

ZONA ANTENELOR
•TIMIȘOARA

2 0 2 5 - 2 0 3 6

STRATEGIA DE
DEZVOLTARE
TERITORIALĂ
URBANĂ

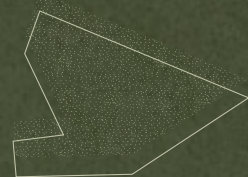
ANEXĂ



2 0 2 5 - 2 0 3 6
Strategia de dezvoltare teritorială urbană
Zona Antenelor | Timișoara

ANEXĂ

- 01** Parte desenată
- 02** Plan de acțiune
- 03** Obiective de utilitate publică și resurse disponibile
- 04** Etape de implementare a strategiei
- 05** Recomandări privind amenajarea spațiilor publice
- 06** Instrumente de urbanizare



ZONA ANTENELOR
•TIMIȘOARA

2 0 2 5 - 2 0 3 6

STRATEGIA DE
DEZVOLTARE
TERITORIALĂ
URBANĂ



anexa 1
Parte desenată



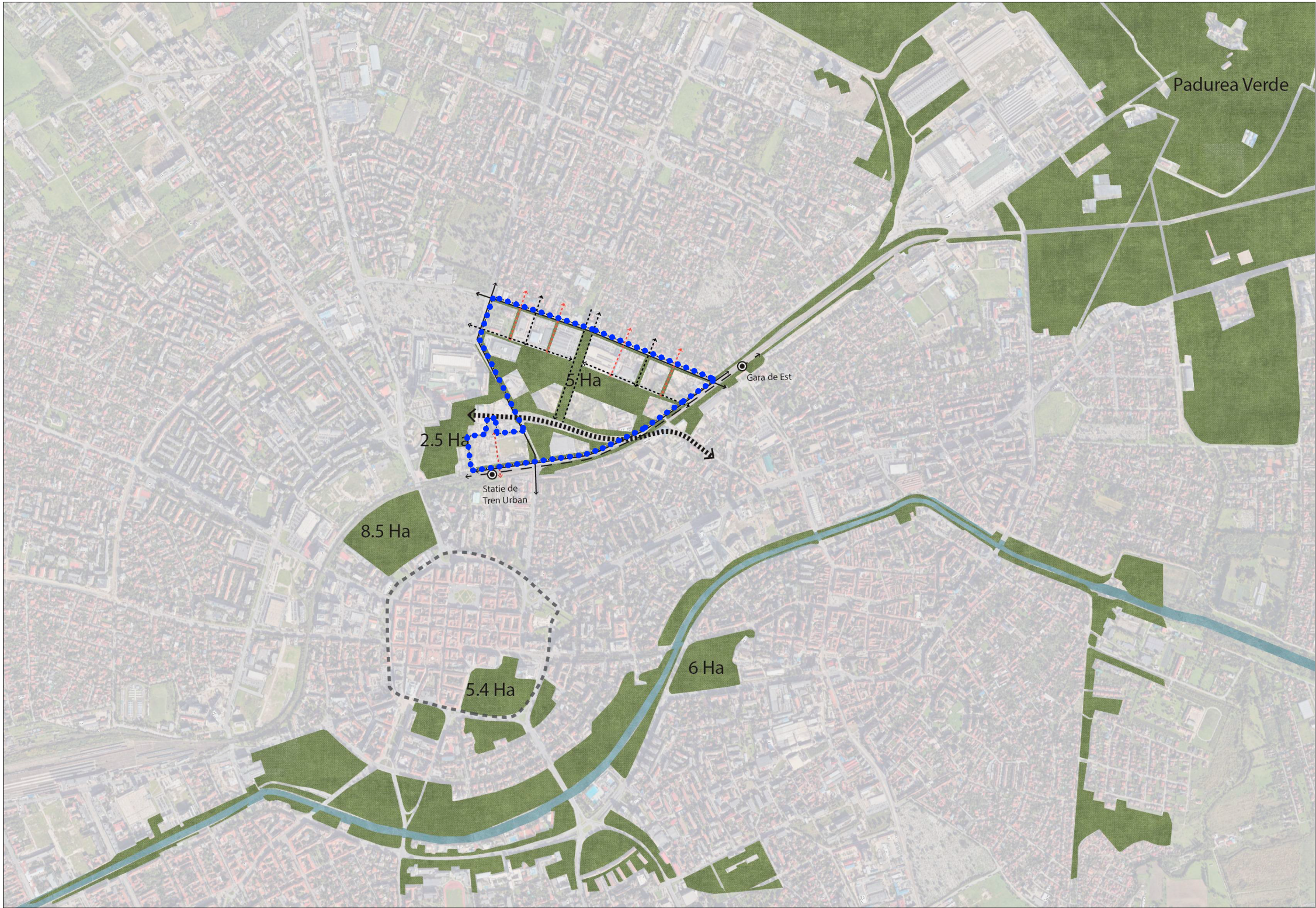
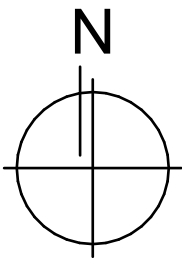
2 0 2 5 - 2 0 3 6
Strategia de dezvoltare teritorială urbană
Zona Antenelor | Timișoara

anexa 1 Parte Desenată

- | | |
|-----------|---|
| 01 | Plan - Infrastructură verde-albastră |
| 02 | Plan de Mobilitate - macro |
| 03 | Extindere rețea de transport în comun |
| 04 | Extindere tramă stradală |
| 05 | Extindere rețea de piste de biciclete |
| 06 | Plan de Mobilitate - local |
| 07 | Profil stradal - <i>str. Holdelor 38m</i> |
| 08 | Profil stradal - <i>str. Holdelor 42m</i> |
| 09 | Profil stradal - <i>str. A. Demetriade conform PUȚ Oituz</i> |
| 10 | Profil stradal - <i>str. A. Demetriade propus de Strategie - V1</i> |
| 11 | Profil stradal - <i>str. A. Demetriade propus de Strategie- V2</i> |
| 12 | Profile stradale - <i>str. Divizia 9 Cavalerie</i> |
| 13 | Plan - Zonificare funcțională |
| 14 | Scenarii de etapizare - Parcelar |

Strategia de Dezvoltare Teritorială
Urbană - Timișoara, Zona Antenelor

Plan - Infrastructură verde-albastră



LEGENDĂ

- ● ● Arealul afectat de strategie
- Centrul istoric Timișoara
- Infrastructură verde - albastră**
- Infrastructură verde - păduri | parcuri | grădini
- Infrastructură albastră - râul Bega
- ← → Conexiuni propuse - infrastructură rutieră majoră
- ↔ Conexiuni propuse - infrastructură rutieră de importanță locală și alei ciclo-pietonale dispuse la distanțe de 80-100m

beneficiar



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
CUI: 45337899
B-dul. C.D. Loga 1, 300030 Timișoara, Timiș - RO
primariatm@primariatm.ro | (0256) 969

proiectant general



A. PLAN

SC A. PLAN SRL
J32 / 1552 / 2006 | RO 19135726
Str. A. D. Xenopol 17 / 8, 550159 Sibiu - RO
office@apunktplan.ro | +40 751 252 006

proiect

Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană -
Timișoara, Zona Antenelor

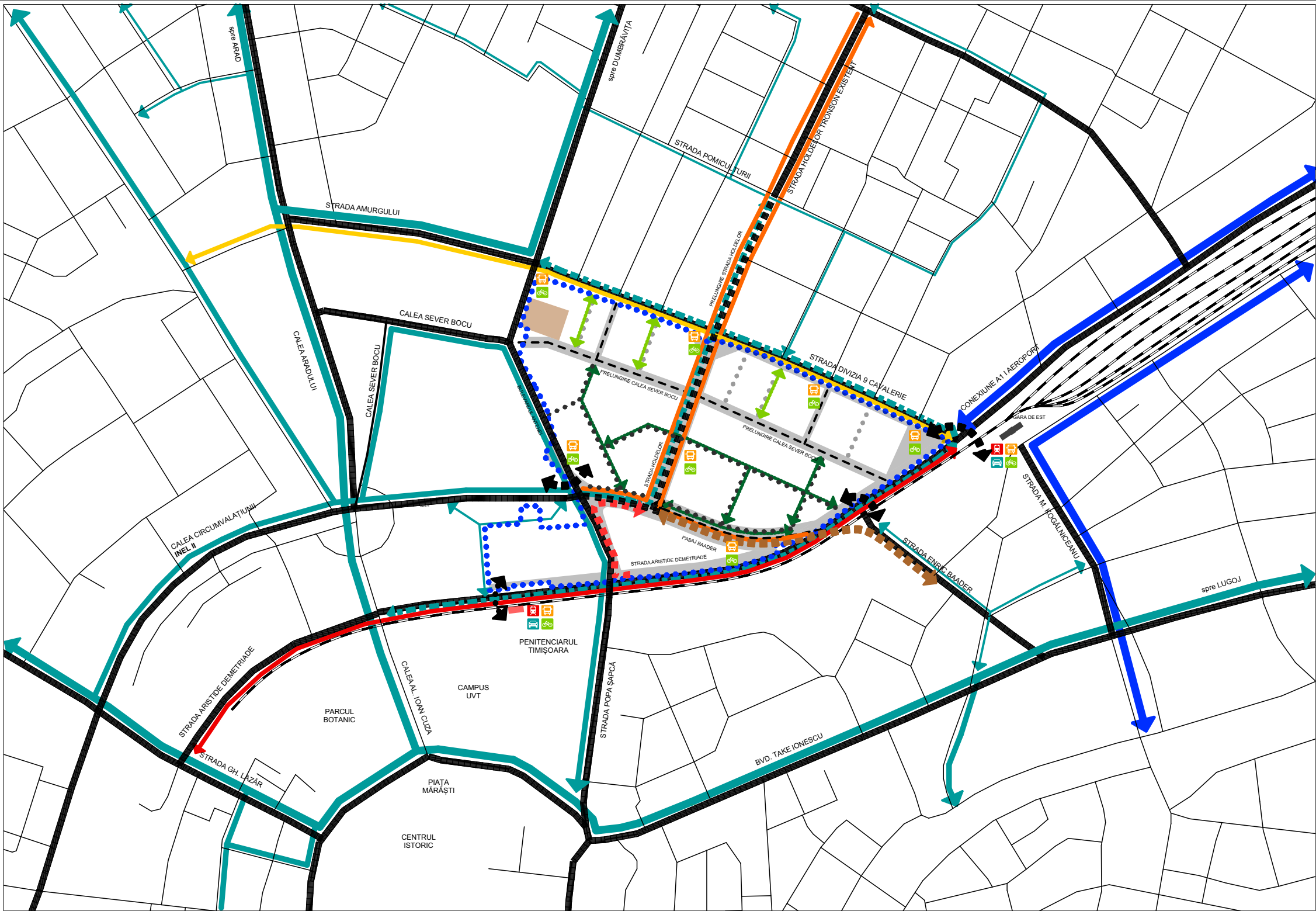
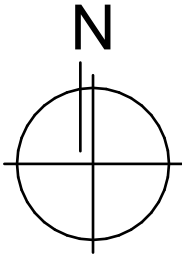
zona Antenelor, Timișoara, Timiș - RO

șef proiect complex	proiectat redactat
arh. urb. Maria GĂVOZDEA	dr. arh. urb. Teodora CONSTANTINESCU
proiectat redactat	proiectat redactat
arh. urb. Andreea TĂNASE	arh. stag. Răzvan Ioan MUNTEAN

Etapă IV	faza strategie
Plan - Infrastructură verde- albastră	scara 1:20000
	nr. planșă SU-01
proiect nr: 129/09-2023	11/11/2024

Strategia de Dezvoltare Teritorială
Urbană - Timișoara, Zona Antenelor

Plan de Mobilitate - macro - Infrastructură rutieră și pietonală, artere
ciclabile, transport public în comun



LEGENDĂ

●●● Arealul afectat de strategie

Infrastructură existentă în zonă

- Artere rutiere existente
- Calea ferată Arad - Timișoara - Lugoj
- Gara de Est
- Stație de transformare - energie electrică
- Gară propusă | Stație de tren urban

Mobilitate urbană | Infrastructură rutieră

- Artere existente propuse spre lărgire
Creșterea accesibilității pietonale și a transportului în comun | culoar verde
- Extindere infrastructură rutieră majoră
- Construire pasaj supratran peste calea ferată
Închidere inel II
- Brete de acces pe pasajul Baader dinspre strada
Aristide Demetriade
- Reorganizare intersecții | Creșterea accesibilității
pietonale, conexiuni transport în comun
- Străzi propuse | categoria IV, de importanță locală
- Alei pietonale
- Alei pietonale care pot fi dezvoltate în cadrul
cvtalelor de locuințe (distanța între două trasee
pietonale va fi de maxim 80-100m)
- Pasaj pietonal subteran | Conexiune cu gara nou-
propusă
- Pasaje pietonale supratrane

Artere ciclabile | Propuneri documentații existente

- Artere ciclabile principale propuse prin Planul de
acțiuni - oraș verde, TM
- Artere ciclabile secundare propuse prin Planul de
acțiuni - oraș verde, TM
- Coridoare ciclabile secundare
(plan de acțiuni - oraș verde, TM)
- Coridoare ciclabile PMUD

Artere ciclabile | Propuneri strategie Antene

- Extindere rețetea de artere ciclabile de tranzit pe
străzile principale (Demetriade, Holdelor, Divizia 9
Cavalerie)
- Extindere rețetea de artere ciclabile de importanță
locală, la nivelul cartierului
- Artere ciclabile corelate cu arterele pietonale
dezvoltate în interiorul cvtalelor de locuințe

Mobilitate urbană | Infrastructură transport public

- Îmbunătățirea conectivității pe axa est-vest prin extindere rutelor
de transport în comun pe strada Aristide Demetriade | bandă
dedicată transportului în comun
- Îmbunătățirea conectivității pe axa nord-sud prin crearea unei
noi conexiuni între strada Aristide Demetriade și Strada Sfinții
Apostoli Petru și Pavel:
 - extindere strada Holdelor;
 - realizare bretea de conexiune dedicată transportului în
comun, între strada Holdelor (extindere) și strada Aristide
Demetriade
- Bandă dedicată transportului în comun pe strada Holderlor, pe
tronsonul dintre Bulevardul Antenei și strada Divizia 9 Cavalerie
- Îmbunătățirea conectivității cu Gara de Est
Extindere rute de transport în comun pe strada Divizia 9
Cavalerie (posibilitate de extindere a traseului de tramvai)
- Stație de tren urban propusă
- Stație transport în comun: autobuz, tramvai, troleu propusă
- Parcare auto publică propusă
- Stație Bicycle sharing system + parcare VELO propusă

beneficiar



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
CUI: 45337899
B-dul. C.D. Loga 1, 300030 Timișoara, Timiș - RO
primariatm@primariatm.ro | (0256) 969

proiectant general



SC A. PLAN SRL
J32 / 1552 / 2006 | RO 19135726
Str. A. D. Xenopol 17 / 8, 550159 Sibiu - RO
office@apunktplan.ro | +40 751 252 006

proiect

Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană -
Timișoara, Zona Antenelor

zona Antenelor, Timișoara, Timiș - RO

șef proiect complex

proiectat | redactat

arh. urb. Maria GĂVOZDEA

dr. arh. urb. Teodora CONSTANTINESCU

proiectat | redactat

proiectat | redactat

arh. urb. Andreea TĂNASE

arh. stag. Răzvan Ioan MUNTEAN

Etapa IV

faza
strategie

**Plan de Mobilitate - macro -
Infrastructură rutieră și pietonală,
artere ciclabile, transport public în
comun**

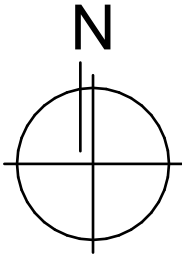
scara
1:10000
nr. planșă
SU-02

proiect nr: 129/09-2023

11/11/2024

Strategia de Dezvoltare Teritorială
Urbană - Timișoara, Zona Antenelor

Extindere rețea de transport în comun



LEGENDĂ

- Arealul afectat de strategie
- Infrastructură existentă în zonă
 - Trasee transport public în comun existente, diferențiate pe culori/traseu, cu marcarea stațiilor
 - Calea ferată Arad - Timișoara - Lugoj
 - Gara de Est
 - Stație de transformare - energie electrică
- Mobilitate urbană | Infrastructură
 - ➡➡➡ Îmbunătățirea conectivității pe axa est-vest prin extindere rutelor de transport în comun pe strada Aristide Demetriade I bandă dedicată transportului în comun
 - ➡➡➡ Îmbunătățirea conectivității pe axa nord-sud prin crearea unei noi conexiuni între strada Aristide Demetriade și Strada Sfinții Apostoli Petru și Pavel:
 - extindere strada Holdelor;
 - realizare bretea de conexiune dedicată transportului în comun, între strada Holdelor (extindere) și strada Aristide Demetriade
 - Îmbunătățirea conectivității cu Gara de Est
 - Extindere rute de transport în comun pe strada Divizia 9 Cavalerie (posibilitate de extindere a traseului de tramvai)
 - Reconfigurare intersecție în vederea realizării unui pasaj subteran, care să asigure conexiune dintre strada Divizia 9 Cavalerie, Gara de Est și strada Mihail Kogălniceanu
 - Gară propusă | Stație de tren urban

beneficiar



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

CUI: 45337899
B-dul. C.D. Loga 1, 300030 Timișoara, Timiș - RO
primariatm@primariatm.ro | (0256) 969

proiectant general



SC A. PLAN SRL

J32 / 1552 / 2006 | RO 19135726
Str. A. D. Xenopol 17 / 8, 550159 Sibiu - RO
office@apunktplan.ro | +40 751 252 006

proiect

Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană -
Timișoara, Zona Antenelor

zona Antenelor, Timișoara, Timiș - RO

șef proiect complex

proiectat | redactat

arh. urb. Maria GĂVOZDEA

dr. arh. urb. Teodora CONSTANTINESCU

proiectat | redactat

proiectat | redactat

arh. urb. Andreea TĂNASE

arh. stag. Răzvan Ioan MUNTEAN

Etapa IV

faza
strategie

Extindere rețea de transport în
comun

scara
1:10000

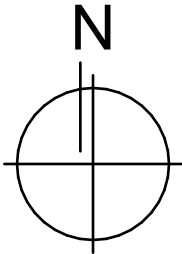
nr. planșă
SU-03

proiect nr: 129/09-2023

11/11/2024

Strategia de Dezvoltare Teritorială
Urbană - Timișoara, Zona Antenelor

Extindere tramă stradală



LEGENDĂ

- Arealul afectat de strategie
- Artere rutiere existente
- Calea ferată Arad - Timișoara - Lugoj
- Gara de Est
- Stație de transformare - energie electrică

beneficiar



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
CUI: 45337899
B-dul. C.D. Loga 1, 300030 Timișoara, Timiș - RO
primariatm@primariatm.ro | (0256) 969

proiectant general



SC A. PLAN SRL
J32 / 1552 / 2006 | RO 19135726
Str. A. D. Xenopol 17 / 8, 550159 Sibiu - RO
office@apunktplan.ro | +40 751 252 006

proiect

Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană -
Timișoara, Zona Antenelor

zona Antenelor, Timișoara, Timiș - RO

șef proiect complex	proiectat redactat
arh. urb. Maria GĂVOZDEA	dr. arh. urb. Teodora CONSTANTINESCU
proiectat redactat	proiectat redactat
arh. urb. Andreea TĂNASE	arh. stag. Răzvan Ioan MUNTEAN

Etapa IV

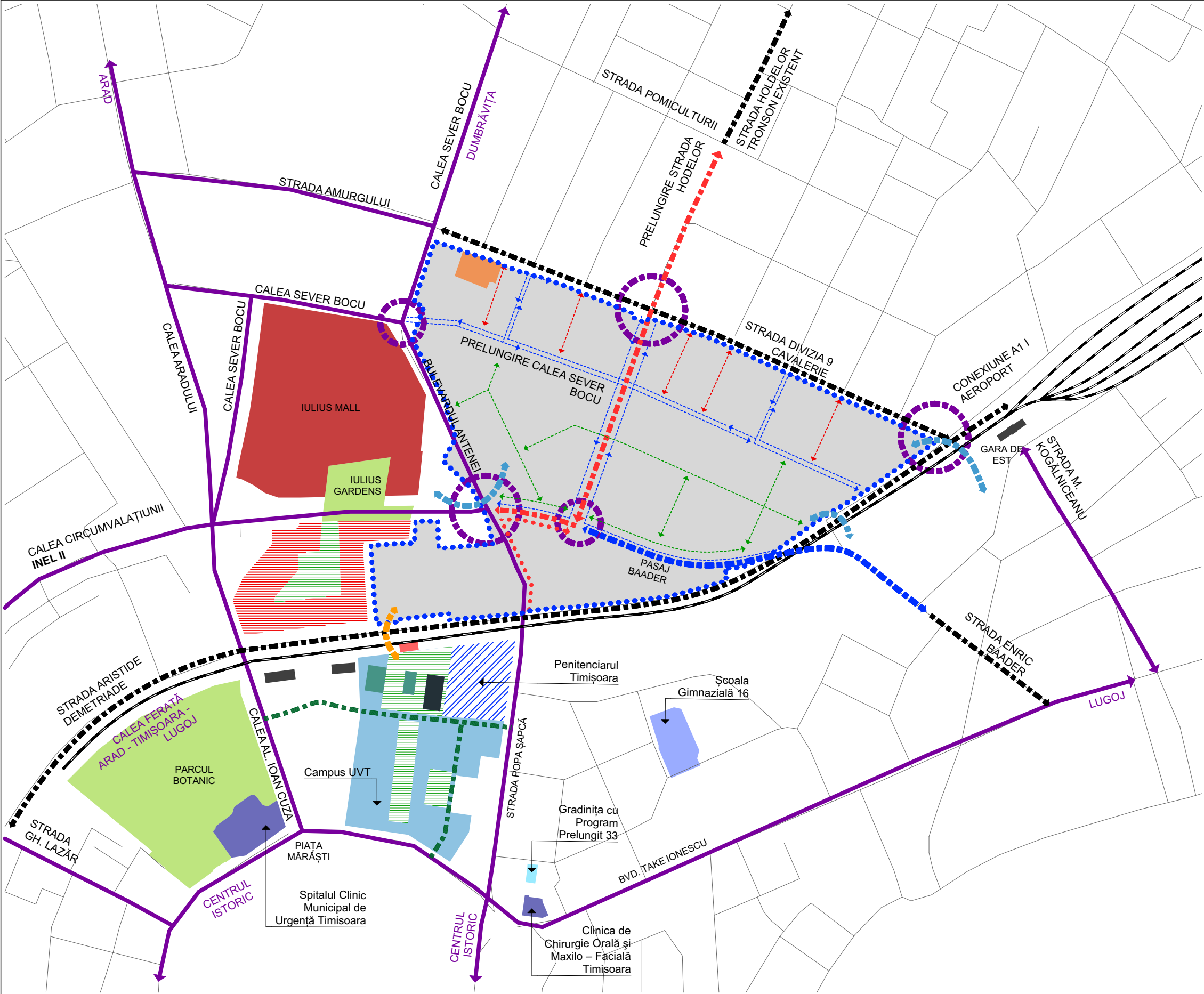
Extindere tramă stradală

proiect nr: 129/09-2023

faza
strategie

scara
1:7500
nr. planșă
SU-04

11/11/2024

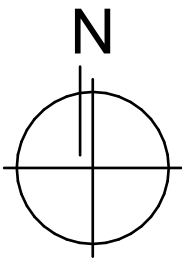


Mobilitate urbană | Infrastructură

- Extindere infrastructură rutieră majoră
- Artere existente propuse spre lărgire
Creșterea accesibilității pietonale și a transportului în comun
I culoar verde
- Construire pasaj supratran peste calea ferată
Închidere inel II
- Bretea de acces pe pasajul Baader dinspre strada
Aristide Demetriade
- Reorganizare intersecții | Creșterea accesibilității
pietonale, conexiuni transport în comun
- Străzi propuse I categoria IV, de importanță locală
- Alei pietonale
- Alei pietonale care pot fi dezvoltate în cadrul cvartalelor de
locuințe (distanța între două trasee pietonale va fi de
maxim 80-100m)
- Gară propusă | Stație de tren urban
- Pasaj pietonal subteran | Conexiune cu gara nou-propusă
- Pasaje pietonale supratrane

Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara, Zona Antenelor

Extindere rețea de piste de biciclete



LEGENDĂ

Arealul afectat de strategie

Infrastructură existentă în zonă

Calea ferată Arad - Timișoara - Lugoj

Gara de Est

Stație de transformare - energie electrică

beneficiar



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

CUI: 45337899
B-dul. C.D. Loga 1, 300030 Timișoara, Timiș - RO
primariatm@primariatm.ro | (0256) 969

proiectant general



SC A. PLAN SRL

J32 / 1552 / 2006 | RO 19135726
Str. A. D. Xenopol 17 / 8, 550159 Sibiu - RO
office@apunktplan.ro | +40 751 252 006

proiect

Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara, Zona Antenelor

zona Antenelor, Timișoara, Timiș - RO

șef proiect complex

proiectat | redactat

arh. urb. Maria GĂVOZDEA

dr. arh. urb. Teodora CONSTANTINESCU

proiectat | redactat

proiectat | redactat

arh. urb. Andreea TĂNASE

arh. stag. Răzvan Ioan MUNTEAN

Etapa IV

faza strategie

Extindere rețea de piste de biciclete

scara 1:7500

nr. planșă SU-05

proiect nr: 129/09-2023

11/11/2024

Artere ciclabile | Propuneri documentații existente

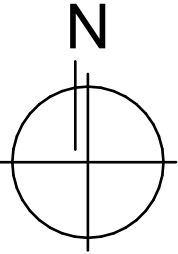
- Artere ciclabile principale propuse prin Planul de acțiuni - oraș verde, TM
- Artere ciclabile secundare propuse prin Planul de acțiuni - oraș verde, TM
- Coridoare ciclabile secundare (plan de acțiuni - oraș verde, TM)
- Coridoare ciclabile PMUD

Artere ciclabile | Propuneri strategie Antene

- Extindere rețea de artere ciclabile de tranzit pe străzile principale (Demetriade, Holdelor, Divizia 9 Cavalerie)
- Extindere rețea de artere ciclabile de importanță locală, la nivelul cartierului
- Artere ciclabile corelate cu arterele pietonale dezvoltate în interiorul cvartalelor de locuințe

Strategia de Dezvoltare Teritorială
Urbană - Timișoara, Zona Antenelor

Plan de Mobilitate - local - Infrastructură rutieră și pietonală, artere
ciclabile, transport public în comun



Anexe profile stradale (planșele SU-07 - SU-12):

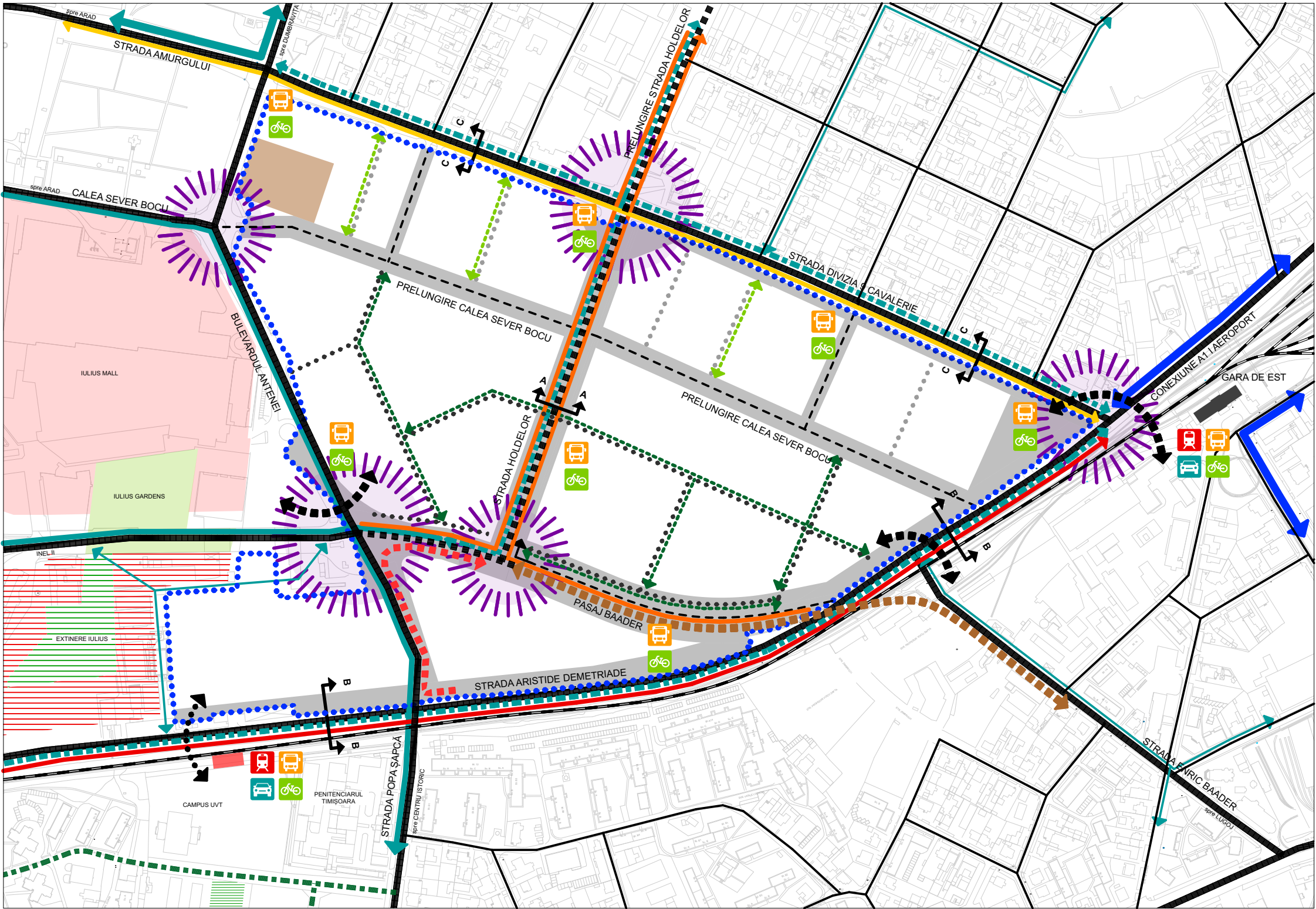
Profil A - Profil stradal str. HOLDELOR
Profil B - Profil stradal str. ARISTIDE DEMETRIADE
Profil C - Profil stradal str. DIVIZIA 9 CAVALERIE

beneficiar
 **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**
CUI: 45337899
B-dul. C.D. Loga 1, 300030 Timișoara, Timiș - RO
primariatm@primariatm.ro | (0256) 969

proiectant general
 **SC A. PLAN SRL**
J32 / 1552 / 2006 | RO 19135726
Str. A. D. Xenopol 17 / 8, 550159 Sibiu - RO
office@apunktplan.ro | +40 751 252 006

proiect
**Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană -
Timișoara, Zona Antenelor**
zona Antenelor, Timișoara, Timiș - RO
șef proiect complex proiectat | redactat
arh. urb. Maria GĂVOZDEA dr. arh. urb. Teodora CONSTANTINESCU
proiectat | redactat proiectat | redactat
arh. urb. Andreea TĂNASE arh. stag. Răzvan Ioan MUNTEAN

Etapa IV	faza strategie
Plan de Mobilitate - local - Infrastructură rutieră și pietonală, artere ciclabile, transport public în comun	scara 1:5000
proiect nr: 129/09-2023	nr. planșă SU-06
	11/13/2024

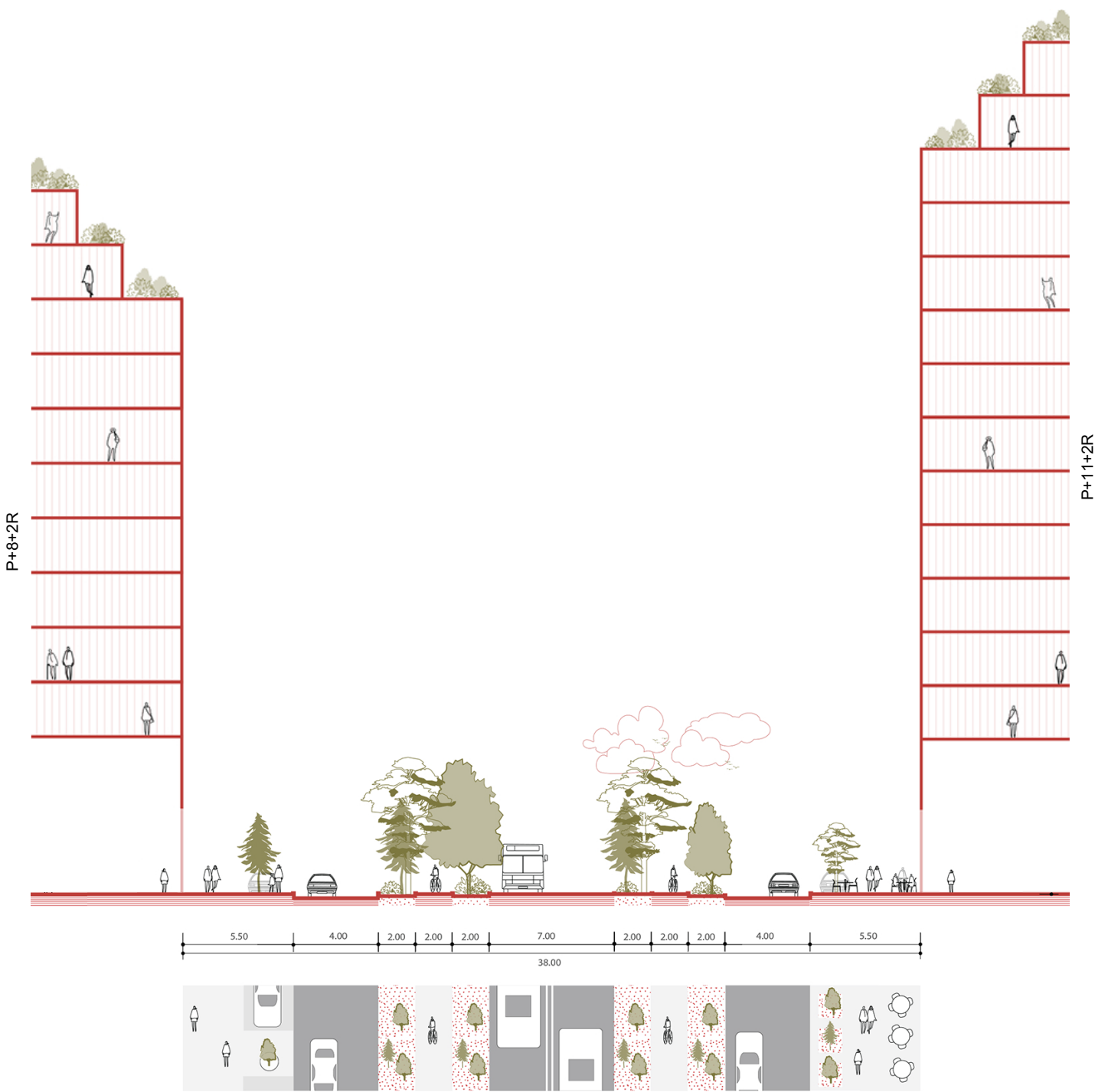


- LEGENDĂ**
- Arealul afectat de strategie
 - Infrastructură existentă în zonă**
 - Artere rutiere existente
 - Calea ferată Arad - Timișoara - Lugoj
 - Gara de Est
 - Stație de transformare - energie electrică
 - Gară propusă | Stație de tren urban
 - Iulius Mall
 - Iulius Gardens
 - Zonă propusă de dezvoltare Iulius Mall
 - Zonă propusă de dezvoltare Iulius Gardens
 - Construcții existente, limite, parcelar | suport cadastral

- Mobilitate urbană | Infrastructură rutieră**
- Artere existente propuse spre lărgire
Creșterea accesibilității pietonale și a transportului în comun | culoar verde
 - Extindere infrastructură rutieră majoră
 - Construire pasaj supratran peste calea ferată închidere inel II
 - Bretea de acces pe pasajul Baader dinspre strada Aristide Demetriade
 - Reorganizare intersecții | Creșterea accesibilității pietonale, conexiuni transport în comun
 - Străzi propuse | categoria IV, de importanță locală
 - Alei pietonale
 - Alei pietonale care pot fi dezvoltate în cadrul cvartalelor de locuințe (distanța între două trasee pietonale va fi de maxim 80-100m)
 - Pasaj pietonal subteran | Conexiune cu gara nou-propusă
 - Pasaje pietonale supratrane

- Artere ciclabile | Propuneri documentații existente**
- Artere ciclabile principale propuse prin Planul de acțiuni - oraș verde, TM
 - Artere ciclabile secundare propuse prin Planul de acțiuni - oraș verde, TM
 - Coridoare ciclabile secundare (plan de acțiuni - oraș verde, TM)
 - Coridoare ciclabile PMUD
 - Artere ciclabile | Propuneri strategie Antene**
 - Extindere rețeta de artere ciclabile de tranzit pe străzile principale (Demetriade, Holderlor, Divizia 9 Cavalerie)
 - Extindere rețeta de artere ciclabile de importanță locală, la nivelul cartierului
 - Artere ciclabile corelate cu arterele pietonale dezvoltate în interiorul cvartalelor de locuințe

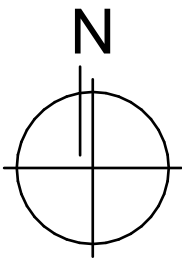
- Mobilitate urbană | Infrastructură transport public**
- Îmbunătățirea conectivității pe axa est-vest prin extindere rutelor de transport în comun pe strada Aristide Demetriade | bandă dedicată transportului în comun
 - Îmbunătățirea conectivității pe axa nord-sud prin crearea unei noi conexiuni între strada Aristide Demetriade și Strada Sfinții Apostoli Petru și Pavel:
 - extindere strada Holderlor;
 - realizare bretea de conexiune dedicată transportului în comun, între strada Holderlor (extindere) și strada Aristide Demetriade
 - Bandă dedicată transportului în comun pe strada Holderlor, pe tronsonul dintre Bulevardul Antenei și strada Divizia 9 Cavalerie
 - Îmbunătățirea conectivității cu Gara de Est
Extindere rute de transport în comun pe strada Divizia 9 Cavalerie (posibilitate de extindere a traseului de tramvai)
 - Stație de tren urban propusă
 - Stație transport în comun: autobuz, tramvai, troleu propusă
 - Parcare auto publică propusă
 - Stație Bicycle sharing system + parcare VELO propusă



propus Profil stradal A - str. Holdelor 38m

Strategia de Dezvoltare Teritorială
Urbană - Timișoara, Zona Antenelor

Profil stradal - str. Holdelor 38m

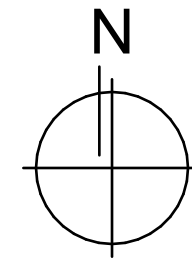


NOTĂ: Componentele carosabile sunt dedicate în principal transportului public, aprovizionării și autospecialelor, fiind descurajat tranzitul auto.

Trotuarele din aliniamentul clădirilor sunt subdiferențiate după cum urmează:
- zonă activă economic (lângă clădire), minim 1,5m acolo unde se dorește;
- zonă de circulație (fără obstacole) - minim 1,8m;
- zonă utilată - mobilier urban, arbori de aliniament, locuri de staționare auto pentru livrare-colectare;

beneficiar	
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA CUI: 45337899 B-dul. C.D. Loga 1, 300030 Timișoara, Timiș - RO primariatm@primariatm.ro (0256) 969	
proiectant general	
 A.PLAN SC A. PLAN SRL J32 / 1552 / 2006 RO 19135726 Str. A. D. Xenopol 17 / 8, 550159 Sibiu - RO office@apunktplan.ro +40 751 252 006	
proiect	
Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara, Zona Antenelor	
zona Antenelor, Timișoara, Timiș - RO	
șef proiect complex	proiectat redactat
arh. urb. Maria GĂVOZDEA	dr. arh. urb. Teodora CONSTANTINESCU
proiectat redactat	proiectat redactat
arh. urb. Andreea TĂNASE	arh. stag. Răzvan Ioan MUNTEAN
Etapă IV	
faza strategie	
Profil stradal - str. Holdelor 38m	
scara 1:300	
nr. planșă SU-07	
proiect nr: 129/09-2023	
11/11/2024	

Profil stradal - str. Holdelor 42m



Trotuarele din aliniamentul clădirilor sunt subdiferențiate după cum urmează:

- zonă activă economic (lângă clădire), minim 1,5m acolo unde se dorește;
- zonă de circulație (fără obstacole) - minim 1,8m;
- zonă utilată - mobilier urban, arbori de aliniament, locuri de staționare auto pentru livrare-colectare;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
CUI: 45337899
B-dul. C.D. Loga 1, 300030 Timișoara, Timiș - RO
primariatm@primariatm.ro | (0256) 969



SC A. PLAN SRL
J32 / 1552 / 2006 | RO 19135726
Str. A. D. Xenopol 17 / 8, 550159 Sibiu - RO
office@apunktplan.ro | +40 751 252 006

Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara, Zona Antenelor

șef proiect complex arh. urb. Maria GĂVOZDEA	proiectat redactat dr. arh. urb. Teodora CONSTANTINESCU
proiectat redactat arh. urb. Andreea TĂNASE	proiectat redactat arh. stag. Răzvan Ioan MUNTEAN

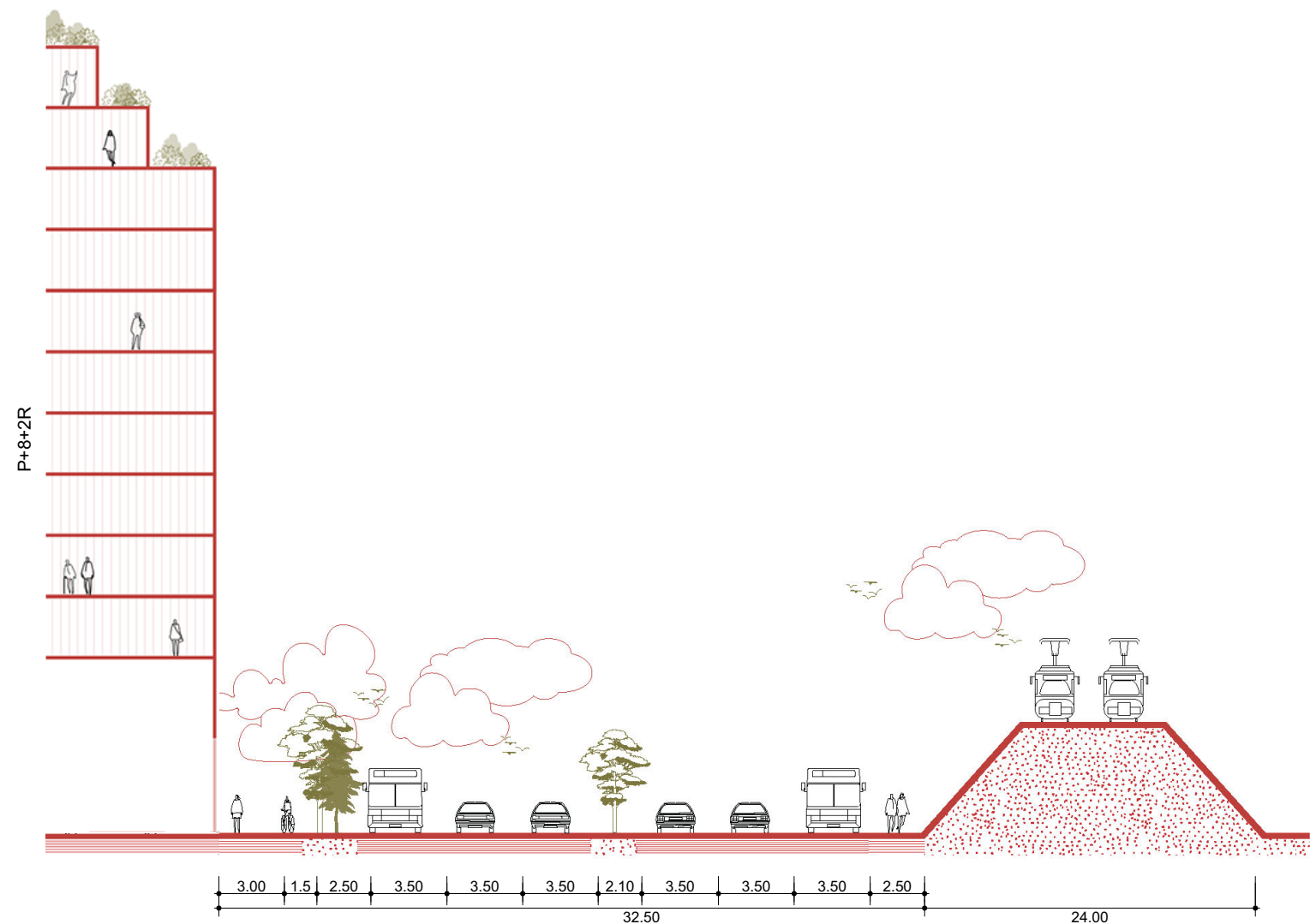
faza	
strategie	

scara	
1:300	
nr. planșă	
SU-08	

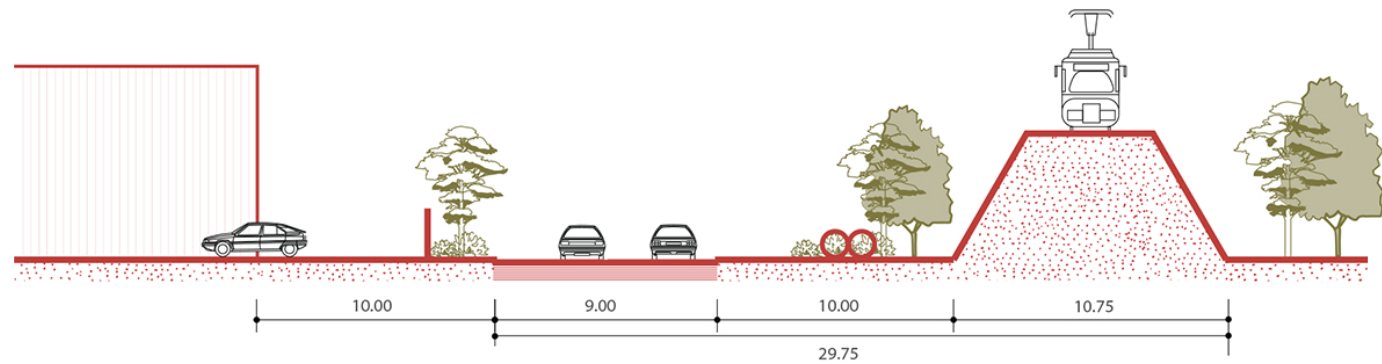
11/11/2024



propus Profil stradal A - str. Holdelor 42m



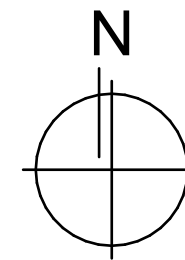
propus Profil stradal B conform PUZ Oituz - str. A. Demetriade 32.50m



