructurare și a contractului de restructurare de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

Art. 6 Etapa I – Negocierea pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare

(1) Inițierea Etapei I are loc în momentul depunerii documentației în vederea demarării negocierilor.

(2) Solicitarea de demarare va fi însoțită de o documentație masterplan care va conține cel puțin următoarele documente:

- a. Certificat de Urbanism
- b. Extrase de carte funciară care să ateste dreptul de proprietate al inițiatorilor;
- c. Memoriu, care conține cel puțin:
 - Analiza modului de raportare al 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/obligații/restricții pentru zona de restructurare;
 - Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada de valabilitate).
- d. Piese desenate sub forma de studii urbanistice, de tip masterplan, (ce va 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 necesare.

(3) Documentația predată va include reprezentări vizuale care să reflecte clar conceptul urbanistic propus, punând accent pe lizibilitatea și coerența acestuia.

(4) Părțile desenate ale documentației vor conține planuri de urbanism, scheme, schițe conceptuale, diagrame, cartografieri tematice, infografice, ilustrații de ambient urban, ș.a.m.d., toate acestea având rolul de a transmite eficient direcțiile generale de dezvoltare a zonei.

(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). În cazul în care lipsesc una sau mai multe dintre aceste piese obligatorii, în termen de maximum 7 zile de la data înregistrării solicitării, secretariatul C.N.R.U. va solicita inițiatorului/inițiatorilor completarea documentației.

(6) În situația în care documentația conține toate elementele minime prevăzute, se stabilește un termen de maximum 15 zile lucrătoare pentru demararea procesului de negociere în ședințe ale C.N.R.U.

(7) Materialele se transmit membrilor comisiei cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data fiecărei ședințe.

(8) Negocierea pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare se va derula, după caz, în una sau mai multe ședințe, și va parcurge următorii pași:

- a. Prezentarea propunerilor preliminare de către inițiatori
- b. Prezentarea de către membrii comisiei a obiectivelor de utilitate publică necesare în zonă, ținând cont, pe de o parte, de analiza urbană întocmită de către inițiatori, iar, pe de altă parte, de obiectivele/strategiile/proiectele de dezvoltare planificate/în curs, asumate de către Municipiul Timișoara;
- c. Prezentarea de către inițiatori, dacă e cazul, a propunerilor revizuite, în urma discuțiilor din ședința anterioară, cu includerea obiectivelor de utilitate publică (inclusiv terenuri grevate de servitutea de utilitate publică și suprafața acestora).

(9) În cadrul ședințelor de negociere organizate, membrii C.N.R.U. vor acționa în baza competențelor și instrumentelor prevăzute de legislația în vigoare, asigurând un cadru transparent și echitabil pentru dialog. Membrii C.N.R.U. vor putea utiliza, în cadrul ședințelor de negociere, toate instrumentele și mecanismele prevăzute de legislația în vigoare, în scopul adoptării unor decizii bine fundamentate.

(10) În urma etapei de negocieri vor rezulta cel puțin următoarele:

- a. Noul profil funcțional;
- b. Principalii indicatori urbanistici;
- c. Obiectivele de utilitate publică necesare în zonă (trama stradală de interes general și local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locuri de joacă pentru copii, piețete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc.) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică;
- d. Parametrii economici generali ai operațiunii;
- e. Drepturile și obligațiile părților.
- f. Clădirile cu valoare de patrimoniu industrial stabilite, după caz, prin studiu istoric și/sau aviz D.J.C.T. ce vor fi în mod obligatoriu păstrate și, în cazul restructurării, integrate în noua structură urbană.

(11) Terenurile destinate celorlalte categorii de obiective de utilitate publică pot fi ulterior relocate (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de

teren etc.), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică.

(12) Negocierea pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare se finalizează prin transmiterea către inițiator a unui proces verbal, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data finalizării negocierilor, ce va conține toate obligațiile părților.

(13) Etapa I – Negocierea pentru stabilirea condițiilor cadru de restructurare se finalizează prin emiterea procesului verbal al C.N.R.U., semnat de membrii C.N.R.U.

(14) După obținerea procesului-verbal, inițiatorul poate decide fie continuarea demersurilor de restructurare urbană, fie sistarea acestora. În cazul în care alege să continue, acesta trebuie să semneze și să își asume procesul-verbal al C.N.R.U., având astfel posibilitatea de a trece la etapa a II-a a procedurii.

Art. 7 Etapa II – Elaborarea documentației P.U.Z. de restructurare

(1) Inițierea Etapei II are loc odată cu înregistrarea solicitării inițiatorului de demarare a etapei de informare și consultare pentru P.U.Z. de restructurare, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 218/04.06.2020 *privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 140/19.04.2011, prin care a fost aprobat „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”*, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Solicitarea trebuie să fie însoțită de procesul verbal întocmit de C.N.R.U. menționat la art. 8, alin. (15), semnat și asumat de inițiator.

(3) După obținerea tuturor avizelor necesare, inclusiv avizele instituțiilor deconcentrate și parcurgerea tuturor etapelor de informare și consultare prevăzute prin H.C.L. nr. 218/2020, documentația pentru Planul Urbanistic Zonal de restructurare se depune în vederea obținerii Avizului Arhitectului Șef, împreună cu propunerea pentru contractul de restructurare.

(4) Etapa II se încheie prin emiterea Avizului Arhitectului Șef, în cazul în care soluția urbanistică propusă este considerată conformă cu prevederile urbanistice și de amenajare a teritoriului aplicabile, și corespunde cu cele stipulate în procesul-verbal al C.N.R.U. Avizul Arhitectului Șef este însoțit de contractul de restructurare, verificat pentru conformitate de compartimentul juridic al Primăriei Municipiului Timișoara.