existent Profil stradal B - str. A. Demetriade 30m

Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara, Zona Antenelor

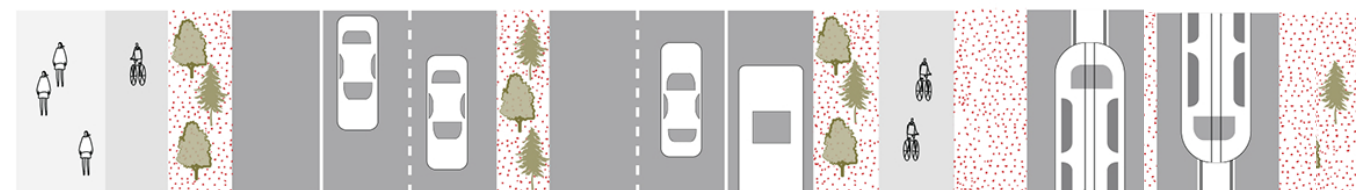
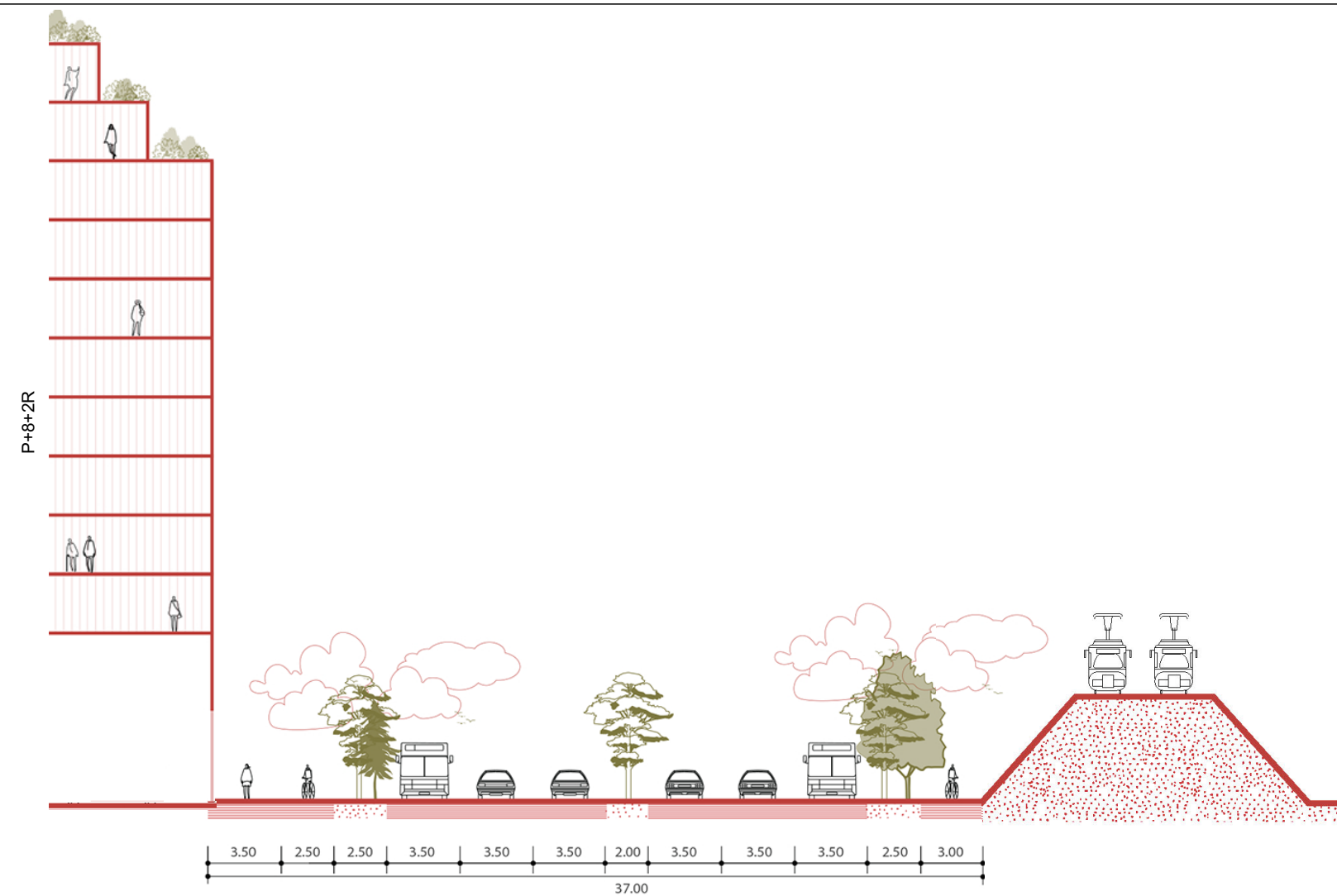
Profil stradal - str. A. Demetriade 32.50m



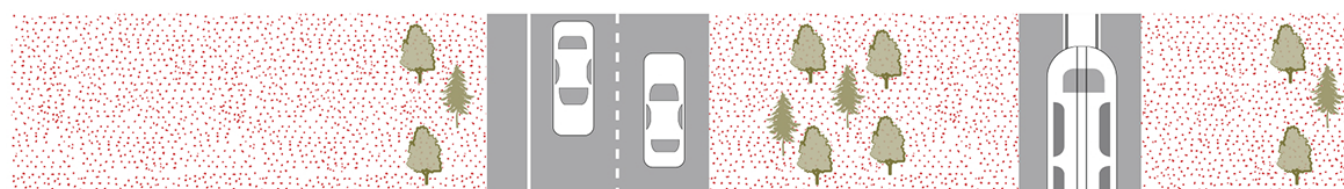
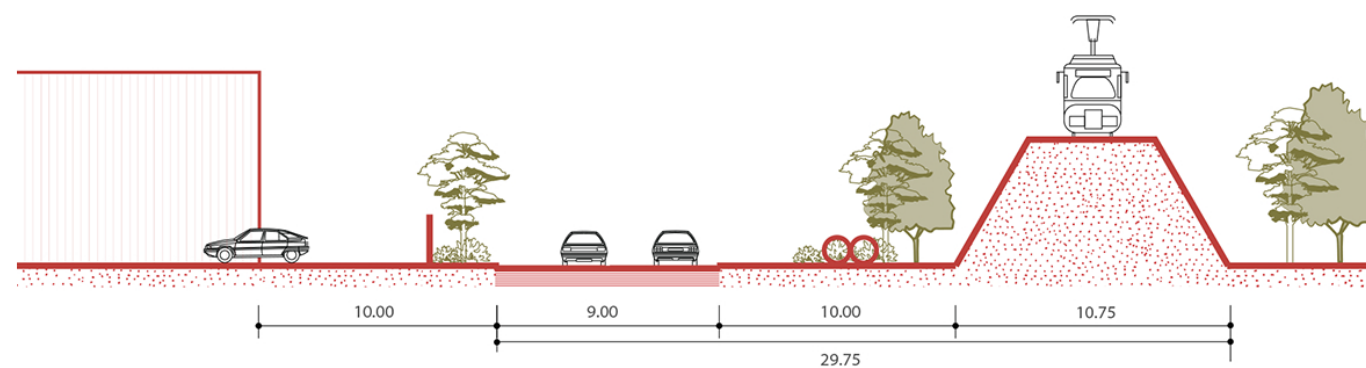
NOTĂ: Pentru lărgirea străzii Ariside Demetriade, strategia preia propunerile aferente PUZ Oituz. Ținând cont, însă, de faptul că proiectul de lărgire a străzii Aristide Demetriade va cuprinde o zonă mai largă, care depășește zona de reglementare atât pentru PUZ Oituz, cât și pentru planul urbanistic zonal care va reglementa zona Antenelor, aducem în discuție și două profile stradale alternative. Acestea propun dezvoltarea unei piste de biciclete de tranzit pe direcția est-vest, cu două benzi, pe latura sudică a străzii, situată în proximitatea căii ferate. Totodată, pentru a nu afecta în nici un fel proiectul de dublare a liniei de cale ferată, suprafețele de teren necesare pentru implementarea profilului stradal sunt calculate de la limita de proprietate a terenurilor aparținând Statului Român / CFR.

beneficiar	
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA CUI: 45337899 B-dul. C.D. Loga 1, 300030 Timișoara, Timiș - RO primariatm@primariatm.ro (0256) 969	
proiectant general	
 SC A. PLAN SRL J32 / 1552 / 2006 RO 19135726 Str. A. D. Xenopol 17 / 8, 550159 Sibiu - RO office@apunktplan.ro +40 751 252 006	
proiect	
Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara, Zona Antenelor	
zona Antenelor, Timișoara, Timiș - RO	
șef proiect complex	proiectat redactat
arh. urb. Maria GĂVOZDEA	dr. arh. urb. Teodora CONSTANTINESCU
proiectat redactat	proiectat redactat
arh. urb. Andreea TĂNASE	arh. stag. Răzvan Ioan MUNTEAN
Etapă IV	faza strategie
Profil stradal - str. A. Demetriade conform PUZ Oituz	scara 1:300
	nr. planșă SU-09
proiect nr: 129/09-2023	11/12/2024

Profile stradale - str. Divizia 9 Cavaleria 32m și 37m

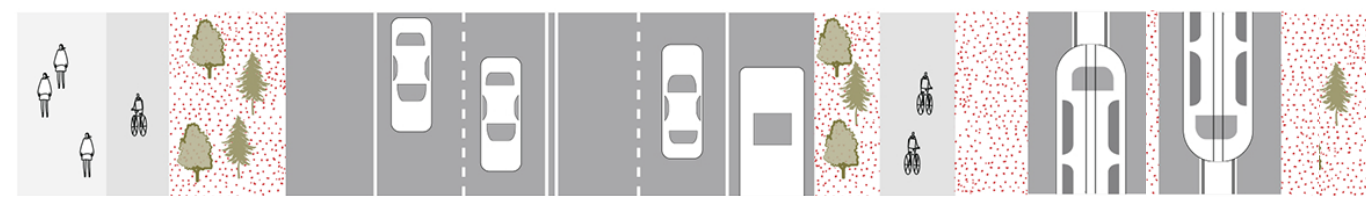
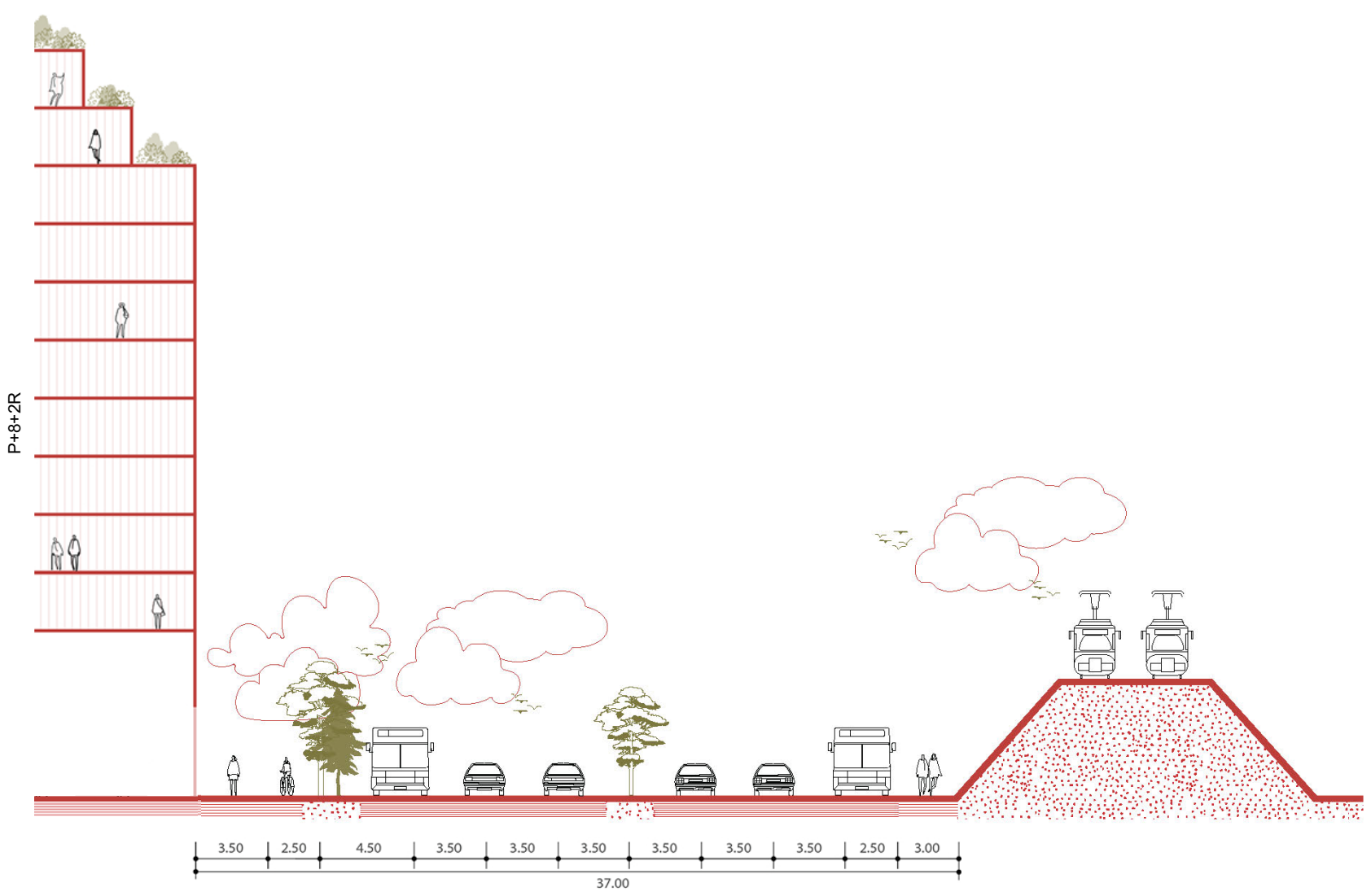


propus Profil stradal B V1 - str. A. Demetriade 37m

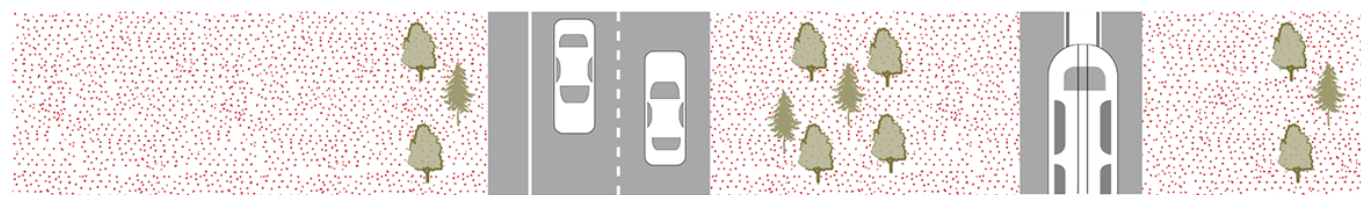
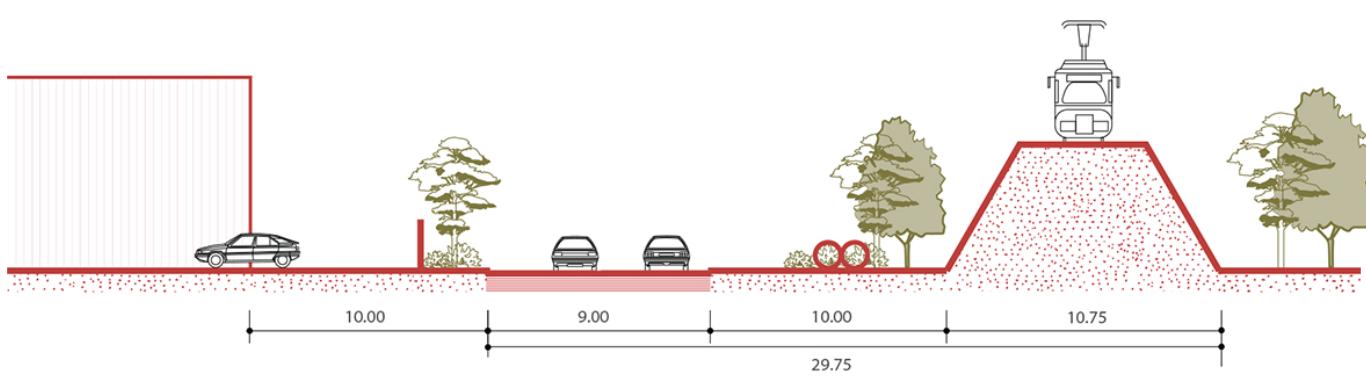


existent Profil stradal B - str. A. Demetriade 30m

beneficiar  PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA CUI: 45337899 B-dul. C.D. Loga 1, 300030 Timișoara, Timiș - RO primariatm@primariatm.ro (0256) 969									
proiectant general  SC A. PLAN SRL J32 / 1552 / 2006 RO 19135726 Str. A. D. Xenopol 17 / 8, 550159 Sibiu - RO office@apunktplan.ro +40 751 252 006									
proiect Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara, Zona Antenelor zona Antenelor, Timișoara, Timiș - RO <table border="1"> <tr> <td>șef proiect complex</td> <td>proiectat redactat</td> </tr> <tr> <td>arh. urb. Maria GĂVOZDEA</td> <td>dr. arh. urb. Teodora CONSTANTINESCU</td> </tr> <tr> <td>proiectat redactat</td> <td>proiectat redactat</td> </tr> <tr> <td>arh. urb. Andreea TĂNASE</td> <td>arh. stag. Răzvan Ioan MUNTEAN</td> </tr> </table>		șef proiect complex	proiectat redactat	arh. urb. Maria GĂVOZDEA	dr. arh. urb. Teodora CONSTANTINESCU	proiectat redactat	proiectat redactat	arh. urb. Andreea TĂNASE	arh. stag. Răzvan Ioan MUNTEAN
șef proiect complex	proiectat redactat								
arh. urb. Maria GĂVOZDEA	dr. arh. urb. Teodora CONSTANTINESCU								
proiectat redactat	proiectat redactat								
arh. urb. Andreea TĂNASE	arh. stag. Răzvan Ioan MUNTEAN								
Etapă IV Profil stradal - str. A. Demetriade propus de Strategie- V1	faza strategie scara 1:300 nr. planșă SU-10								
proiect nr: 129/09-2023	11/12/2024								



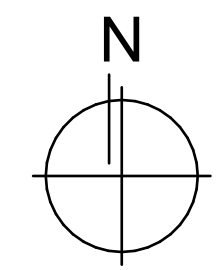
propus Profil stradal B V2 - str. A. Demetriade 37m



existent Profil stradal B - str. A. Demetriade 30m

Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara, Zona Antenelor

Profil stradal - str. A. Demetriade 30m

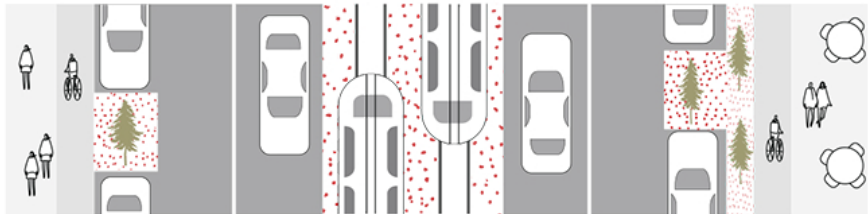
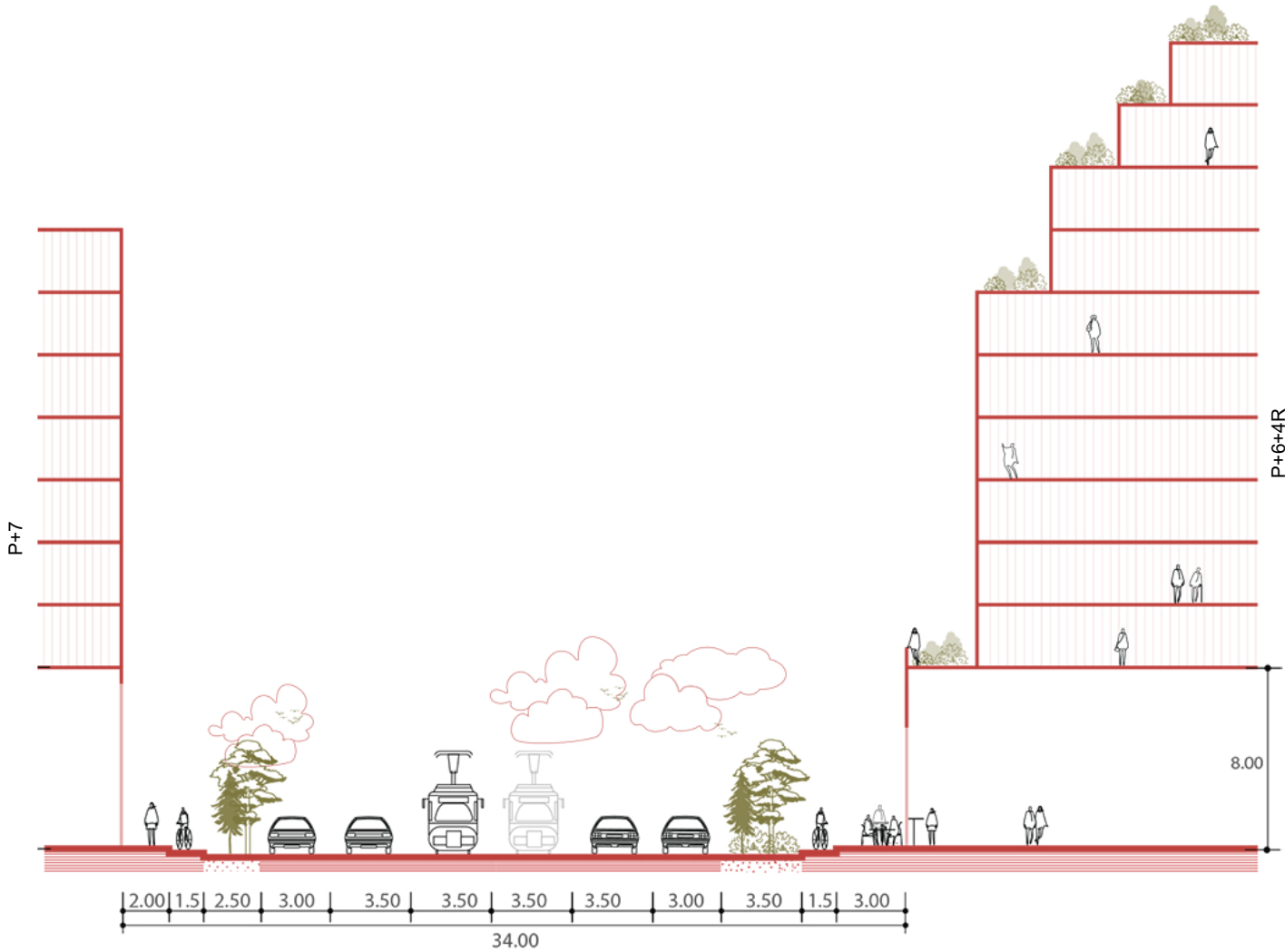
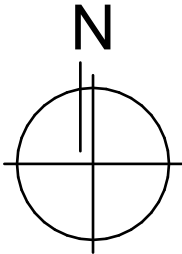


NOTĂ: Pentru lărgirea străzii Arisitide Demetriade, strategia preia propunerile aferente PUZ Oituz. Ținând cont, însă, de faptul că proiectul de lărgire a străzii Aristide Demetriade va cuprinde o zonă mai largă, care depășește zona de reglementare atât pentru PUZ Oituz, cât și pentru planul urbanistic zonal care va reglementa zona Antenelor, aducem în discuție și două profile stradale alternative. Acestea propun dezvoltarea unei piste de biciclete de tranzit pe direcția est-vest, cu două benzi, pe latura sudică a străzii, situată în proximitatea căii ferate. Totodată, pentru a nu afecta în nici un fel proiectul de dublare a liniei de cale ferată, suprafețele de teren necesare pentru implementarea profilului stradal sunt calculate de la limita de proprietate a terenurilor aparținând Statului Român / CFR.

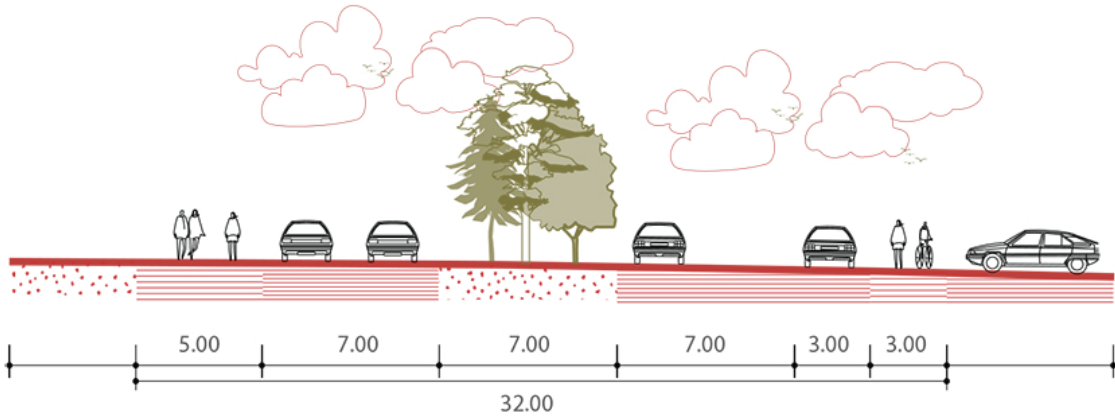
beneficiar	
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA CUI: 45337899 B-dul. C.D. Loga 1, 300030 Timișoara, Timiș - RO primariatm@primariatm.ro (0256) 969	
proiectant general	
 SC A. PLAN SRL J32 / 1552 / 2006 RO 19135726 Str. A. D. Xenopol 17 / 8, 550159 Sibiu - RO office@apunktplan.ro +40 751 252 006	
proiect	
Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara, Zona Antenelor	
zona Antenelor, Timișoara, Timiș - RO	
șef proiect complex	proiectat redactat
arh. urb. Maria GĂVOZDEA	dr. arh. urb. Teodora CONSTANTINESCU
proiectat redactat	proiectat redactat
arh. urb. Andreea TĂNASE	arh. stag. Răzvan Ioan MUNTEAN
Etapă IV	faza strategie
Profil stradal - str. A. Demetriade propus de Strategie- V2	scara 1:300
	nr. planșă SU-11
proiect nr: 129/09-2023	
11/12/2024	

Strategia de Dezvoltare Teritorială
Urbană - Timișoara, Zona Antenelor

Profile stradale - str. Divizia 9 Cavaleria 34m

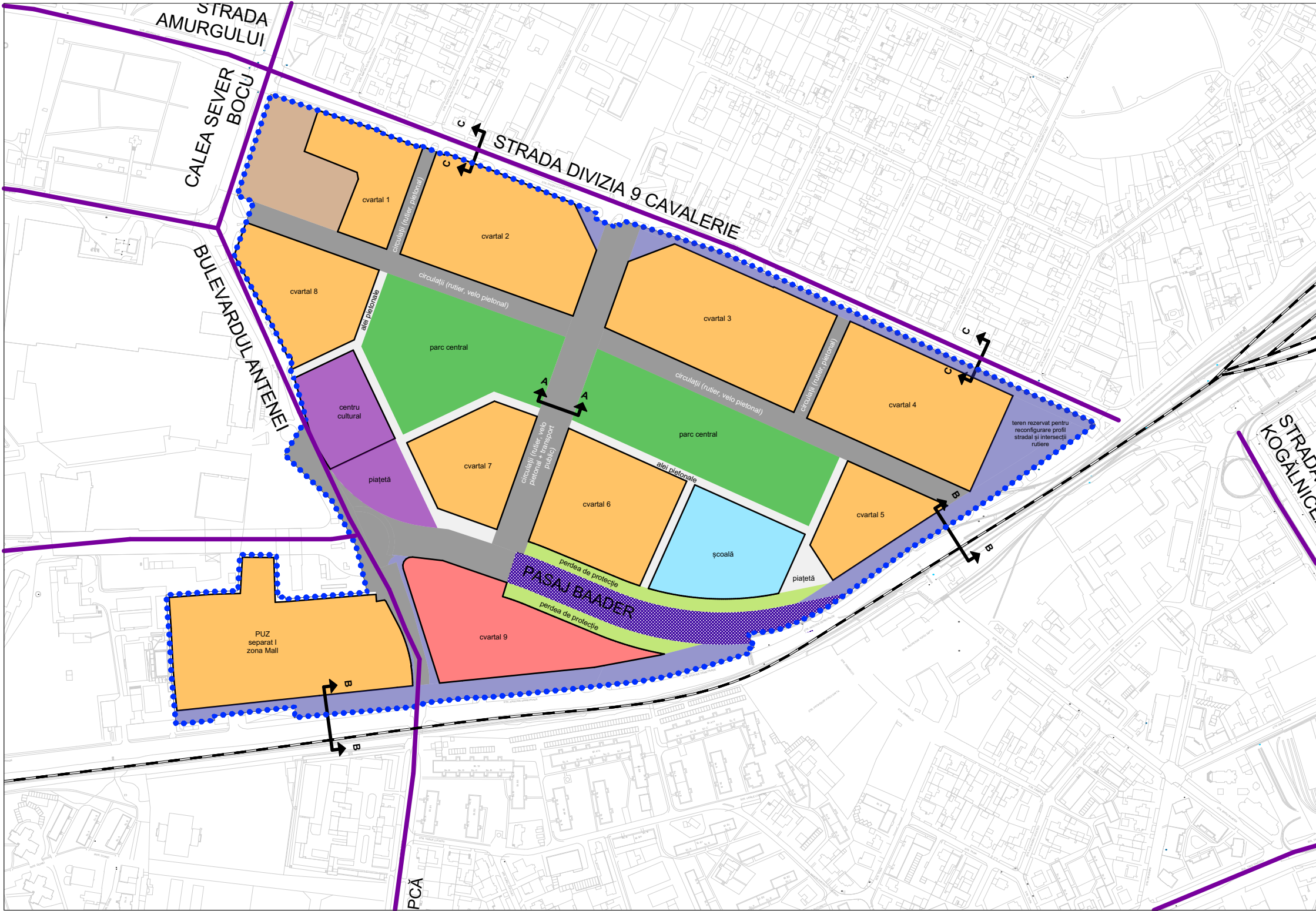


propus Profil stradal C - str. Divizia 9 Cavaleria 34m



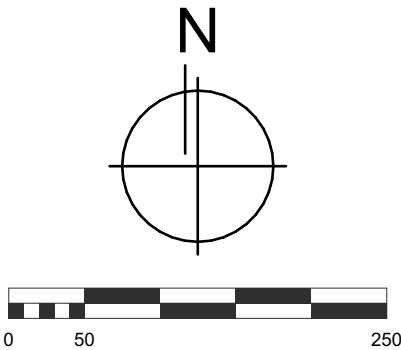
existent Profil stradal C - str. Divizia 9 Cavaleria 32m

beneficiar	
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA CUI: 45337899 B-dul. C.D. Loga 1, 300030 Timișoara, Timiș - RO primariatm@primariatm.ro (0256) 969	
proiectant general	
 SC A. PLAN SRL J32 / 1552 / 2006 RO 19135726 Str. A. D. Xenopol 17 / 8, 550159 Sibiu - RO office@apunktplan.ro +40 751 252 006	
proiect	
Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara, Zona Antenelor	
zona Antenelor, Timișoara, Timiș - RO	
șef proiect complex	proiectat redactat
arh. urb. Maria GĂVOZDEA	dr. arh. urb. Teodora CONSTANTINESCU
proiectat redactat	proiectat redactat
arh. urb. Andreea TĂNASE	arh. stag. Răzvan Ioan MUNTEAN
Etapă IV	
faza strategie	
Profile stradale - str. Divizia 9 Cavalerie	
scara 1:300	
nr. planșă SU-12	
proiect nr: 129/09-2023	
11/12/2024	



Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara, Zona Antenelor

Plan - Zonificare funcțională



Anexe profile stradale (planșele SU-07 - SU-12):

Profil A - Profil stradal str. HOLDELOR
Profil B - Profil stradal str. ARISTIDE DEMETRIADE
Profil C - Profil stradal str. DIVIZIA 9 CAVALERIA

beneficiar	
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA CUI: 45337899 B-dul. C.D. Loga 1, 300030 Timișoara, Timiș - RO primariatm@primariatm.ro (0256) 969	
proiectant general	
 A.PLAN SC A. PLAN SRL J32 / 1552 / 2006 RO 19135726 Str. A. D. Xenopol 17 / 8, 550159 Sibiu - RO office@apunktplan.ro +40 751 252 006	
proiect	
Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara, Zona Antenelor	
zona Antenelor, Timișoara, Timiș - RO	
șef proiect complex	proiectat redactat
arh. urb. Maria GĂVOZDEA	dr. arh. urb. Teodora CONSTANTINESCU
proiectat redactat	proiectat redactat
arh. urb. Andreea TĂNASE	arh. stag. Răzvan Ioan MUNTEAN
Etapa IV	
faza strategie	
Plan - Zonificare funcțională	
scara 1:5000	
nr. planșă SU-13	
proiect nr: 129/09-2023	
11/13/2024	

LEGENDĂ

●●● Arealul afectat de strategie

Infrastructură existentă în zonă

- Artere rutiere existente
- Calea ferată Arad - Timișoara - Lugoj
- Gara de Est
- Stație de transformare - energie electrică

Zonificare funcțională propusă

- Școală gimnazială I Grădiniță (teren rezervat)
- Funcțiune culturală I Ancoră urbană (teren rezervat)
- Funcțiuni mixte (spații comerciale și de birouri I servicii I locuințe)
- Funcțiuni mixte, preponderent locuințe colective
- Parcuri I Grădini urbane (teren rezervat)
- Perdea verde de protecție I Pasaj Baader

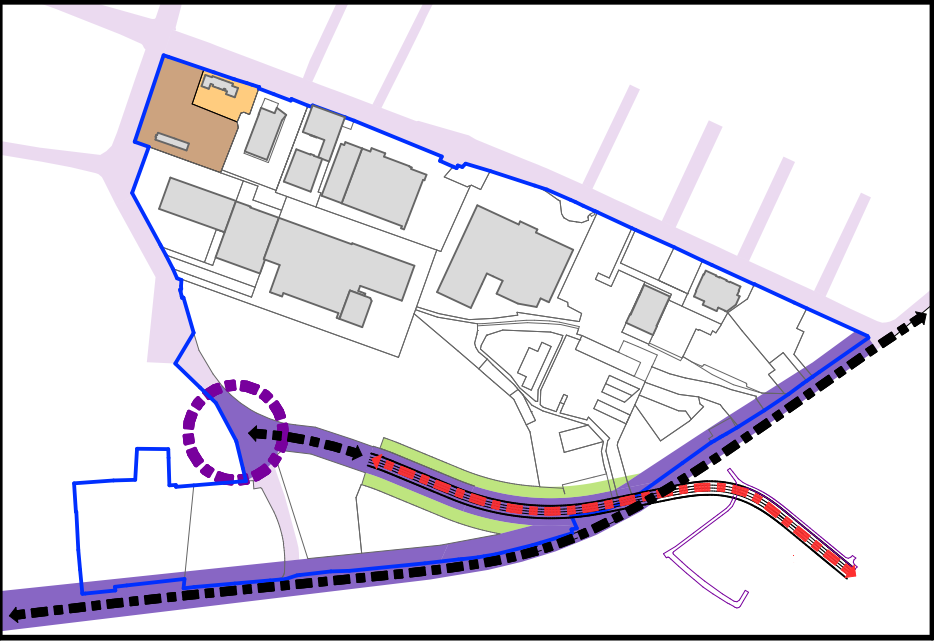
Permisivități de construire

- Limită cvartale I Terenuri aflate în proprietate privată
- Limită zonei edificabile

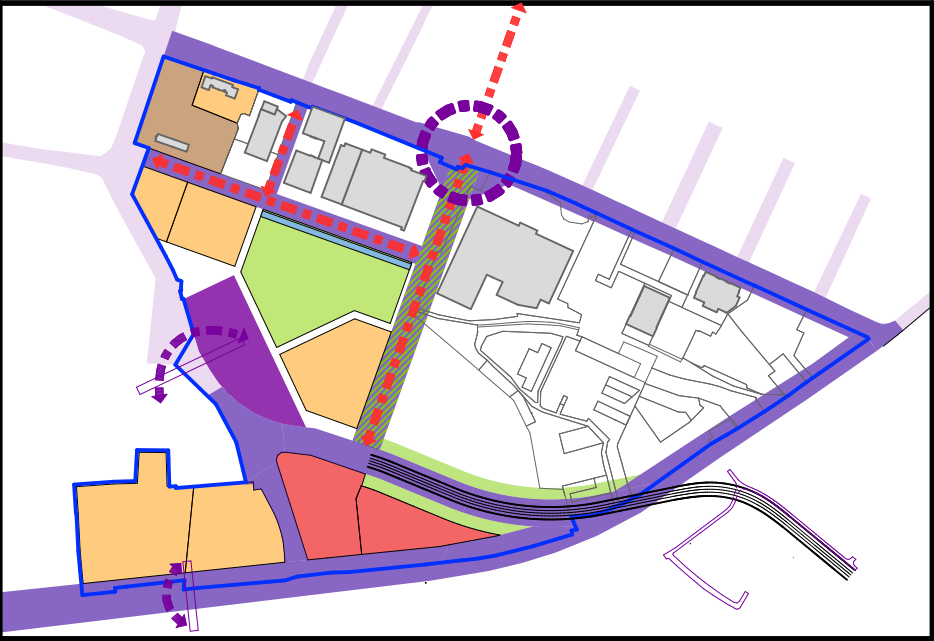
Infrastructură

- Suprafețe de teren propuse spre expropriere pentru realizarea pasajului Baader
- Infrastructură rutieră nou-propusă (terenuri cedate domeniului public sau privat al Municipiului Timișoara)
- Suprafețe de teren rezervate pentru extinderea infrastructurii existente
- Alei pietonale I Terenuri cedate domeniului public sau privat al Municipiului Timișoara

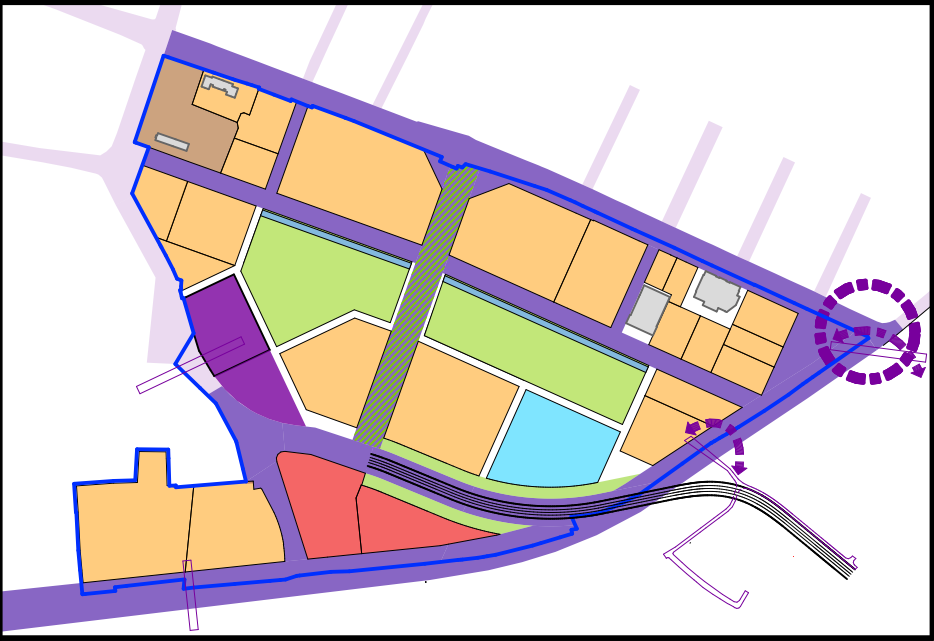
Scenariu 1



Etapa intermediară 1

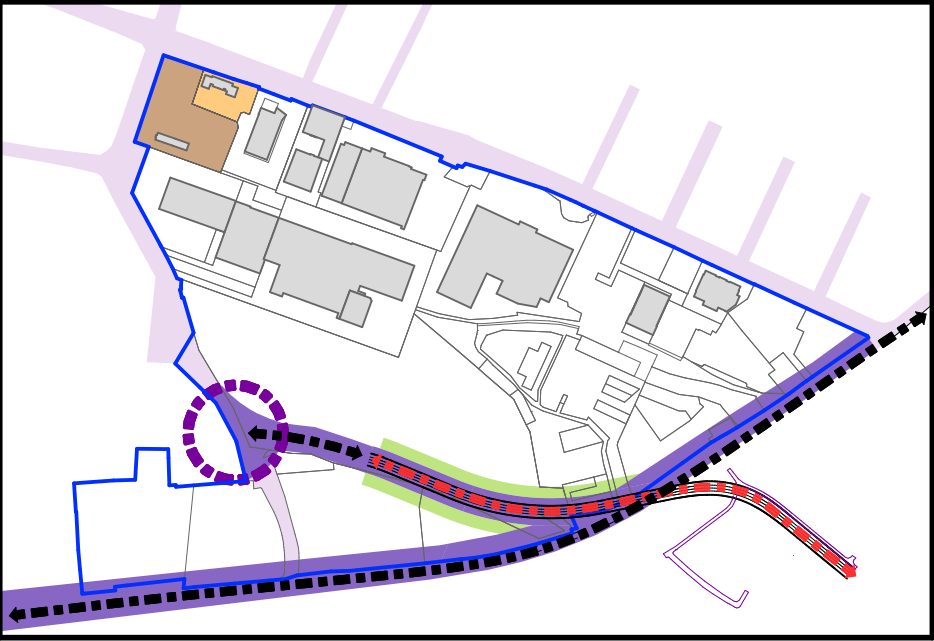


Etapa intermediară 2

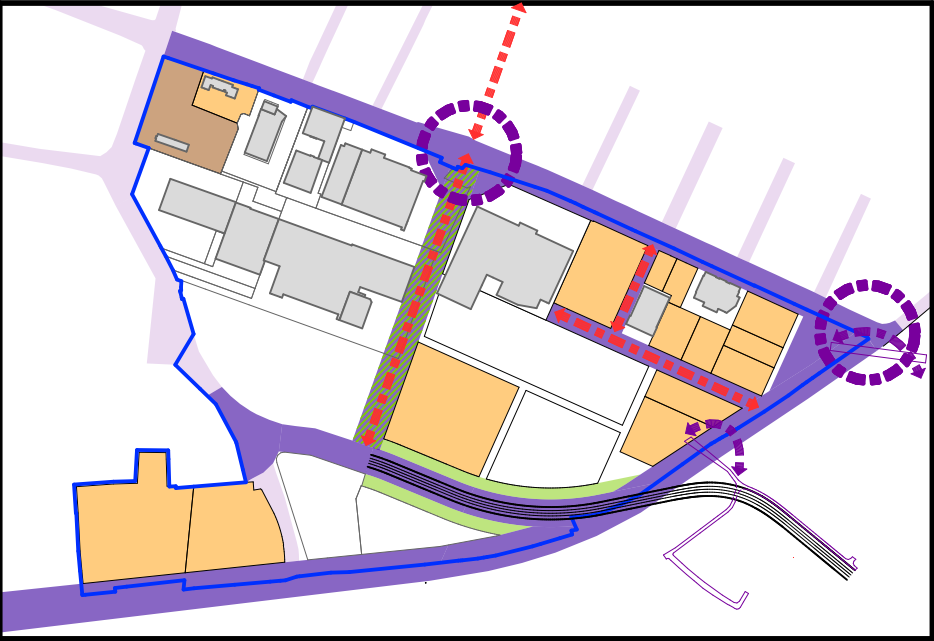


Etapa intermediară 3

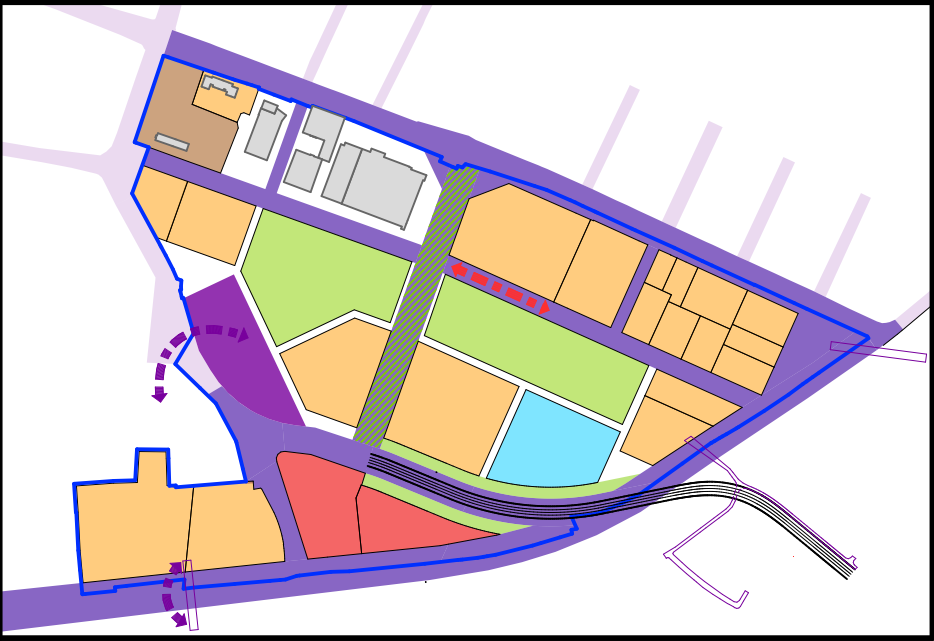
Scenariu 2



Etapa intermediară 1



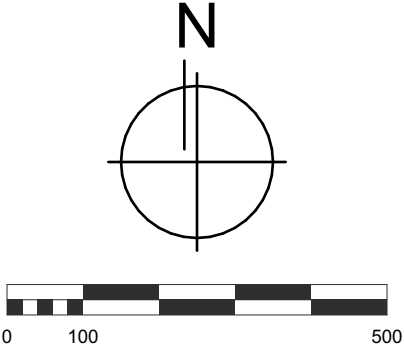
Etapa intermediară 2



Etapa intermediară 3

Strategia de Dezvoltare Teritorială
Urbană - Timișoara, Zona Antenelor

Scenarii de etapizare - Parcelar



LEGENDĂ

- Arealul afectat de strategie
- Parcelar
- Circulații existente menținute în etapa curentă
- Circulații modernizate sau nou propuse
- Pasaj pietonal suprateran sau subteran
- Spații verzi | parc, grădini, coridor verde
- Construcții existente - menținute
- Instituții și servicii
- Școală gimnazială I Grădiniță (teren rezervat)
- Funcțiune culturală I Ancoră urbană (teren rezervat)
- Funcțiuni mixte (spații comerciale și de birouri I servicii I locuințe)
- Locuințe colective
- Intervenții
- Circulații existente modernizate
- Circulații propuse
- Pasaj pietonal suprateran sau subteran propus în etapa curentă
- Reconfigurare intersecție

beneficiar



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
CUI: 45337899
B-dul. C.D. Loga 1, 300030 Timișoara, Timiș - RO
primariatm@primariatm.ro | (0256) 969

proiectant general



SC A. PLAN SRL
J32 / 1552 / 2006 | RO 19135726
Str. A. D. Xenopol 17 / 8, 550159 Sibiu - RO
office@apunktplan.ro | +40 751 252 006

proiect

Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană -
Timișoara, Zona Antenelor

zona Antenelor, Timișoara, Timiș - RO

șef proiect complex	proiectat redactat
arh. urb. Maria GĂVOZDEA	dr. arh. urb. Teodora CONSTANTINESCU
proiectat redactat	proiectat redactat
arh. urb. Andreea TĂNASE	arh. stag. Răzvan Ioan MUNTEAN

Etapa IV

faza
strategie

Scenarii de etapizare - Parcelar

scara
1:10000
nr. planșă
SU-14

proiect nr: 129/09-2023

11/12/2024



Primăria Municipiului
Timișoara



Aplan

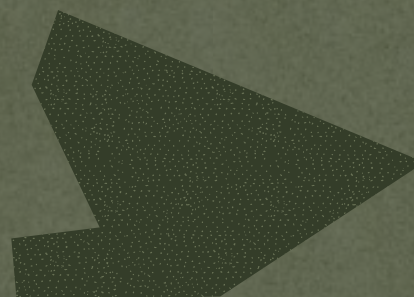
Arhitect-Urbanist Maria - Cristina GĂVOZDEA
Arhitect Stagiari Răzvan MUNTEAN

...

Arhitect-Urbanist Andreea TĂNASE
Conf. Dr. Bogdan SUDITU

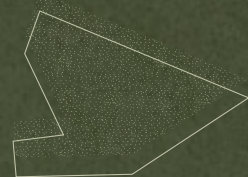
...