Art. 8 Etapa III – Aprobarea P.U.Z. și a contractului de restructurare în Consiliul Local

(1) Inițierea Etapei III are loc odată cu înregistrarea solicitării de obținere a Hotărârii Consiliului Local pentru aprobarea P.U.Z. de restructurare.

(2) Solicitarea trebuie să fie însoțită de contractul de restructurare menționat la art. 9, alin. (6), semnat și asumat de inițiator.

(3) După parcurgerea procedurilor de transparență decizională, în conformitate cu legislația în vigoare, contractul de restructurare și P.U.Z. de restructurare sunt înaintate spre aprobare Consiliului Local Timișoara.

(4) Dacă Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și contractul de restructurare sunt aprobate de Consiliul Local, contractul este semnat de către Primar, iar de la data aprobării și semnării, acesta devine obligatoriu pentru ambele părți.

Capitolul VI – Obligațiile părților

Art. 9 Obligațiile inițiatorilor

(1) Inițiatorul/ii, împreună cu proprietarii terenurilor ce fac obiectul documentațiilor, 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 P.U.Z. subsecvente, cu respectarea condițiilor stabilite prin P.U.Z. și contractul de restructurare aprobate de Consiliul Local.

(2) Ulterior aprobării documentației P.U.Z. de restructurare, inițiatorul/ii va/vor demara demersul cu privire la operațiunile cadastrale, notariale și autorizarea lucrărilor de construire previzionate prin documentația urbanistică.

(3) Suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică se va dezmembra din diversele CF-uri și se va înscrie în CF(uri) separat cu destinația de „teren rezervat pentru servitute de utilitate publică”.

(4) Inițiatorul/ii are/au obligația de realizare a obiectivelor de utilitate publică asumate prin contractul de restructurare, precum și de întreținere a acestora până la predarea către autoritatea publică. La momentul transferării bunurilor din proprietatea inițiatorului/ilor, acestea trebuie să fie libere de sarcini și în stare bună de funcționare.

(5) Inițiatorul/ii va/vor asigura garanțiile de bună execuție pentru obiectivele de utilitate publică realizate în conformitate cu contractul de restructurare.

(6) Pe parcursul execuției investițiilor ce urmează să treacă în proprietatea municipiului după recepționare, inițiatorul/ii se obligă să solicite participarea unui reprezentant al Municipiului Timisoara la etapele determinante.

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

Art. 10 Obligațiile autorității publice

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

(2) Autoritatea publică va asigura, după caz realizarea obiectivelor de utilitate publică, în funcție de disponibilitatea / existența prevederilor bugetare.

(3) Autoritatea publică se va asigura de respectarea termenelor de emiteră a avizelor/acordurilor aferente procedurii de restructurare.

Capitolul V – Dispoziții finale

Art. 11 Corelarea cu legislația

(1) Prezenta procedură este valabilă din momentul aprobării sale în Consiliul Local și până la schimbarea cadrului legislativ din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.

(2) După schimbarea cadrului legislativ din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, se acordă 120 de zile pentru actualizarea prezentei proceduri.

Capitolul V – Definiții și expresii

În înțelesul prezentei proceduri, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

- **C.N.R.U.** - Comisia de Negociere pentru Restructurare Urbană, care reprezintă interesele Municipiului Timisoara și sprijină Consiliul Local cu scopul negocierii condițiilor cadru de restructurare urbană între Municipiul Timisoara și inițiatori PUZ pentru zonele de restructurare urbană prevăzute în Planul Urbanistic General Municipiul Timisoara, aprobat prin HCL nr. 457/17.10.2023;

- **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.;
- **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;
- **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.
- **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)** - 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.
- **Condiții cadru de restructurare** - ansamblul de principii, criterii și parametri urbanistici, tehnici, economici și juridici stabilite prin negociere între administrația publică locală și deținătorii terenurilor sau construcțiilor incluse în procesul de restructurare urbană. Aceste condiții definesc direcțiile de dezvoltare și transformare a zonei, regimul de construire, obligațiile privind infrastructura și utilitățile publice, măsurile de protecție a mediului, precum și mecanismele de implementare și monitorizare a procesului de restructurare, în conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate și reglementările legale aplicabile.
- **Contract de restructurare** – acordul de voință dintre Inițiator(i) și autoritatea publică locală prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților, supus aprobării consiliului local.
- **Servitute de utilitate publică** – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).
- **Sistem de utilități publice** – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (Legea 51/2006).
- **Zona locuințelor și funcțiunilor complementare** - arealul din interiorul localității a cărei funcțiune principală stabilită prin documentațiile de urbanism este locuirea și care cuprind în mod obligatoriu spații verzi publice sau private cu acces nelimitat, zone de agrement, echipamente și servicii publice, dotări socio-culturale, spații comerciale și de servicii de proximitate, conexe și necesare locuirii.
- **Zonele de restructurare urbană** - Zonele de restructurare urbană cuprind în componența lor zone din cadrul unei unități administrativ-teritoriale, pentru care

autoritățile publice locale competente au constatat îndeplinirea condițiilor necesare declanșării operațiunilor de restructurare urbană. Restructurarea urbană poate necesita modificarea limitelor terenurilor din zona supusă restructurării, inclusiv modificarea dreptului de proprietate privată ca urmare a modificării limitelor.

DRAFT