Dr. Arhitect-Urbanist Teodora CONSTANTINESCU
Dr. Arhitect-Urbanist Matteo MOTTI
Arhitect-Peisagist Sinem GUCUYETER
Arhitect-Peisagist Negin FAZELBAKHSHESH GHOOCHAN



STRATEGIA DE DEZVOLTARE TERITORIALĂ URBANĂ

ZONA ANTENELOR
•TIMIȘOARA



ZONA ANTENELOR
•TIMIȘOARA

2 0 2 5 - 2 0 3 6

STRATEGIA DE
DEZVOLTARE
TERITORIALĂ
URBANĂ



anexa 2
Plan de acțiune



2 0 2 5 - 2 0 3 6
Strategia de dezvoltare teritorială urbană
Zona Antenelor | Timișoara

anexa 2 Plan de acțiune

OBIECTIV STRATEGIC	OBIECTIV SPECIFIC		POLITICĂ PUBLICĂ		PROIECTE I DIRECȚII DE DEZVOLTARE	RESPONSABILITATE			INSTRUMENTE JURIDICE ȘI FISCALE DE URBANIZARE	SURSE DE FINANȚARE	PERIOADĂ DE IMPLEMENTARE
						PROIECTARE	IMPLEMENTARE	OPERARE			
CARTIER CONECTAT	1.1 Un cartier accesibil Cartierul Antenelor este bine conectat la infrastructura rutieră a orașului.	1.1.1	Trama stradală propusă asigură conectarea cartierului la infrastructura majoră de trafic a orașului	1.1.1.1	Inelul II: închiderea estică, cu intersecții denivelate (Bd.Antenei - Str.Enric Baader - Splaiul Nistrului) [corespondență PMUD: proiectul C17]	CFR	CFR	PMTM	Exproprierea pentru cauză de utilitate publică	bugetul național	2024-2030
				1.1.1.2	Aristide Demetriade I Reconfigurare profil stradal prin lărgirea la patru benzi și benzi dedicate transportului în comun (conexiune cu Radiala Est) [corespondență PMUD: proiect PA-C42]	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare+Bonificarea densității	bugetul local finanțări nerambrusabile	2026-2029
				1.1.1.3	Conexiune nord-sud I Prelungire strada Holdelor (Tronson I: Pasaj Baader - strada Divizia 9 Cavalerie, Tronson II: Strada Divizia 9 Cavalerie - strada Pomicultorilor)	mediul privat	PPP	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Bonificarea densității	mediul privat bugetul local finanțări nerambursabile	2025-2032
				1.1.1.4	Pasaj subteran I conexiune strada Divizia 9 Cavalerie - Gara de Est - strada Mihai Kogălniceanu	PMTM	PMTM	PMTM	Exproprierea pentru cauză de utilitate publică	bugetul local finanțări nerambrusabile	2025-2032
				1.1.1.5	Pasaj subteran I Bulevardul Antenei - strada Popa Șapcă (direcția nord-sud)	PMTM	PMTM	PMTM	Exproprierea pentru cauză de utilitate publică	bugetul local finanțări nerambrusabile	2025-2028
				1.1.1.6	Divizia 9 Cavalerie I Reconfigurare profil stradal	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Bonificarea densității	bugetul local finanțări nerambrusabile	2025-2032
		1.1.2	Extinderea tramei stradele cu străzi de importanță locală facilitează deplasarea în interiorul cartierului	1.1.2.1	Arteră de conexiune est - vest (între strada Sever Bocu - strada Aristide Demetriade)	mediul privat	mediul privat	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Bonificarea densității	mediul privat	2027-2033
				1.1.2.2	Străzi de legătură între artera de conexiune est-vest și strada Divizia 9 Cavalerie	mediul privat	mediul privat	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Bonificarea densității	mediul privat	2027-2033
				1.1.2.3	Bretea de conexiune - sens unic I strada Holdelor și strada Aristide Demetriade (cu bandă dedicată transportului în comun)	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Exproprierea pentru cauză de utilitate publică	mediul privat	2025-2032
				1.1.2.4	Bretea de conexiune - sens unic I strada Holdelor și Bulevardul Antenei (cu bandă dedicată transportului în comun)	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Exproprierea pentru cauză de utilitate publică	mediul privat	2025-2032
		1.1.3	Reconfigurarea intersecțiilor existente și realizarea unor intersecții noi facilitează tranzitarea cartierului	1.1.3.1	Bulevardul Antenei I Reconfigurarea intersecției cu Inelul II	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Exproprierea pentru cauză de utilitate publică	bugetul local	2025-2028
				1.1.3.2	Strada Divizia 9 Cavalerie x Strada Holdelor I realizare intersecție nouă	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Bonificarea densității	bugetul local finanțări nerambrusabile	2025-2032
				1.1.3.3	Inelul II x strada Holdelor x bretele de conexiune cu strada Aristide Demetriade și Bulevardul Antenei: realizare intersecție nouă	PMTM	PMTM	PMTM	Exproprierea pentru cauză de utilitate publică	bugetul local finanțări nerambrusabile	2025-2032
				1.1.3.4	Strada Sever Bocu x Bulevardul Antenei x arteră de conexiune est-vest: reconfigurare intersecție	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Bonificarea densității	bugetul local finanțări nerambrusabile	2031-2032
				1.1.3.5	Divizia 9 Cavalerie - Gara de Est - strada Mihai Kogălniceanu I reconfigurare intersecție	PMTM	PMTM	PMTM	Exproprierea pentru cauză de utilitate publică	bugetul local finanțări nerambrusabile	2025-2032

OBIECTIV STRATEGIC	OBIECTIV SPECIFIC		POLITICĂ PUBLICĂ		PROIECTE I DIRECȚII DE DEZVOLTARE	RESPONSABILITATE			INSTRUMENTE JURIDICE ȘI FISCALE DE URBANIZARE	SURSE DE FINANȚARE	PERIOADĂ DE IMPLEMENTARE
						PROIECTARE	IMPLEMENTARE	OPERARE			
CARTIER SUSTENABIL	2.1 Un cartier cu, si pentru pietoni Mobilitatea urbană durabilă este o alternativă reală pentru locuitorii cartierului Antenelor	2.1.1	Rețeaua de transport în comun se extinde, asigurând conexiunea cartierului pe axele nord-sud și est-vest	2.1.1.1	Asigurarea conexiunii dintre Divizia 9 Cavalerie / zona Gării de Est și strada Gheorghe Lazăr prin extinderea traseelor de autobuze / troleibuze pe străzile Aristide Demetriade și Pictor Ion Zaicu	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	bugetul local finanțări nerambrusabile	2025-2032
				2.1.1.2	Asigurarea conexiunii dintre strada Aristide Demetriade și strada Sfinții Apostoli Petru și Pavel prin extinderea traseelor de autobuze / troleibuze pe strada Holdelor	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	bugetul local finanțări nerambrusabile	2026-2029
				2.1.1.3	Asigurarea conexiunii dintre Gara de Est și Bulevardul Cetății prin extinderea liniei de tramvai pe străzile Divizia 9 Cavalerie, Amurgului și Miresei:	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	bugetul local finanțări nerambrusabile	2025-2032
				2.1.1.4	Dezvoltarea unei linii de tren urban / metropolitan care să folosească traseul actual al căii ferate	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	bugetul local finanțări nerambrusabile	2029-2033
				2.1.1.5	Realizarea unei stații de tren urban / metropolitan în zona noului Campus UVT / a Penitenciarului Timișoara	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	bugetul local finanțări nerambrusabile	2029-2033
				2.1.1.6	Modernizarea stațiilor de transport în comun existente și realizarea unor stații noi, cu caracter intermodal, pe străzile Holdelor, Aristide Demetriade și Divizia 9 Cavalerie	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	bugetul local finanțări nerambrusabile	2025-2032
		2.1.2	Deplasarea cu bicicleta se face în condiții sigure, atât pe artere dedicat de tranzit, cât și în interiorul cartierului	2.1.2.1	Artere ciclabile de tranzit - conexiune est-vest I Aristide Demetriade: tronsonul dintre strada Divizia 9 Cavalerie și Calea Ioan Cuza	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	bugetul local finanțări nerambrusabile	2026-2029
				2.1.2.2	Artere ciclabile de tranzit - conexiune nord - sud I Strada Holdelor (tronsonul dintre Pasajul Baader și strada Divizia 9 Cavalerie)	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	mediul privat	2025-2032
				2.1.2.3	Artere ciclabile de importanță locală I conexiune est-vest: pe traseul străzii est-vest propuse și în zona de sud a parcului central propus	mediul privat	mediul privat	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	mediul privat	2026-2033
				2.1.2.4	Artere ciclabile de importanță locală I conexiune nord-sud, pe traseul aleilor pietonale propuse	mediul privat	mediul privat	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	mediul privat	2026-2033
				2.1.2.5	Dezvoltarea unui sistem de partajarea biciclete în zona cartierului Antene, conectat cu stațiile de transport în comun și principalele zone de interes ale cartierului	PMTM	PPP	PPP	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	mediul privat	2029-2030
				2.1.2.6	Dezvoltarea unei rețele de parcări de biciclete în zona cartierului Antene / Iulius Mall	PMTM	PPP	PPP	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	mediul privat	2029-2030
		2.1.3	Deplasarea pietonală este favorizată, prin dezvoltarea unor conexiuni noi, dedicate pietonilor, și a unor spații publice de calitate	2.1.3.1	Pasaj pietonal suprateran - conexiune Gara de Est	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	bugetul local finanțări nerambrusabile	2025-2032
				2.1.3.2	Pasaj pietonal subteran - conexiune stație tren urban / metropolitan propusă prin PUZ Oituz	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	bugetul local finanțări nerambrusabile	2029-2033
				2.1.3.3	Pasaj pietonal suprateran - conexiune cu Iulius Mall	mediul privat	mediul privat PPP	PPP	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	mediul privat	2029-2030
				2.1.3.4	Pasaj pietonal suprateran - conexiune cu strada Enric Baader	PMTM	CFR	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	bugetul național	2024-2030
				2.1.3.5	Conexiune est-vest: dezvoltare alei pietonale în zona de sud a parcului central propus	mediul privat	mediul privat	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Bonificarea densității	mediul privat	2026-2033
				2.1.3.6	Conexiune nord-sud: dezvoltare alei pietonale: conexiune între bulevardul Antenei, parcul liniar din zona pasajului Baader și artera de conexiune est-vest propusă	mediul privat	mediul privat	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Bonificarea densității	mediul privat	2026-2033
				2.1.3.7	Utilizarea unor profiluri stradale care susțin deplasarea pietonală	PMTM mediul privat	PMTM mediul privat	PMTM mediul privat	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	bugetul local mediul privat	2024-2036

OBIECTIV STRATEGIC	OBIECTIV SPECIFIC		POLITICĂ PUBLICĂ		PROIECTE I DIRECȚII DE DEZVOLTARE	RESPONSABILITATE			INSTRUMENTE JURIDICE ȘI FISCALDE DE URBANIZARE	SURSE DE FINANȚARE	PERIOADĂ DE IMPLEMENTARE
						PROIECTARE	IMPLEMENTARE	OPERARE			
CARTIER SUSTENABIL	2.2 Un cartier verde-albastru Extinderea infrastructurii verzi albastre crește calitatea vieții atât în cartierul Antenelor cât și în cartierele învecinate	2.2.1	Prin spațiile verzi dezvoltate, cartierul Antene devine un nod important în rețeaua verde albastră a orașului.	2.2.1.1	Realizarea unui parc urban	PMTM	PPP	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale) + Bonificarea densității	bugetul local finanțări nerambrusabile	2028-2036
				2.2.1.2	Realizarea unei perdele verde de protecție paralel cu pasajul Baader	PMTM	PPP	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale) + Bonificarea densității	bugetul local finanțări nerambrusabile	2029-2031
				2.2.1.3	Utilizarea unor profiluri stradale specifice pentru culoarele verzi-albastre care susțin biodiversitatea (tipologii: <i>wadis, woonerf sau boulevard verde</i>)	PMTM mediul privat	PMTM mediul privat	PMTM mediul privat	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	bugetul local mediul privat	2024-2036
	2.3 Un cartier eficient energetic Cartierul Antenelor devine un model pe plan regional în ceea ce privește eficiența energetică.	2.3.1	Cartierul beneficiază de un sistem centralizat de termoficare , conectat la sistemul orașului	2.3.1.1	Rețea de termoficare primară I relocare pe conturul străzilor perimetrale	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale)	bugetul local finanțări nerambrusabile	2027-2032
				2.3.1.2	Rețea de termoficare secundară I extindere pe traseul străzilor propuse	PMTM	mediul privat	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale)	mediul privat	2027-2032
				2.3.1.3	Rețea de termoficare secundară I construire centrale termice de cartier	PMTM	mediul privat	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale)	mediul privat	2027-2032
				2.3.1.4	Rețea de termoficare I dezvoltare sistem de alimentare cu energie geotermală pentru noul cartier din zona Antene	PMTM	mediul privat	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale	mediul privat	2027-2032
				2.3.1.5	Integrare sistemelor geotermale în soluțiile de încălzire centralizată a cartierului.	PMTM	mediul privat	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale	mediul privat	2027-2032
		2.3.2	Cartierul are la baza un sistem de infrastructură edilitară modern, eficient și corect dimensionat	2.3.2.1	Rețea de alimentare cu apă și canalizare I extindere pe traseul străzilor propuse	operatori rețele	mediul privat	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare +	mediul privat	2027-2032
				2.3.2.2	Rețea de alimentare cu energie electrică I extindere pe traseul străzilor propuse	operatori rețele	mediul privat	operatori rețele	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale)	mediul privat	2027-2032
				2.3.2.3	Rețea de alimentare cu gaze naturale I extindere pe traseul străzilor propuse	operatori rețele	mediul privat	operatori rețele	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale)	mediul privat	2027-2032
				2.3.2.4	Rețele de telecomunicații I extindere pe traseul străzilor propuse	operatori rețele	mediul privat	operatori rețele	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale)	mediul privat	2027-2032
				2.3.2.5	Sistemul de colectare selectivă a deșeurilor I extinderea infrastructurii în cartierul Antene prin soluții dezvoltate în subteran	operatori rețele	mediul privat	operatori rețele	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale)	mediul privat	2027-2032
				2.3.2.6	Dezvoltarea unei rețele de canale tehnice / canivouri, care să integreze rețelele edilitare.	operatori rețele	mediul privat	operatori rețele	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale)	mediul privat	2027-2032
		2.3.3	Cartierul utilizează soluții circulare inovatoare	2.3.3.1	Utilizarea instrumentelor digitale în proiectele tehnice ale clădirilor, cum ar fi Modelarea informațiilor despre clădiri (Building Information Modelling - BIM) sau Digital Twin	mediul privat	mediul privat	mediul privat	Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale)	mediul privat	2028-2036
				2.3.3.2	Reducerea cantității de deșeuri generate pe durata existenței șantierelor	mediul privat	mediul privat	mediul privat	Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale)	mediul privat	2028-2036
				2.3.3.3	Utilizarea, într-o proporție de minimum 15%, a materialelor reciclabile sau neutre din punct de vedere climatic	mediul privat	mediul privat	mediul privat	Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale)	mediul privat	2028-2036

OBIECTIV STRATEGIC	OBIECTIV SPECIFIC		POLITICĂ PUBLICĂ		PROIECTE I DIRECȚII DE DEZVOLTARE	RESPONSABILITATE			INSTRUMENTE JURIDICE ȘI FISCALE DE URBANIZARE	SURSE DE FINANȚARE	PERIOADĂ DE IMPLEMENTARE
						PROIECTARE	IMPLEMENTARE	OPERARE			
CARTIER INOVATOR	3.1 Un cartier implicat Comunitatea contribuie în mod activ la conturarea noului cartier.	3.1.1	Cartierul se dezvoltă în baza unui proces participativ	3.1.1.1	Dezvoltarea unei platforme de dialog între administrația publică, mediul privat și societatea civilă	PMTM	PMTM	PMTM		bugetul local	2024-2036
				3.1.1.2	Dezvoltarea unor parteneriate între mediul privat și mediul public în vederea realizării unor dotări de interes local în zona Antenelor	PMTM mediul privat	PMTM	PMTM mediul privat		bugetul local mediul privat	2024-2036
	3.2 Un cartier inteligent economic Afacerile dezvoltate în noul cartier generează un ecosistem economic dinamic și competitiv pe plan local.	3.2.1	Spațiile de servicii și comerț din noul cartier sprijină dezvoltarea și diversificarea afacerilor locale	3.2.1.1	Implementarea unui sistem de <i>partere active</i> prin alocarea spațiilor de la parter și mezanin / primul etaj pentru funcțiuni comerciale, financiar-bancare, administrative sau de sănătate.	mediul privat	mediul privat	mediul privat	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale)	mediul privat	2028-2036
				3.2.1.2	Diversificarea si cresterea ofertei de locuri de muncă pentru comunitatea locală	mediul privat	mediul privat	mediul privat	Instrumente fiscale (taxe locale) I Concesiune sau închiriere spații	mediul privat	2028-2036
CARTIER INCLUZIV	4.1 Un cartier mixt Funcțiunile dezvoltate în cartier promovează incluziunea socială.	4.1.1	Extinderea infrastructurii școlare facilitează accesul la o educație de calitate	4.1.1.1	Extindere rețea de învățământ preșcolar: construire creșă și grădiniță	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale)	bugetul local finanțări nerambrusabile	2027-2034
				4.1.1.2	Extindere rețea de învățământ primar și gimnazial: construire școală generală	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale) + Bonificarea densității	bugetul local finanțări nerambrusabile	2027-2034
		4.1.2	Infrastructura de petrecere a timpului liber susține un stil de viață sănătos	4.1.2.1	Construirea unui centru sportiv și de agrement	mediul privat	mediul privat	mediul privat	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale) + Bonificarea densității	bugetul local finanțări nerambrusabile	2033-2036
	4.2 Un cartier permeabil Accesibilitatea spațiilor publice previne segregarea socială.	4.2.1	Locuitorii orașului beneficiază de un acces nelimitat în spațiile publice	4.2.1.1	Reglementarea raportului dintre spațiul public și spațiul privat și asigurarea accesului nelimitat al locuitorilor orașului în spațiile publice, indiferent de regimul de proprietate al terenurilor	mediul privat	mediul privat	PMTM mediul privat	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale)	mediul privat	2028-2036
CARTIER ATRACTIV	5.1 Un cartier calitativ si estetic Calitatea și coerența mediului construit sunt un element de identitate al cartierului.	5.1.1	Densificarea cartierului se realizeaza tinand cont de scara umana	5.1.1.1	Dezvoltare proiecte imobiliare în zonele edificabile definite prin planul urbanistic zonal de restructurare	mediul privat	mediul privat	mediul privat	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale)	mediul privat	2028-2036
				5.1.1.2	Distribuirea uniformă a funcțiunilor prin documentatii de urbanism corelate cu obiectivele strategiei	mediul privat	mediul privat	mediul privat	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale)	mediul privat	2028-2036
				5.1.1.3	Dezvoltarea unei palete de funcțiuni compatibile cu locuirea	mediul privat	mediul privat	mediul privat	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale)	mediul privat	2028-2036
				5.1.1.4	Sustinerea utilizarii eficiente a terenurilor prin documentatii de urbanism corelate cu obiectivele strategiei	mediul privat	mediul privat	mediul privat	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	mediul privat	2028-2036
		5.1.2	Fondul construit și spațiile publice răspund unor standarde calitative și estetice predefinite	5.1.2.1	Lansarea unui concurs internațional de arhitectură și design urban pentru funcțiunile de educație (creșă, grădiniță și școală)	PMTM	PMTM	PMTM	Contract de restructurare	bugetul local	2028-2029
				5.1.2.2	Lansarea unui concurs internațional de proiectare pentru amenajarea spațiilor verzi (parc urban)	PMTM	PMTM	PMTM	Contract de restructurare	bugetul local	2028-2029
				5.1.2.3	Lansarea unui concurs internațional de arhitectură și design urban pentru centrul cultural	PMTM	PMTM	PMTM	Contract de restructurare	bugetul local	2028-2029
		5.1.3	Dezvoltarea unor spații culturale noi, cu o arhitectură contemporană crește calitatea infrastructurii culturale a orașului	5.1.3.1	Construirea unui centru cultural, ancora la nivel urban	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare + Instrumente fiscale (taxe locale)+Bonificarea densității	bugetul local finanțări nerambrusabile	2027-2033

OBIECTIV STRATEGIC	OBIECTIV SPECIFIC		POLITICĂ PUBLICĂ		PROIECTE I DIRECȚII DE DEZVOLTARE	RESPONSABILITATE			INSTRUMENTE JURIDICE ȘI FISCALE DE URBANIZARE	SURSE DE FINANȚARE	PERIOADĂ DE IMPLEMENTARE
						PROIECTARE	IMPLEMENTARE	OPERARE			
CONSOLIDAREA CAPACITĂȚII ADMINSITRATIVE	6.1 Cartierul se dezvoltă printr-un proces de colaborare și negociere între toți actorii urbani implicați.	6.1.1	Demersul de restructurare urbană este gestionat de către administrația publică locală	6.1.1.1	Realizare ridicare topografică și studii adiacente în vederea identificării proprietarilor, a regimului de proprietate și a limitelor topo-cadastrale ale imobilelor din perimetrul de restructurare urbană	PMTM	PMTM	PMTM		bugetul local	2024-2025
				6.1.1.2	Negocierea și semnarea unui contract de restructurare urbană , asumat de toate părțile implicate	PMTM	PMTM	PMTM		bugetul local	2024-2025
				6.1.1.3	Constituirea unei asociații în participațiune între Consiliul Local și proprietarii din zona ce va face obiect al proiectului de restructurare urbană	PMTM	PMTM	PMTM	Statut Sentință civilă	bugetul local	2024-2025
				6.1.1.4	Realizarea documentațiilor de urbanism care coordonează demersul de urbanizare a zonei	PMTM	PMTM	PMTM	Contract de restructurare	bugetul local	2025-2026
				6.1.1.5	Agrearea unui plan de acțiune alături de toți actorii urbani implicați	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	bugetul local	2025-2026
				6.1.1.6	Demararea procedurii de evaluare a situației terenurilor și a procedurilor de decontaminare (dacă / unde este cazul)	PMTM	mediul privat	mediul privat	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	mediul privat	2025-2026
				6.1.1.7	Definirea mecanismelor de compensare , în raport cu propunerea de reparcelare agreată prin planul urbanistic zonal de restructurare. Preluarea acestor mecanisme în contractul de restructurare urbană	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	bugetul local	2025-2026
				6.1.1.8	Comasarea terenurilor , în conformitate cu prevederile PUZ de structurare urbană	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	bugetul local	2026
				6.1.1.9	Dezmembrarea și/sau relocarea terenurilor , în conformitate cu planul de reparcelare propus prin PUZ de restructurare urbană	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	bugetul local	2026-2027
				6.1.1.10	Rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică definite prin Strategia de dezvoltare teritorială urbană pentru zona Antenelor și planul urbanistic zonal de restructurare	PMTM	PMTM	PMTM	Inițiere PUZ de către APL + Contract de restructurare	bugetul local	2026-2027
				6.1.1.11	Dezvoltarea unei platforme de dialog între administrația publică, mediul privat și societatea civilă și a unui website dedicat proiectului	PMTM	PMTM	PMTM		bugetul local mediul privat	2024-2036
	6.2 Dezvoltarea cartierului subscrie unui set de criterii de evaluare a proiectelor care asigură calitatea vieții.	6.2.1	Administrația publică locală și instituțiile avizatoare își asumă un set comun de criterii de evaluare pentru proiectele de urbanism și arhitectură avizate în zonă.	6.2.1.1	Realizarea unui Set de criterii de evaluare a proiectelor de design urban și proiectare de arhitectură care definește standardul minim funcțional și ambiental al zonei (palette clare de materiale și finisaje pentru fondul construit și spațiul public, cerințe minimal privind compartimentarea, etc)	PMTM	PMTM mediul privat	PMTM mediul privat		bugetul local	2025-2026
				6.2.1.2	Asumarea acestui set de criterii pe plan local, prin Hotărâre de Consiliu Local, și transpunerea sa în cadrul contractului de restructurare urbană	PMTM	PMTM	PMTM mediul privat	HCL	bugetul local	2026
		6.2.2	Setul de criterii de evaluare este promovat atât către proprietari, dezvoltatori și investitori / finanțatori , dar și către publicul larg.	6.2.2.1	Campanie de promovare a setului de criterii către toate entitățile implicate în finanțarea și dezvoltarea tuturor componentelor cartierului.	PPP	PPP	PPP		mediul privat	2026
		6.2.3	Modul de implementare a setului de criterii în dezvoltarea și gestiunea tuturor componentelor cartierului este monitorizat constant, setul putând fi ajustat în funcție de evoluția contextului.	6.2.1.2	Plan de monitorizare, evaluare și revizuire a setului de criterii, dezvoltat în dialog cu comunitatea	PMTM	PTMT	PTMT		bugetul local	2026 - 2036



Primăria Municipiului
Timișoara



Aplan

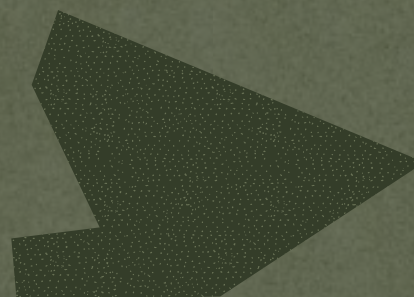
Arhitect-Urbanist Maria - Cristina GĂVOZDEA
Arhitect Stagiari Răzvan MUNTEAN

...

Arhitect-Urbanist Andreea TĂNASE
Conf. Dr. Bogdan SUDITU

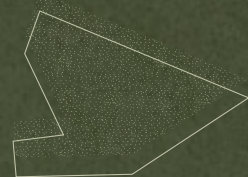
...

Dr. Arhitect-Urbanist Teodora CONSTANTINESCU
Dr. Arhitect-Urbanist Matteo MOTTI
Arhitect-Peisagist Sinem GUCUYETER
Arhitect-Peisagist Negin FAZELBAKHSHESH GHOOCHAN



STRATEGIA DE DEZVOLTARE TERITORIALĂ URBANĂ

ZONA ANTENELOR
•TIMIȘOARA



ZONA ANTENELOR
•TIMIȘOARA

2 0 2 5 - 2 0 3 6

STRATEGIA DE
DEZVOLTARE
TERITORIALĂ
URBANĂ



anexa 3
Obiective de utilitate publică
și resurse disponibile



2 0 2 5 - 2 0 3 6
Strategia de dezvoltare teritorială urbană
Zona Antenelor | Timișoara

anexa 3 Obiective de utilitate publică și
resurse disponibile

	INDICE PP	CADRU STRATEGIC	INDICE PROIECT	PROIECTE I DIRECȚII DE ACȚIUNE	RESPONSABIL			OPERAȚIUNI CADASTRALE NOTARIALE
					PROIECTARE	IMPLEMENTARE	OPERARE	
		POLITICĂ PUBLICĂ (PP)		OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ				
1				INELUL II I PASAJUL BAADER				
Proiecte incluse	1.1.1	Trama stradală propusă asigură conectarea cartierului la infrastructura majoră de trafic a orașului	1.1.1.1	Inelul II: închiderea estică, cu intersecții denivelate (Bd.Antenei - Str.Enric Baader - Splaiul Nistrului) [corespondență PMUD: proiectul C17]	CFR	CFR	PMTM	expropriere teren
			1.1.1.5	Pasaj subteran I Bulevardul Antenei - strada Popa Șapcă (direcția nord-sud)	PMTM	PMTM	PMTM	rezervare teren prin PUZ restructurare urbană
	1.1.3	Reconfigurarea intersecțiilor existente și realizarea unor intersecții noi facilitează tranzitarea cartierului.	1.1.3.1	Bulevardul Antenei I Reconfigurarea intersecției cu Inelul II	PMTM	PMTM	PMTM	
	2.1.3	Deplasarea pietonală este favorizată , prin dezvoltarea unor conexiuni noi, dedicate pietonilor, și a unor spații publice de calitate.	2.1.3.4	Pasaj pietonal suprateran - conexiune cu strada Enric Baader	PMTM	CFR	PMTM	
2				CONEXIUNE NORD - SUD I strada Holdelor				
Proiecte incluse	1.1.1	Trama stradală propusă asigură conectarea cartierului la infrastructura majoră de trafic a orașului	1.1.1.3	Conexiune nord-sud I Prelungire strada Holdelor (Tronson I: Pasaj Baader - strada Divizia 9 Cavalerie, Tronson II: Strada Divizia 9 Cavalerie - strada Pomicultorilor)	mediul privat	PPP	PMTM	rezervare teren prin PUZ restructurare urbană * transfer teren din proprietate privată în proprietate publică
	1.1.2	Extinderea tramei stradele cu străzi de importanță locală facilitează deplasarea în interiorul cartierului.	1.1.2.3	Bretea de conexiune - sens unic I strada Holdelor și strada Aristide Demetriade (cu bandă dedicată transportului în comun)	PMTM	PMTM	PMTM	
			1.1.2.4	Bretea de conexiune - sens unic I strada Holdelor și Bulevardul Antenei (cu bandă dedicată transportului în comun)	PMTM	PMTM	PMTM	
	1.1.3	Reconfigurarea intersecțiilor existente și realizarea unor intersecții noi facilitează tranzitarea cartierului.	1.1.3.2	Strada Divizia 9 Cavalerie x Strada Holdelor I realizare intersecție nouă	PMTM	PMTM	PMTM	
			1.1.3.3	Inelul II x strada Holdelor x bretele de conexiune cu strada Aristide Demetriade și Bulevardul Antenei: realizare intersecție nouă	PMTM	PMTM	PMTM	
	2.1.1	Rețeaua de transport în comun se extinde, asigurând conexiunea cartierului pe axele nord-sud și est-vest.	2.1.1.2	Asigurarea conexiunii dintre strada Aristide Demetriade și strada Sfinții Apostoli Petru și Pavel prin extinderea traseelor de autobuze / troleibuze pe strada Holdelor	PMTM	PMTM	PMTM	
			2.1.1.6	Modernizarea stațiilor de transport în comun existente și realizarea unor stații noi, cu caracter intermodal, pe străzile Holdelor, Aristide Demetriade și Divizia 9 Cavalerie	PMTM	PMTM	PMTM	
	2.1.2	Deplasarea cu bicicleta se face în condiții sigure , atât pe artere dedicate de tranzit, cât și în interiorul cartierului.	2.1.2.2	Artere ciclabile de tranzit - conexiune nord - sud I Strada Holdelor (tronsonul dintre Pasajul Baader și strada Divizia 9 Cavalerie)	PMTM	PMTM	PMTM	
	2.2.1	Prin spațiile verzi dezvoltate, cartierul Antene devine un nod important în rețeaua verde albastră a orașului.	2.2.1.3	Utilizarea unor profiluri stradale specifice pentru culoarele verzi-albastre care susțin biodiversitatea (tipologii: wadis, woonerf sau bulevard verde)	PMTM mediul privat	PMTM mediul privat	PMTM mediul privat	
3				CONEXIUNE EST - VEST I strada Aristide Demetriade				
Proiecte incluse	1.1.1	Trama stradală propusă asigură conectarea cartierului la infrastructura majoră de trafic a orașului	1.1.1.2	Aristide Demetriade I Reconfigurare profil stradal prin lărgirea la patru benzi și benzi dedicate transportului în comun (conexiune cu Radiala Est) [corespondență PMUD: proiect PA-C42]	PMTM	PMTM	PMTM	rezervare teren prin PUZ restructurare urbană * transfer teren din proprietate privată în proprietate publică
	2.1.1	Rețeaua de transport în comun se extinde, asigurând conexiunea cartierului pe axele nord-sud și est-vest.	2.1.1.1	Asigurarea conexiunii dintre Divizia 9 Cavalerie / zona Gării de Est și strada Gheorghe Lazăr prin extinderea traseelor de autobuze / troleibuze pe străzile Aristide Demetriade și Pictor Ion Zaicu	PMTM	PMTM	PMTM	
			2.1.1.6	Modernizarea stațiilor de transport în comun existente și realizarea unor stații noi, cu caracter intermodal, pe străzile Holdelor, Aristide Demetriade și Divizia 9 Cavalerie	PMTM	PMTM	PMTM	
	2.1.2	Deplasarea cu bicicleta se face în condiții sigure , atât pe artere dedicate de tranzit, cât și în interiorul cartierului.	2.1.2.1	Artere ciclabile de tranzit - conexiune est-vest I Aristide Demetriade: tronsonul dintre strada Divizia 9 Cavalerie și Calea Ioan Cuza	PMTM	PMTM	PMTM	

	INDICE PP	CADRU STRATEGIC	INDICE PROIECT	PROIECTE I DIRECȚII DE ACȚIUNE	RESPONSABIL			Operațiuni cadastrale notariale
					PROIECTARE	IMPLEMENTARE	OPERARE	
		POLITICĂ PUBLICĂ (PP)		OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ				
4				CONEXIUNE EST - VEST I Bulevardul Cetății - strada Divizia 9 Cavalerie - Gara de Est - strada Mihai Kogălniceanu				
Proiecte incluse	1.1.1	Trama stradală propusă asigură conectarea cartierului la infrastructura majoră de trafic a orașului	1.1.1.4	Pasaj subteran l conexiune strada Divizia 9 Cavalerie - Gara de Est - strada Mihai Kogălniceanu	PMTM	PMTM	PMTM	rezervare teren prin PUZ restructurare urbană * transfer teren din proprietate privată în proprietate publică
			1.1.1.6	Divizia 9 Cavalerie l Reconfigurare profil stradal	PMTM	PMTM	PMTM	
	1.1.3	Reconfigurarea intersecțiilor existente și realizarea unor intersecții noi facilitează tranzitarea cartierului.	1.1.3.5	Divizia 9 Cavalerie - Gara de Est - strada Mihai Kogălniceanu l reconfigurare intersecție	PMTM	PMTM	PMTM	
	2.1.3	Deplasarea pietonală este favorizată , prin dezvoltarea unor conexiuni noi, dedicate pietonilor, și a unor spații publice de calitate.	2.1.3.1	Pasaj pietonal suprateran - conexiune Gara de Est	PMTM	PMTM	PMTM	
	2.1.1	Rețeaua de transport în comun se extinde, asigurând conexiunea cartierului pe axele nord-sud și est-vest.	2.1.1.3	Asigurarea conexiunii dintre Gara de Est și Bulevardul Cetății prin extinderea liniei de tramvai pe străzile Divizia 9 Cavalerie, Amurgului și Miresei:	PMTM	PMTM	PMTM	
			2.1.1.6	Modernizarea stațiilor de transport în comun existente și realizarea unor stații noi, cu caracter intermodal, pe străzile Holdelor, Aristide Demetriade și Divizia 9 Cavalerie	PMTM	PMTM	PMTM	
5				CONEXIUNI RUTIERE ÎN INTERIORUL CARTIERULUI				
Proiecte incluse	1.1.2	Extinderea tramei stradele cu străzi de importanță locală facilitează deplasarea în interiorul cartierului.	1.1.2.1	Arteră de conexiune est - vest (între strada Sever Bocu - strada Aristide Demetriade)	mediul privat	mediul privat	PMTM	rezervare teren prin PUZ restructurare urbană
			1.1.2.2	Străzi de legătură între artera de conexiune est-vest și strada Divizia 9 Cavalerie	mediul privat	mediul privat	PMTM	
	1.1.3	Reconfigurarea intersecțiilor existente și realizarea unor intersecții noi facilitează tranzitarea cartierului.	1.1.3.4	Strada Sever Bocu x Bulevardul Antenei x arteră de conexiune est-vest: reconfigurare inter	PMTM	PMTM	PMTM	
	2.1.2	Deplasarea cu bicicleta se face în condiții sigure , atât pe artere dedicate de tranzit, cât și în interiorul cartierului.	2.1.2.3	Artere ciclabile de importanță locală l conexiune est-vest: pe traseul străzii est-vest propuse și în zona de sud a parcului central propus	mediul privat	mediul privat	PMTM	
6				TREN URBAN				
Proiecte incluse	2.1.1	Rețeaua de transport în comun se extinde, asigurând conexiunea cartierului pe axele nord-sud și est-vest.	2.1.1.4	Dezvoltarea unei linii de tren urban / metropolitan care să folosească traseul actual al căii	PMTM	PMTM	PMTM	rezervare teren prin PUZ restructurare urbană
			2.1.1.5	Realizarea unei stații de tren urban / metropolitan în zona noului Campus UVT / a Penitenciarului Timișoara	PMTM	PMTM	PMTM	
	2.1.3	Deplasarea pietonală este favorizată , prin dezvoltarea unor conexiuni noi, dedicate pietonilor, și a unor spații publice de calitate.	2.1.3.2	Pasaj pietonal subteran - conexiune stație tren urban / metropolitan propusă prin PUZ Oituz	PMTM	PMTM	PMTM	
7				REȚEA CICLO-PIETONALĂ				
Proiecte incluse	2.1.2	Deplasarea cu bicicleta se face în condiții sigure , atât pe artere dedicate de tranzit, cât și în interiorul cartierului.	2.1.2.4	Artere ciclabile de importanță locală l conexiune nord-sud, pe traseul aleilor pietonale propuse	mediul privat	mediul privat	PMTM	rezervare teren prin PUZ restructurare urbană * transfer teren din proprietate privată în proprietate publică
			2.1.2.5	Dezvoltarea unui sistem de partajarea biciclete în zona cartierului Antene, conectat cu stațiile de transport în comun și principalele zone de interes ale cartierului	PMTM	PPP	PPP	
			2.1.2.6	Dezvoltarea unei rețele de parări de biciclete în zona cartierului Antene / Iulius Mall	PMTM	PPP	PPP	
	2.1.3	Deplasarea pietonală este favorizată , prin dezvoltarea unor conexiuni noi, dedicate pietonilor, și a unor spații publice de calitate.	2.1.3.3	Pasaj pietonal suprateran - conexiune cu Iulius Mall	mediul privat	mediul privat PPP	mediul privat PPP	stabilire drepturi/obligații / servituți prin contractul de restructurare
			2.1.3.5	Conexiune est-vest: dezvoltare alei pietonale în zona de sud a parcului central propus	mediul privat	mediul privat	PMTM	
			2.1.3.6	Conexiune nord-sud: dezvoltare alei pietonale: conexiune între bulevardul Antenei, parcul liniar din zona pasajului Baader și artera de conexiune est-vest propusă	mediul privat	mediul privat	PMTM	
	4.2.1	Locuitorii orașului beneficiază de un acces nelimitat și neîngrădit în spațiile publice.	4.2.1.1	Reglementarea raportului dintre spațiul public și spațiul privat și asigurarea accesului nelimitat al locuitorilor orașului în spațiile publice, indiferent de regimul de proprietate al terenurilor	PMTM	mediul privat	PMTM mediul privat	

	INDICE PP	CADRU STRATEGIC	INDICE PROIECT	PROIECTE I DIRECȚII DE ACȚIUNE	RESPONSABIL			OPERAȚIUNI CADASTRALE NOTARIALE
					PROIECTARE	IMPLEMENTARE	OPERARE	
		POLITICĂ PUBLICĂ (PP)		OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ				
8				SISTEM DE TERMOFICARE CENTRALIZAT				
Proiecte incluse	2.3.1	Cartierul beneficiază de un sistem centralizat de termoficare, conectat la sistemul orașului.	2.3.1.1	Rețea de termoficare primară I relocare pe conturul străzilor perimetrare	PMTM	PMTM	PMTM	rezervare teren prin PUZ restructurare urbană * stabilire drepturi/obligații / servituți prin contractul de restructurare
			2.3.1.2	Rețea de termoficare secundară I extindere pe traseul străzilor propuse	PMTM	mediul privat	PMTM	
			2.3.1.3	Rețea de termoficare secundară I construire centrale termice de cartier	PMTM	mediul privat	PMTM	
			2.3.1.4	Rețea de termoficare I dezvoltare sistem de alimentare cu energie geotermală pentru noul cartier din zona Antene	PMTM	mediul privat	PMTM	
			2.3.1.5	Integrare sistemelor geotermale în soluțiile de încălzire centralizată a cartierului.	PMTM	mediul privat	PMTM	
9				INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ				
Proiecte incluse	2.3.2	Cartierul are la baza un sistem de infrastructură ediliară modern, eficient și corect dimensionat.	2.3.2.1	Rețea de alimentare cu apă și canalizare I extindere pe traseul străzilor propuse	operatori rețele	mediul privat	PMTM	rezervare teren prin PUZ restructurare urbană * stabilire drepturi/obligații / servituți prin contractul de restructurare
			2.3.2.2	Rețea de alimentare cu energie electrică I extindere pe traseul străzilor propuse	operatori rețele	mediul privat	operatori rețele	
			2.3.2.3	Rețea de alimentare cu gaze naturale I extindere pe traseul străzilor propuse	operatori rețele	mediul privat	operatori rețele	
			2.3.2.4	Rețele de telecomunicații I extindere pe traseul străzilor propuse	operatori rețele	mediul privat	operatori rețele	
			2.3.2.5	Sistemul de colectare selectivă a deșeurilor I extinderea infrastructurii în cartierul Antene prin soluții dezvoltate în subteran	operatori rețele	mediul privat	operatori rețele	
			2.3.2.6	Dezvoltarea unei rețele de canale tehnice / canivouri, care să integreze rețelele edilitare.	operatori rețele	mediul privat	operatori rețele	
10				INFRASTRUCTURĂ EDUCAȚIONALĂ				
Proiecte incluse	5.1.2	Fondul construit și spațiile publice răspund unor standarde calitative și estetice predefinite.	5.1.2.1	Lansarea unui concurs internațional de arhitectură și design urban pentru funcțiunile de educație (creșă, grădiniță și școală)	PMTM	PMTM	PMTM	rezervare teren prin PUZ restructurare urbană * transfer teren din proprietate privată în proprietate publică
	4.1.1	Extinderea infrastructurii școlare facilitează accesul la o educație de calitate.	4.1.1.1	Extindere rețea de învățământ preșcolar: construire creșă și grădiniță	PMTM	PMTM	PMTM	
			4.1.1.2	Extindere rețea de învățământ primar și gimnazial: construire școală generală	PMTM	PMTM	PMTM	
11				INFRASTRUCUTRĂ CULTURALĂ				
Proiecte incluse	5.1.2	Fondul construit și spațiile publice răspund unor standarde calitative și estetice predefinite.	5.1.2.3	Lansarea unui concurs internațional de arhitectură și design urban pentru centrul cultural	PMTM	PMTM	PMTM	rezervare teren prin PUZ restructurare urbană * transfer teren din proprietate privată în proprietate publică
	5.1.3	Dezvoltarea unor spații culturale noi, cu o arhitectură contemporană crește calitatea infrastructurii culturale a orașului.	5.1.3.1	Construirea unui centru cultural, ancora la nivel urban	PMTM	PMTM	PMTM	
12				INFRASTRUCTURĂ VERDE-ALBASTRĂ				
Proiecte incluse	5.1.2	Fondul construit și spațiile publice răspund unor standarde calitative și estetice predefinite.	5.1.2.2	Lansarea unui concurs internațional de proiectare pentru amenajarea spațiilor verzi (parc urban)	PMTM	PMTM	PMTM	rezervare teren prin PUZ restructurare urbană * transfer teren din proprietate privată în proprietate publică
	2.2.1	Prin spațiile verzi dezvoltate, cartierul Antene devine un nod important în rețeaua verde albastră a orașului.	2.2.1.1	Realizarea unui parc urban	PMTM	PPP	PMTM	
			2.2.1.2	Realizarea unei perdele verde de protecție paralel cu pasajul Baader	PMTM	PPP	PMTM	
13				INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ				
	4.1.2	Infrastructura de petrecere a timpului liber susține un stil de viață sănătos.	4.1.2.1	Construirea unui centru sportiv și de agrement	mediul privat	mediul privat	mediul privat	poziționare funcțiuneprin PUZ restructurare urbană * stabilire drepturi/obligații / servituți prin contractul de restructurare



Primăria Municipiului
Timișoara



Aplan

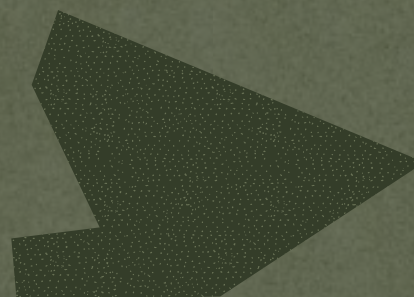
Arhitect-Urbanist Maria - Cristina GĂVOZDEA
Arhitect Stagiari Răzvan MUNTEAN

...

Arhitect-Urbanist Andreea TĂNASE
Conf. Dr. Bogdan SUDITU

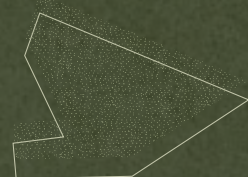
...

Dr. Arhitect-Urbanist Teodora CONSTANTINESCU
Dr. Arhitect-Urbanist Matteo MOTTI
Arhitect-Peisagist Sinem GUCUYETER
Arhitect-Peisagist Negin FAZELBAKHSHESH GHOOCHAN



STRATEGIA DE DEZVOLTARE TERITORIALĂ URBANĂ

ZONA ANTENELOR
•TIMIȘOARA



ZONA ANTENELOR
•TIMIȘOARA

2 0 2 5 - 2 0 3 6

STRATEGIA DE
DEZVOLTARE
TERITORIALĂ
URBANĂ



anexa 4
Etape de implementare
a strategiei



2 0 2 5 - 2 0 3 6
Strategia de dezvoltare teritorială urbană
Zona Antenelor | Timișoara

anexa 4 Etape de implementare a strategiei

	ETAPE	INDICE PROIECT	PROIECTE I DIRECȚII DE ACȚIUNE	RESPONSABIL			GRAFIC PROIECTARE ȘI IMPLEMENTARE												
				PROIECTARE	IMPLEMENTARE	OPERARE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
CADRU JURIDIC	ETAPA 1		CADRU JURIDIC																
	Proiecte incluse	6.1.1.1	Realizare ridicare topografică și studii adiacente în vederea identificării proprietarilor, a regimului de proprietate și a limitelor topo-cadastrale ale imobilelor din perimetrul de restructurare urbană	PMTM	PMTM	PMTM													
		6.1.1.2	Negocierea și semnarea unui contract de restructurare urbană, asumat de toate părțile implicate	PMTM	PMTM	PMTM													
		6.1.1.3	Constituirea unei asociații în participațiune între Consiliul Local și proprietarii din zona ce va face obiect al proiectului de restructurare urbană	PMTM	PMTM	PMTM													
CADRU OPERAȚIONAL	ETAPA 2A		REGLEMENTĂRI URBANISTICE																
	Proiecte incluse	6.1.1.4	Realizarea documentațiilor de urbanism care coordonează demersul de urbanizare a zonei	PMTM	PMTM	PMTM		HCL											
		6.1.1.5	Agrearea unui plan de acțiune alături de toți actorii urbani implicați	PMTM	PMTM	PMTM													
		6.1.1.6	Demararea procedurii de evaluare a situației terenurilor și a procedurilor de decontaminare (dacă / unde este cazul)	PMTM	mediul privat	mediul privat													
		6.1.1.7	Definirea mecanismelor de compensare, în raport cu propunerea de reparcelare agreată prin planul urbanistic zonal de restructurare. Preluarea acestor mecanisme în contractul de restructurare urbană	PMTM	PMTM	PMTM													
		6.2.1.1	Realizarea unui Set de criterii de evaluare a proiectelor de design urban și proiectare de arhitectură care definește standardul minim funcțional și ambiental al zonei (palete clare de materiale și finisaje pentru fondul construit și spațiul public, cerințe minimal privind compartimentarea, etc)	PMTM	PMTM	PMTM													
		6.2.1.2	Asumarea acestui set de criterii pe plan local, prin Hotărâre de Consiliu Local, și transpunerea sa în cadrul contractului de restructurare urbană	PMTM	PMTM	PMTM		HCL											
		6.2.2.1	Campanie de promovare a setului de criterii către toate entitățile implicate în finanțarea și dezvoltarea tuturor componentelor cartierului.	PMTM	PMTM	PMTM													
		6.2.1.2	Plan de monitorizare, evaluare și revizuire a setului de criterii, dezvoltat în dialog cu comunitatea	PMTM	PMTM	PMTM													
		6.1.1.11	Dezvoltarea unei platforme de dialog între administrația publică, mediul privat și societatea civilă și a unui website dedicat proiectului	PMTM	PMTM	PMTM													
	ETAPA 2B		RECONFIGURARE PARCELAR																
	Proiecte incluse	6.1.1.8	Comasarea terenurilor, în conformitate cu prevederile PUZ de structurare urbană	PMTM	PMTM	PMTM													
		6.1.1.9	Dezmembrarea și/sau relocarea terenurilor, în conformitate cu planul de reparcelare propus prin PUZ de restructurare urbană	PMTM	PMTM	PMTM													
		6.1.1.10	Rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru realizarea obiectivelor de utilitate pulică definite prin Strategia de dezvoltare teritorială urbană pentru zona Antenelor și planul urbanistic zonal de restructurare	PMTM	PMTM	PMTM													
ETAPE 3 - PROIECTARE	ETAPA 3A		OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ																
	3.1		INELUL II I PASAJUL BAADER				SF	PROIECTARE		EXECUȚIE									
	Proiecte incluse	1.1.1.1	Inelul II: închiderea estică, cu intersecții denivelate (Bd.Antenei - Str.Enric Baader - Splaiul Nistrului) [corespondență PMUD: proiectul C17]	CFR	CFR	PMTM	SF EXPROPRIER E	PROIECTARE		EXECUȚIE									
		1.1.1.5	Pasaj subteran I Bulevardul Antenei - strada Popa Șapcă (direcția nord-sud)	PMTM	PMTM	PMTM													
		1.1.3.1	Bulevardul Antenei I Reconfigurarea intersecției cu Inelul II	PMTM	PMTM	PMTM	SF	PROIECTARE	EXECUȚIE										
		2.1.3.4	Pasaj pietonal supratieran - conexiune cu strada Enric Baader	PMTM	CFR	PMTM													

ETAPE 3 - PROIECTARE / DEZVOLTARE	ETAPA 3A		OBJECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ																		
	3.2		CONEXIUNE NORD - SUD I strada Holdelor						SF		TEREN	PROIECTARE		EXECUȚIE							
	Proiecte incluse	1.1.1.3	Conexiune nord-sud I Prelungire strada Holdelor (Tronson I: Pasaj Baader - strada Divizia 9 Cavalerie, Tronson II: Strada Divizia 9 Cavalerie - strada Pomicultorilor)	mediul privat	PPP	PMTM	STUDIU DE FEZABILITATE APROBARE INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI		REZERVARE TEREN NECESAR	PROIECT THNIC AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE CONTRACTARE LUCRĂRI DE EXECUȚIE	EXECUȚIE I TRONSON 1	EXECUȚIE I TRONSON 2									
		1.1.2.3	Bretea de conexiune - sens unic I strada Holdelor și strada Aristide Demetriade (cu bandă dedicată transportului în comun)	PMTM	PMTM	PMTM															
		1.1.2.4	Bretea de conexiune - sens unic I strada Holdelor și Bulevardul Antenei (cu bandă dedicată transportului în comun)	PMTM	PMTM	PMTM															
		1.1.3.2	Strada Divizia 9 Cavalerie x Strada Holdelor I realizare intersecție nouă	PMTM	PMTM	PMTM															
		1.1.3.3	Inelul II x strada Holdelor x bretele de conexiune cu strada Aristide Demetriade și Bulevardul Antenei: realizare intersecție nouă	PMTM	PMTM	PMTM															
		2.1.1.2	Asigurarea conexiunii dintre strada Aristide Demetriade și strada Sfintii Apostoli Petru și Pavel prin extinderea traseelor de autobuze / troleibuze pe strada Holdelor	PMTM	PMTM	PMTM															
		2.1.1.6	Modernizarea stațiilor de transport în comun existente și realizarea unor stații noi, cu caracter intermodal, pe străzile Holdelor, Aristide Demetriade și Divizia 9 Cavalerie	PMTM	PMTM	PMTM															
		2.1.2.2	Artere ciclabile de tranzit - conexiune nord - sud I Strada Holdelor (tronsonul dintre Pasajul Baader și strada Divizia 9 Cavalerie)	PMTM	PMTM	PMTM															
		2.2.1.3	Utilizarea unor profiluri stradale specifice pentru culoarele verzi-albastre care susțin biodiversitatea (tipologii: wadis, woonerf sau bulevard verde)	PMTM	PMTM	PMTM															
				mediul privat		mediul privat	mediul privat														
	3.3		CONEXIUNE EST - VEST I strada Aristide Demetriade						SF	PROIECTARE	EXECUȚIE										
	Proiecte incluse	1.1.1.2	Aristide Demetriade I Reconfigurare profil stradal prin lărgirea la patru benzi și benzi dedicate transportului în comun (conexiune cu Radiala Est) [corespondență PMUD: proiect PA-C42]	PMTM	PMTM	PMTM		SF	ASIGURARE TEREN NECESAR PROIECT THNIC ȘI AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE CONTRACTARE EXECUȚIE	EXECUȚIE											
		2.1.1.1	Asigurarea conexiunii dintre Divizia 9 Cavalerie / zona Gării de Est și strada Gheorghe Lazăr prin extinderea traseelor de autobuze / troleibuze pe străzile Aristide Demetriade și Pictor Ion Zaicu	PMTM	PMTM	PMTM															
		2.1.1.6	Modernizarea stațiilor de transport în comun existente și realizarea unor stații noi, cu caracter intermodal, pe străzile Holdelor, Aristide Demetriade și Divizia 9 Cavalerie	PMTM	PMTM	PMTM															
		2.1.2.1	Artere ciclabile de tranzit - conexiune est-vest I Aristide Demetriade: tronsonul dintre strada Divizia 9 Cavalerie și Calea Ioan Cuza	PMTM	PMTM	PMTM															
	3.4		CONEXIUNE EST - VEST I Bulevardul Cetății - strada Divizia 9 Cavalerie - Gara de Est - strada Mihai Kogălniceanu						SF		TEREN	PROIECTARE		EXECUȚIE							
	Proiecte incluse	1.1.1.4	Pasaj subteran I conexiune strada Divizia 9 Cavalerie - Gara de Est - strada Mihai	PMTM	PMTM	PMTM	SF		REZERVARE TEREN NECESAR	PROIECT THNIC ȘI AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE CONTRACTARE EXECUȚIE	EXECUȚIE										
		1.1.1.6	Divizia 9 Cavalerie I Reconfigurare profil stradal	PMTM	PMTM	PMTM															
1.1.3.5		Divizia 9 Cavalerie - Gara de Est - strada Mihai Kogălniceanu I reconfigurare intersecție	PMTM	PMTM	PMTM																
2.1.3.1		Pasaj pietonal supratcran - conexiune Gara de Est	PMTM	PMTM	PMTM																
2.1.1.3		Asigurarea conexiunii dintre Gara de Est și Bulevardul Cetății prin extinderea liniei de tramvai pe străzile Divizia 9 Cavalerie, Amurgului și Miresei:	PMTM	PMTM	PMTM																
2.1.1.6		Modernizarea stațiilor de transport în comun existente și realizarea unor stații noi, cu caracter intermodal, pe străzile Holdelor, Aristide Demetriade și Divizia 9 Cavalerie	PMTM	PMTM	PMTM																
3.5		CONEXIUNI RUTIERE ÎN INTERIORUL CARTIERULUI						SF	TEREN	PROIECTARE		EXECUȚIE									
Proiecte incluse	1.1.2.1	Arteră de conexiune est - vest (între strada Sever Bocu - strada Aristide Demetriade)	mediul privat	mediul privat	PMTM			TEREN	DTAC I PTh	EXECUȚIE	ETAPIZATĂ										
	1.1.2.2	Străzi de legătură între artera de conexiune est-vest și strada Divizia 9 Cavalerie	mediul privat	mediul privat	PMTM			TEREN	DTAC I PTh	EXECUȚIE	ETAPIZATĂ										
	1.1.3.4	Strada Sever Bocu x Bulevardul Antenei x arteră de conexiune est-vest: reconfigurare inters	PMTM	PMTM	PMTM		SF	TEREN				DTAC I PTh	EXECUȚIE								
	2.1.2.3	Artere ciclabile de importanță locală I conexiune est-vest: pe traseul străzii est-vest propuse și în zona de sud a parcului central propus	mediul privat	mediul privat	PMTM			TEREN	DTAC I PTh	EXECUȚIE	ETAPIZATĂ										
3.6		TREN URBAN									SF	PROIECTARE		EXECUȚIE							
Proiecte incluse	2.1.1.4	Dezvoltarea unei linii de tren urban / metropolitan care să folosească traseul actual al căii	PMTM	PMTM	PMTM																
	2.1.1.5	Realizarea unei stații de tren urban / metropolitan în zona noului Campus UVT / a Penitenciarului Timișoara	PMTM	PMTM	PMTM							SF	DTAC I PTh	EXECUȚIE							
	2.1.3.2	Pasaj pietonal subteran - conexiune stație tren urban / metropolitan propusă prin PUZ Oituz	PMTM	PMTM	PMTM																

	ETAPE	INDICE PROIECT	PROIECTE I DIRECȚII DE ACȚIUNE	RESPONSABIL			GRAFIC PROIECTARE ȘI IMPLEMENTARE												
				PROIECTARE	IMPLEMENTARE	OPERARE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
ETAPA 3 - PROIECTARE / DEZVOLTARE	ETAPA 3A		OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ																
	3.7		REȚEA CICLO-PIETONALĂ																
	Proiecte incluse	2.1.2.4	Artere ciclabile de importanță locală l conexiune nord-sud, pe traseul aleilor pietonale propuse	mediul privat	mediul privat	PMTM			TEREN	DTAC I PTh	EXECUȚIE ETAPIZATĂ								
		2.1.2.5	Dezvoltarea unui sistem de partajarea biciclete în zona cartierului Antene, conectat cu stațiile de transport în comun și principalele zone de interes ale cartierului	PMTM	PPP	PPP			TEREN		DTAC I Pth	EXECUȚIE							
		2.1.2.6	Dezvoltarea unei rețele de parcuri de biciclete în zona cartierului Antene / Iulius Mall	PMTM	PPP	PPP			TEREN		DTAC I PTh	EXECUȚIE							
		2.1.3.3	Pasaj pietonal suprateran - conexiune cu Iulius Mall	mediul privat	mediul privat PPP	mediul privat PPP			TEREN		DTAC I PTh	EXECUȚIE							
		2.1.3.5	Conexiune est-vest: dezvoltare alei pietonale în zona de sud a parcului central propus	mediul privat	mediul privat	PMTM			TEREN		DTAC I PTh	EXECUȚIE							
		2.1.3.6	Conexiune nord-sud: dezvoltare alei pietonale: conexiune între bulevardul Antenei, parcul liniar din zona pasajului Baader și artera de conexiune est-vest propusă	mediul privat	mediul privat	PMTM			TEREN		DTAC I PTh	EXECUȚIE							
		4.2.1.1	Reglementarea raportului dintre spațiul public și spațiul privat și asigurarea accesului nelimitat al locuitorilor orașului în spațiile publice, indiferent de regimul de proprietate al terenurilor	PMTM	mediul privat	PMTM mediul privat			TEREN	DTAC I PTh	EXECUȚIE ETAPIZATĂ								
	3.8		SISTEM DE TERMOFICARE CENTRALIZAT				SF	PROIECTARE	EXECUTIE ETAPIZATĂ										
	Proiecte incluse	2.2.3.1	Rețea de termoficare primară l relocare pe conturul străzilor perimetrale	PMTM	PMTM	PMTM	SF	DTAC I PTh	EXECUTIE										
		2.2.3.2	Rețea de termoficare secundară l extindere pe traseul străzilor propuse	PMTM	mediul privat	PMTM	SF	DTAC I PTh	EXECUTIE	ETAPIZATĂ									
		2.2.3.3	Rețea de termoficare secundară l construire centrale termice de cartier	PMTM	mediul privat	PMTM	SF	DTAC I PTh	EXECUTIE	ETAPIZATĂ									
		2.2.3.4	Rețea de termoficare l dezvoltare sistem de alimentare cu energie geotermală pentru noul cartier din zona Antene	PMTM	mediul privat	PMTM	SF												
	3.9		INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ						SF	PROIECTARE	EXECUȚIE ETAPIZATĂ								
	Proiecte incluse	2.3.2.1	Rețea de alimentare cu apă și canalizare l extindere pe traseul străzilor propuse	operatori rețele	mediul privat	PMTM			SF	DTAC I PTh	EXECUȚIE ETAPIZATĂ								
		2.3.2.2	Rețea de alimentare cu energie electrică l extindere pe traseul străzilor propuse	operatori rețele	mediul privat	operatori rețele			SF	DTAC I PTh	EXECUȚIE ETAPIZATĂ								
		2.3.2.3	Rețea de alimentare cu gaze naturale l extindere pe traseul străzilor propuse	operatori rețele	mediul privat	operatori rețele			SF	DTAC I PTh	EXECUȚIE ETAPIZATĂ								
		2.3.2.4	Rețele de telecomunicații l extindere pe traseul străzilor propuse	operatori rețele	mediul privat	operatori rețele			SF	DTAC I PTh	EXECUȚIE ETAPIZATĂ								
		2.3.2.5	Sistemul de colectare selectivă a deșeurilor l extinderea infrastructurii în cartierul Antene prin soluții dezvoltate în subteran	operatori rețele	mediul privat	operatori rețele			SF	DTAC I PTh	EXECUȚIE ETAPIZATĂ								
	3.10		INFRASTRUCTURĂ EDUCAȚIONALĂ						TEREN	CONCURS	PROIECTARE	EXECUȚIE							
	Proiecte incluse	5.1.2.1	Lansarea unui concurs internațional de arhitectură și design urban pentru funcțiunile de educație (creșă, grădiniță și școală)	PMTM	PMTM	PMTM			TEREN	PREGĂTIRE CONCURS	DESFĂȘURARE CONCURS								
		4.1.1.1	Extindere rețea de învățământ preșcolar: construire creșă și grădiniță	PMTM	PMTM	PMTM						SF I DTAC I PTh	EXECUȚIE						
		4.1.1.2	Extindere rețea de învățământ primar și gimnazial: construire școală generală	PMTM	PMTM	PMTM													
	3.11		INFRASTRUCUTRĂ CULTURALĂ						TEREN	CONCURS	PROIECTARE	EXECUȚIE							
	Proiecte incluse	5.1.2.3	Lansarea unui concurs internațional de arhitectură și design urban pentru centrul cultural	PMTM	PMTM	PMTM			TEREN	PREGĂTIRE CONCURS	DESFĂȘURARE CONCURS								
		5.1.3.1	Construirea unui centru cultural, ancora la nivel urban	PMTM	PMTM	PMTM						SF I DTAC I PTh	EXECUȚIE						
	3.12		INFRASTRUCTURĂ VERDE-ALBASTRĂ						TEREN	CONCURS	PROIECTARE	EXECUȚIE ETAPIZATĂ							
	Proiecte incluse	5.1.2.2	Lansarea unui concurs internațional de proiectare pentru amenajarea spațiilor verzi (parc urban)	PMTM	PMTM	PMTM			TEREN	PREGĂTIRE CONCURS	DESFĂȘURARE CONCURS								
		2.2.1.1	Realizarea unui parc urban	PMTM	PPP	PMTM						SF I DTAC I PTh	EXECUȚIE ETAPIZATĂ						
		2.2.1.2	Realizarea unei perdele verde de protecție paralel cu pasajul Baader	PMTM	PPP	PMTM			TEREN		SF	DTAC I PTh	EXECUȚIE						
	3.13		INFRASTRUCTURĂ SPORTIVĂ												PROIECTARE	EXECUȚIE			
		4.1.2.1	Construirea unui centru sportiv și de agrement	mediul privat	mediul privat	mediul privat									SF I DTAC I PTh	EXECUȚIE			

	ETAPE	INDICE PROJECT	PROIECTE I DIRECȚII DE ACȚIUNE	RESPONSABIL			GRAFIC PROIECTARE ȘI IMPLEMENTARE											
				PROIECTARE	IMPLEMENTARE	OPERARE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
ETAPE 3 - PROIECTARE / DEZVOLTARE	ETAPA 3B	DEZVOLTARE PROIECTE IMOBILIARE																
	Proiecte incluse	5.1.1.1	Dezvoltare proiecte imobiliare în zonele edificabile definite prin planul urbanistic zonal de restructurare	mediul privat	mediul privat	mediul privat				SF I DTAC I PTh	EXECUȚIE ETAPIZATĂ							
		2.3.3.1	Utilizarea instrumentelor digitale în proiectele tehnice ale clădirilor, cum ar fi Modelarea informațiilor despre clădiri (Building Information Modelling - BIM) sau Digital Twin	mediul privat	mediul privat	mediul privat				SF I DTAC I PTh								
		2.3.3.2	Reducerea cantității de deșeuri generate pe durata existenței șantierelor	mediul privat	mediul privat	mediul privat						EXECUȚIE ETAPIZATĂ						
		2.3.3.3	Utilizarea, într-o proporție de minimum 15%, a materialelor reciclabile sau neutre din punct de vedere climatic	mediul privat	mediul privat	mediul privat				SF I DTAC I PTh	EXECUȚIE ETAPIZATĂ							
		5.1.1.2	Distribuirea uniformă a funcțiunilor prin documentatii de urbanism corelate cu obiectivele strategiei	mediul privat	mediul privat	mediul privat				SF I DTAC I PTh	EXECUȚIE ETAPIZATĂ							
		5.1.1.3	Dezvoltarea unei palete de funcțiuni compatibile cu locuirea	mediul privat	mediul privat	mediul privat				SF I DTAC I PTh	EXECUȚIE ETAPIZATĂ							
		5.1.1.4	Sustinerea utilizarii eficiente a terenurilor prin documentatii de urbanism corelate cu obiectivele strategiei	mediul privat	mediul privat	mediul privat				SF I DTAC I PTh	EXECUȚIE ETAPIZATĂ							
		3.2.1.1	Implementarea unui sistem de partere active prin alocarea spațiilor de la parter și mezanin / primul etaj pentru funcțiuni comerciale, financiar-bancare, administrative sau de sănătate.	mediul privat	mediul privat	mediul privat				SF I DTAC I PTh	EXECUȚIE ETAPIZATĂ							
		3.2.1.2	Diversificarea și creșterea ofertei de locuri de muncă pentru comunitatea locală	mediul privat	mediul privat	mediul privat				SF I DTAC I PTh	EXECUȚIE ETAPIZATĂ							



Primăria Municipiului
Timișoara



Aplan

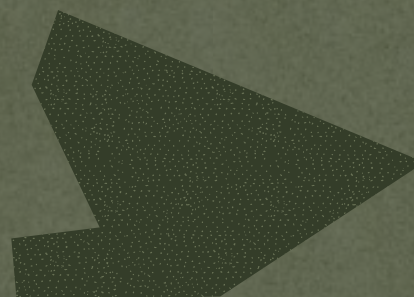
Arhitect-Urbanist Maria - Cristina GĂVOZDEA
Arhitect Stagiari Răzvan MUNTEAN

...

Arhitect-Urbanist Andreea TĂNASE
Conf. Dr. Bogdan SUDITU

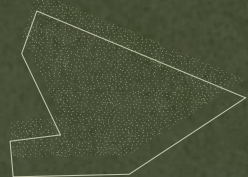
...

Dr. Arhitect-Urbanist Teodora CONSTANTINESCU
Dr. Arhitect-Urbanist Matteo MOTTI
Arhitect-Peisagist Sinem GUCUYETER
Arhitect-Peisagist Negin FAZELBAKHSHESH GHOOCHAN



STRATEGIA DE DEZVOLTARE TERITORIALĂ URBANĂ

ZONA ANTENELOR
•TIMIȘOARA



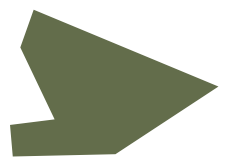
ZONA ANTENELOR
•TIMIȘOARA

2 0 2 5 - 2 0 3 6

STRATEGIA DE
DEZVOLTARE
TERITORIALĂ
URBANĂ



anexa 5
Recomandări privind amena-
jarea spațiilor publice



2 0 2 5 - 2 0 3 6
Strategia de dezvoltare teritorială urbană
Zona Antenelor | Timișoara

anexa 5 Recomandări privind
amenajarea spațiilor publice

Direcțiile prezentate în această anexă reprezintă un **standard minim** pe care factorii de decizie și proiectanții trebuie să îl asigure atunci când propun amenajarea spațiilor publice pentru a ajunge la un design sustenabil. Împreună cu parcurile și piețele, străzile formează spațiul public al orașului. Timișoara are locurile sale speciale în vecinătatea zonei Antenelor: parcul Botanic, piața Unirii, piața Victoriei și malurile canalului Bega. În timp ce aceste locuri dau orașului, în mare parte, identitatea sa, **străzile** sunt cele care **determină atmosfera de la nivelul cartierului**. Acolo are loc viața urbană de zi cu zi. Strada iese în evidență față de alte tipuri de spațiu public din oraș. Este locul în care combinația de fluxuri de trafic și locuri este cea mai prezentă. Strada formează o legătură funcțională de la A la B, cum ar fi rețele edilitare, cabluri și conducte subterane, dar și fluxuri de trafic precum benzi de autobuz, piste de biciclete și autostrăzi. În plus, strada este și un important loc de întâlnire social, economic și recreativ în care se desfășoară viața publică.

În ceea ce urmează, puteți găsi o **detaliere a setului de principii pentru definirea pofilelor stradale perimetrare și interioare zonei Antenelor** ca să se asigure un echilibru locurilor și fluxurilor și să răspundă problemelor sociale, economice și climatice prezente.

1. ACCESIBILITATE



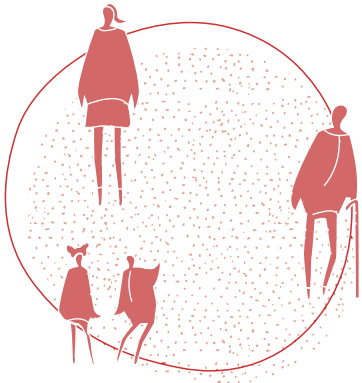
2

Rolstoeltoegankelijkheid?
Foto Keah Brown

Străzile trebuie să fie incluzive. Aceasta înseamnă accesibile tuturor, indiferent de venit, dizabilitate, sex, cultură sau vârstă. Un spațiu public incluziv necesită o atenție specială pentru persoanele cu dizabilități, bătrâni și copii.

Poți traversa strada într-un scaun cu roțile? Există o diferență tangibilă de nivel între trotuar și carosabil pentru nevăzători și pentru cei cu deficiențe de vedere?

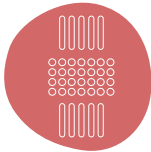
Îndepărtând obstacolele și creând pasaje libere dar tactile, promovăm întâlnirile în spațiul public. Acest lucru oferă tuturor șanse egale, iar strada devine un spațiu public pentru toată lumea.



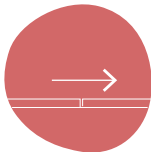
MĂSURI



treceri accesibile
scaunului cu roțile



linii directoare
la locuri aglomerate



o stradă fără
diferențe de nivel



proiectare cu linii naturale



fără obstacolele pe
stradă și
cu elemente de
mobiliu grupate



strada pentru
toate vârstele 0-99

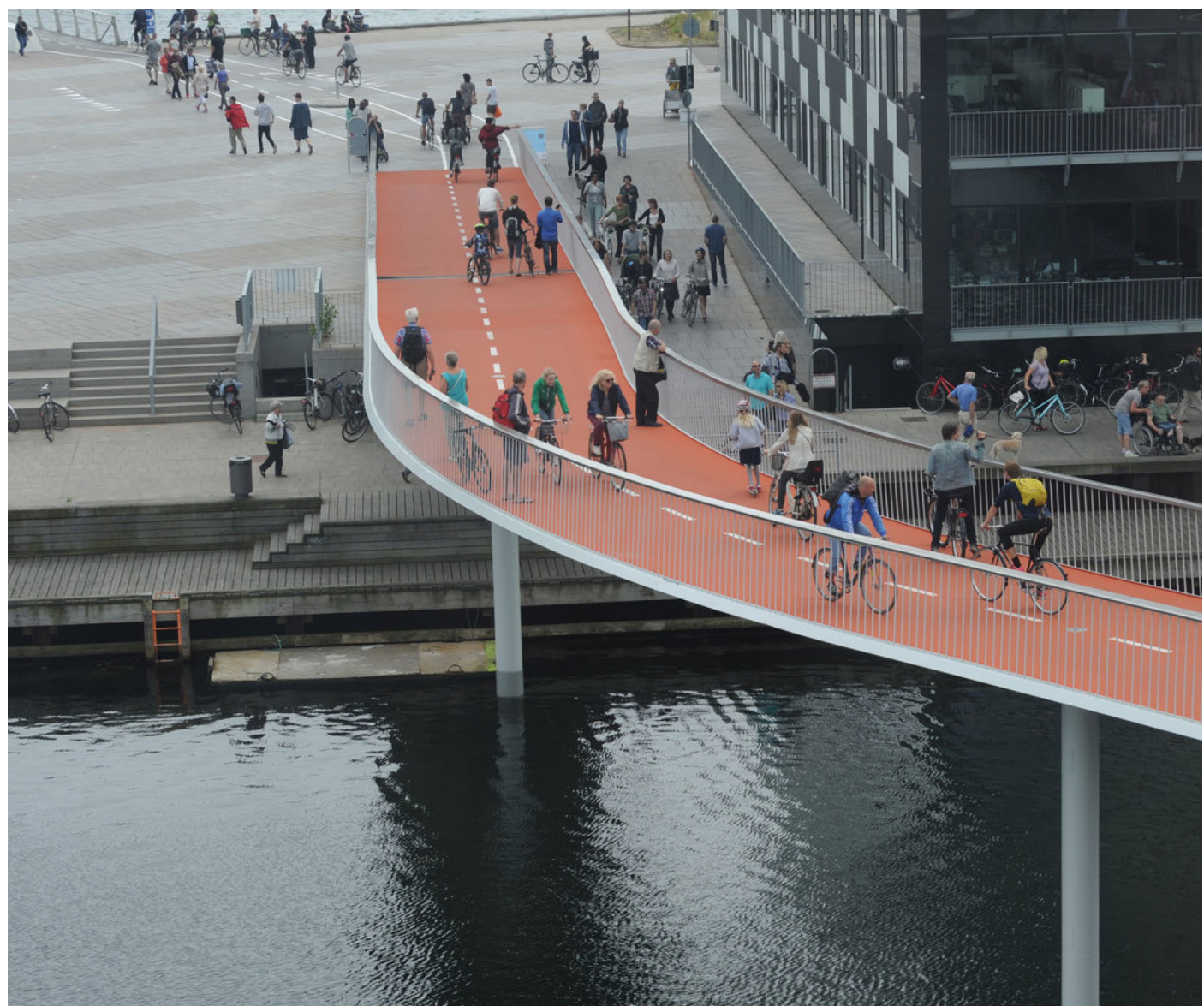


Mariahilferstrasse, Viena
Foto B+B / Ricky Rijkenberg



Jim Stynes Bridge, Melbourne

2. MOBILITATE



Bicycle Snake Copenhagen Harbour
Foto Ole Malling

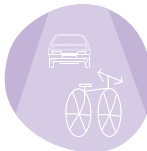


Mobilitatea și accesibilitatea contribuie la calitatea vieții. Acestea asigură fluiditate în dinamica zilnică a locuitorilor (oamenii pot călători la instituții de educație, de muncă și de asistență medicală și pot menține contacte sociale). Magazinele trebuie, de asemenea, aprovizionate. Mobilitatea răspunde nevoilor rezidenților și vizitatorilor cartierului. Se va ierarhiza rețeaua de străzi: pe străzile cu o importantă funcție rezidențială și/sau de cumpărături, vitezele de mers pe jos sunt cele prioritare. Pasajul Baader, strada de legătură cu șoseaua de centură și arterele auto perimetrice situate, necesită viteze mai mari din cauza timpilor de călătorie și a funcționării sistemului de trafic. Din perspectiva mobilității, opțiunile de proiectare ale străzilor sunt întotdeauna legate de poziția în rețeaua de mobilitate la scară orașului.

MĂSURI



mai mult spațiu
pentru pietoni și
bicicliști



protejarea fluxului și
fiabilitatea
transportului public



(spațiu de) circulație
partajat, care prior-
itizează deplasările
pietonale



parcare se face pe trotuar, nu
pe șosea, pentru a menține
cantitatea de asfalt scăzută și
pentru a încetini viteza trafic-
ului auto pe o bandă îngustă



gruparea strategică
a parcărilor



îngustarea carosabilului



Maijweg, Den Bosch
Foto A.F.A.M. Wetzter

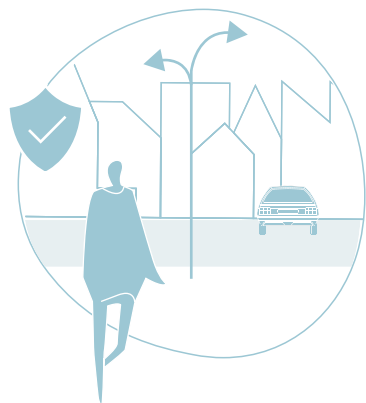


Frans Halsbuurt, Amsterdam
Foto Gemeente Amsterdam

3. SIGURANȚĂ



Fietsrotonde Wilhelminakade
Foto Gemeente



Faptul că oamenii se simt în siguranță în oraș, în cartierul lor, stradă și casă este esențial pentru bunăstare. Acest lucru se aplică atât siguranței traficului, cât și siguranței sociale în spațiile publice. Siguranța și calitatea vieții pot fi stimulate în amenajarea fizică a străzilor noastre. Acest lucru se poate realiza prin prioritizarea siguranței celor mai vulnerabili utilizatori ai străzii: copii, seniori și persoane cu dizabilități. Dar și pentru cei mai vulnerabili utilizatori ai drumului, cum ar fi pietonii și bicicliștii. Prin conectarea programului cu spațiul public, se evită spațiile publice dezordonate percepute ca nesigure și se întărește controlul social, ceea ce contribuie la sentimentul de siguranță pe stradă.

MĂSURI



iluminare
bună



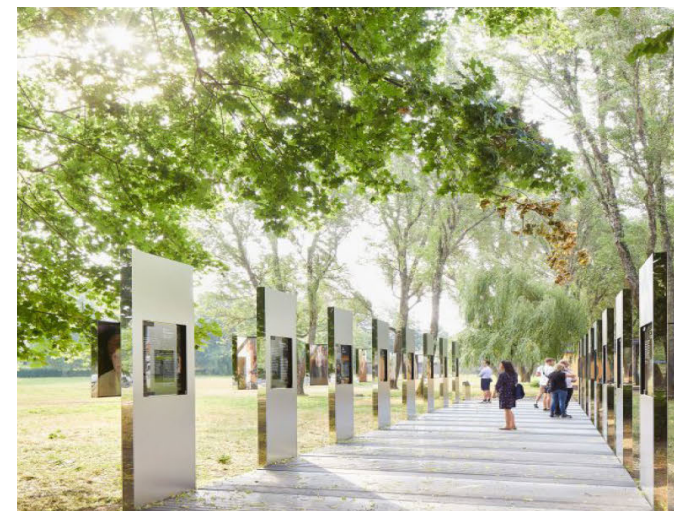
strada proiectată
în mod clar și lizibil



puncte de trecere
suficiente și sigure



program conectat la spațiul pu-
blic, încurajând utilizări diferite
toată ziua astfel încât controlul
social pe stradă să fie întărit



Through the Lens of Faith in Polonia
Foto Hufton + Crow



BIGyard, Berlijn
Foto Simon Menges

4. EXPERIENȚĂ



Noorderplantsoen, Groningen
Foto indebuurt Groningen



În zilele noastre, spațiul pentru pietoni este adesea spațiul care rămâne după ce formele de transport motorizate și circulația bicicletelor au preluat spațiul public cu regulile și cerințele lor. Spațiul pentru plimbare este adesea proiectat după aceeași logică „mecanică” ca cea a drumurilor. Experiența de-a lungul drumului este apoi secundară pentru a ajunge la destinație cât mai repede posibil.

Eficiența/atractivitatea mersului pe jos nu stă în timp, ci în calitatea și valoarea adăugată a plimbării/parcurgerii traseului. Străzile sunt spații dinamice multidimensionale pe care oamenii le experimentează cu toate simțurile. Această abordare favorizează mijloacele de deplasare blânde (pietonal, cu bicicleta sau alte mijloace nemotorizate), prin creșterea calității experienței complete: percepție multi-senzorială, interacțiune socială etc.

MĂSURI



trasee de mers pe jos cu suficientă variație: diversitate verdeață și suprafețe apă



trasee de mers pe jos fără obstacole



încurajarea artei în spațiu public



zone de relaxare de-a lungul traseelor de mers pe jos



stabilizare elemente



facilitarea a suficiente destinații de-a lungul traseului de mers pe jos

5



Place d'Youville, Montreal
Foto Claude Cormier + Associés



BIGyard, Berlin
Foto Simon Menges

5. SĂNĂTATE

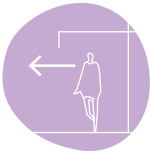


Sportplek Oosterkade
Foto Siebrand H. Wiegman



Avem de-a face cu diferențe tot mai mari de sănătate între grupuri de vârste și cartiere. Numărul de ani de viață nesănătoși este, de asemenea, în creștere. Locuitorii din Timișoara trăiesc, în medie cu 4 ani puțin decât media națională. Avem și o serie de provocări fizice orașul crește și presiunea asupra spațiului public crește. Modul în care menținem orașul compact, în creștere, locuibil și atractiv pentru toate grupele de vârstă este o problemă importantă care este esențială pentru noua viziune de mediu actuală și actualizată. În ultimii ani, a devenit o certitudine faptul că, pe lângă toate tipurile de măsuri preventive de sănătate, mediul social și fizic au de asemenea, o contribuție importantă la îmbunătățirea sănătății locuitorilor orașului. Un mediu de viață atractiv și bine conceput încurajează un stil de viață sănătos, cu suficient exercițiu. Cei care trăiesc într-un mediu verde se simt mai sănătoși și vizitează mai rar medical.

MĂSURI



varietate, locuri adăpostite și deschise



spații de joacă suficiente, formale și informale



o stradă fără diferențe de nivel



antrenament sportiv în spații publice



„ocoliri”: diversitate în experiență și distanță



spațiu pentru grădinărit



locuri de întâlnire



Baan Klang Muang Rama 9, Thiland
Foto Tinnaphop Chawata

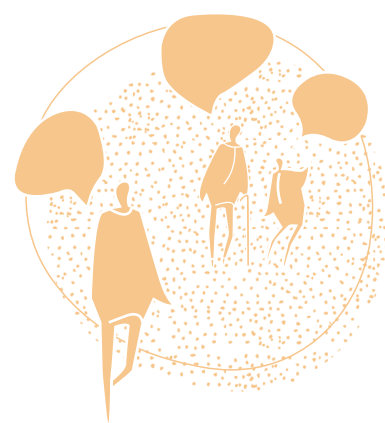


Drapers Field, London
Foto Adrian Taylor
Foto Gemeente Amsterdam

6. SOCIAL



Piața Sfântul Gheorghe, Timișoara
Foto Unfold motion



Străzile joacă un rol major în viața publică a orașelor și comunităților. Ele trebuie concepute ca spații publice accesibile, care să încurajeze întâlnirile și contactul. Este locul în care locuitorii creează un sentiment de solidaritate, un loc pe care acestia îl pot face al lor.

MĂSURI



locuri suficiente pentru a sta / locuri de întâlnire



locuri pentru diferite dimensiuni de grup (individual, cuplu sau grupuri mari)



spații (piațete) pentru evenimente (culturale)



'contorul monumental', de-a lungul unei zone de tranziție segment pe care locuitorii casei adiacente o pot personaliza (banca, cutii de flori).



strada co-proiectată cu rezidenții



grădini colective



programe sociale conectate cu locurile publice



Shared garden inițiată de rezidenții din districtul Erdre-Porterie



Leefstraat, Gent
Foto Lab van Troje

7. ECOLOGIE



Parcul Spoor Noord, Antwerp
Foto Tentris



Natura și biodiversitatea sunt de mare importanță. Biodiversitatea este în scădere din diverse motive, printre care: urbanizarea, un mod diferit în care ne folosim pământul. Este important să privim mediile noastre urbane ca ecosisteme. Zona Antenelor are caracteristici naturale specifice, cum ar fi clima, topografia, tipul de peisaj și calitatea solului. Designul străzii trebuie să răspundă acestor caracteristici: cu arbori și plante potrivite condițiilor naturale. Așa creăm structuri verzi robuste. Cu managementul corect, întărim biodiversitatea pentru un mediu verde rezistent.

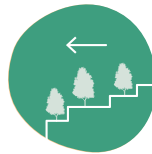
MĂSURI



drumuri ecologice
verzi



alei verzi cu copaci
maturi



proiectare
integrată între
clădire și stradă



grădini comunitare
colective



specii autohtone
înflorite



management ecologic



diversitate în
plantare



ecosisteme complete pentru
floră și faună care necesită
eforturi (și costuri) minime de
întreținere



Bosco Verticale, Milano
Foto Boeri Studio/Dimitar Harizanov



Jaktgatan, Stockholm
Foto Kasper Dudzik

8. REZILIENȚĂ CLIMATICĂ

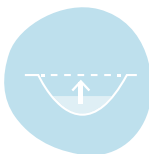


Wadi in Euvelgunne
Foto Salomon's Metalen BV



INM indică faptul că „În perioada de până în 2050, temperatura medie anuală va crește (va deveni mai caldă), cantitatea de precipitații vara va scădea brusc (va deveni mai uscată), cantitatea de precipitații toamna va crește (va deveni mai umedă și mai extremă, iar nivelul mării este în creștere (risc mai mare de inundații)”. Calitatea vieții în Timișoara va fi sub presiune din cauza schimbărilor climatice. Adăugarea de verdeață ajută la atenuarea efectelor schimbărilor climatice. Contribuie la controlul temperaturii și la atenuarea efectelor ploilor abundente, fără a fi nevoie să ne extindem capacitatea de canalizare. Arborii joacă un rol major în acest sens, oferind un refugiu în zilele toride de vară. O altă măsură importantă este de a face sistemul de canalizare mai robust prin instalarea de sisteme de canalizare separate. Aici separăm evacuarea apelor de ploaie, zăpadă și grindină) și evacuarea apelor uzate din gospodării și companii. Verdeța publică (parcurile și grădinile publice) poate aduce o contribuție esențială prin stocarea apei de ploaie în timpul averselor de ploaie abundentă și utilizarea acesteia în perioadele mai uscate.

MĂSURI



wadi - grădină de apă



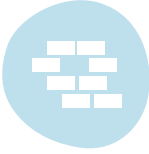
bioswale - sistem de drenare ecologic



plantarea mai multor arbori pentru umbră



suprafete desigilate - verde de infiltrare



reducerea sistematizărilor de teren



rezerve de apă captată din ploaie pentru diferite utilizări curente



mai mult spațiu pentru apele de suprafață



apă de ploaie filtrată



Kluyver Park, Delft
Foto Karres en Brands



Passeig de Sant Joan, Barcelona
Foto Adrià Goula

9. ECONOMIE



Strada V. Alecsandri, Timișoara
Foto Tion



Străzile sunt motoarele economice ale cartierelor și orașelor noastre. Străzile bine proiectate creează medii care atrag oamenii să rămână mai mult timp, generând venituri pentru afaceri și valoare mai mare pentru proprietarii de case. Astfel, este important de asigurat o permeabilitate a spațiilor de la parter, respectiv frecvența conexiunilor interior-exterior. Transparența spațiilor de la parter cat și asigurarea unei diversități funcționale a fronturilor, respectiv limitarea frontului la stradă a unei singure funcțiuni, crește valoare economică în zonă.

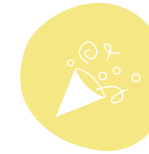
MĂSURI



spații de terasă
pentru HoReCa



funcții/servicii de cartier
la scară mică



facilitați spațiu
pentru
evenimente (de
cartier)



stradă dinamică dar locuibilă
- contribuție pozitivă la
valoarea proprietății



servicii compacte



Superkilen Urban Park Copenhagen



Wasbar, Antwerpen
Foto WASBAR

10. IDENTITATE



Biserica Millenium, piața Sfântul Gheorghe, Timișoara
Foto Tion



Străzile sunt adesea proiectate pe baza logicii mașinii. Acestea urmează dimensiunile prestabilite de care are nevoie mașina sau bicicleta. Prin urmare, străzile noastre au devenit destul de generice și greu de distins unele de altele. Strada devine unică doar dacă are propria identitate. Oamenii se pot identifica cu anumite străzi și se pot simți ca acasă acolo. Identitatea unei străzi nu poate fi generată prin adăugarea unui obiect izbitor, ci decurge din funcționalitatea acesteia, din istoria culturală sau din peisajul subiacent. Acestea ar trebui să fie punctele de plecare pentru proiectarea străzii.

MĂSURI



protejarea monumentelor



intervenții specifice pe tip de peisaj



păstrearea elementelor și liniilor cultural-istorice

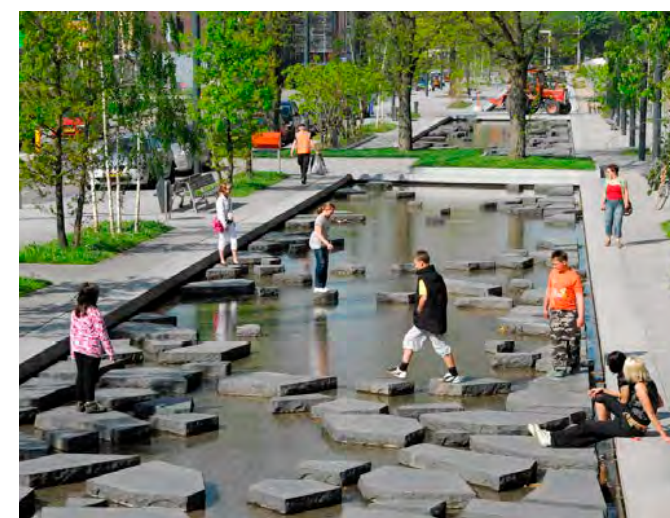


dezvoltarea străzii cu funcții și utilizări noi



plasarea străzii în contextul ei istoric (cartier, zona, oraș) - identitate

11



Roombeek, Enschede
Foto Sant en Co



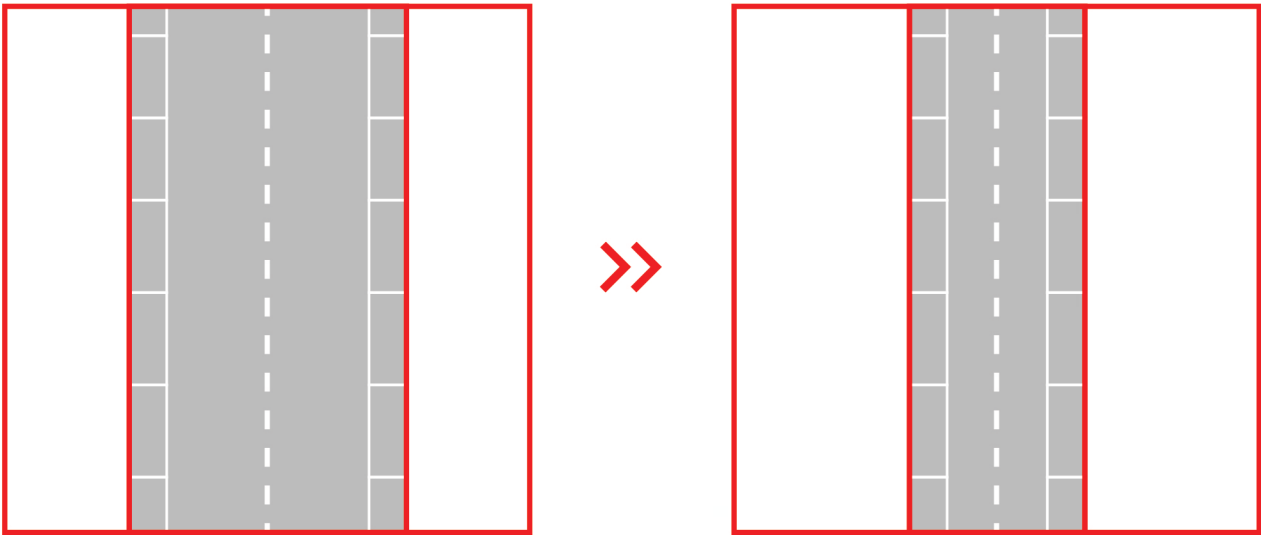
Houtwal, Hengelo
Foto Omgevingsvisie Hengelo

Măsuri pentru o mobilitate sustenabilă

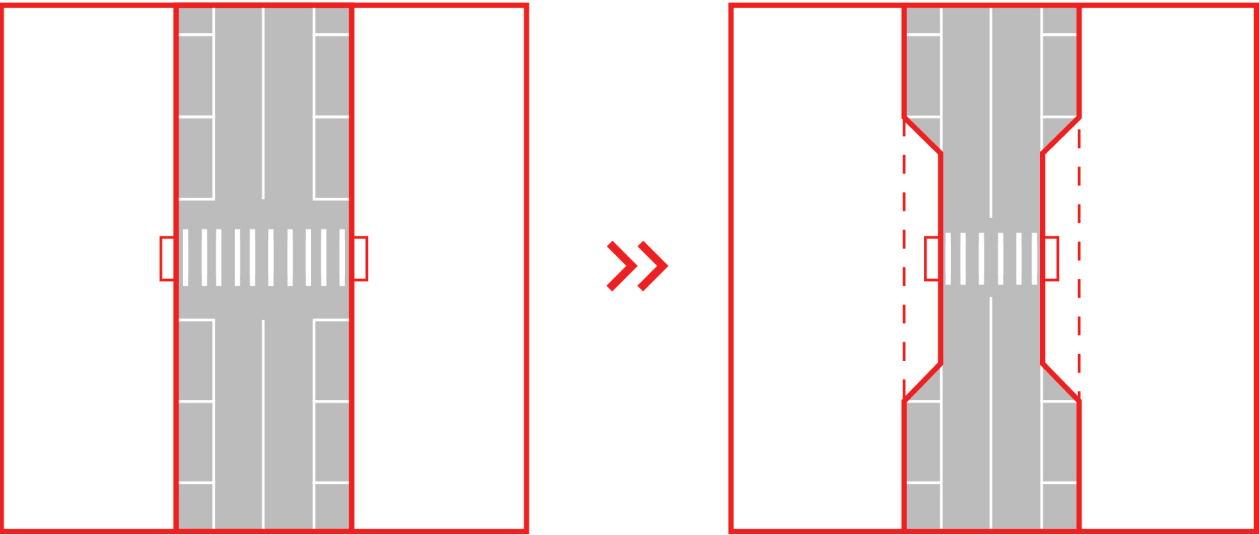
Optimizarea lăţimii benzii

Îngustarea benzii, în concordanţă cu PMUD şi PUG, favorizează reducerea vitezei vehiculului, sporind siguranţa utilizatorilor drumului. În acest fel se poate transforma spaţiul suplimentar pentru a-l folosi pentru pietoni, biciclişti sau cu verdeaţă şi mobilier stradal.

„Modulul de bandă trebuie ales dintre următoarele valori: 2,75 m - 3 m - 3,25 m - 3,5 m - 3,75 m. În intersecţiile urbane modulul de bandă poate fi redus la 2,5 m, cu condiţia ca benzile care adoptă acest modul să nu fie folosite de transportul în comun sau de trafic

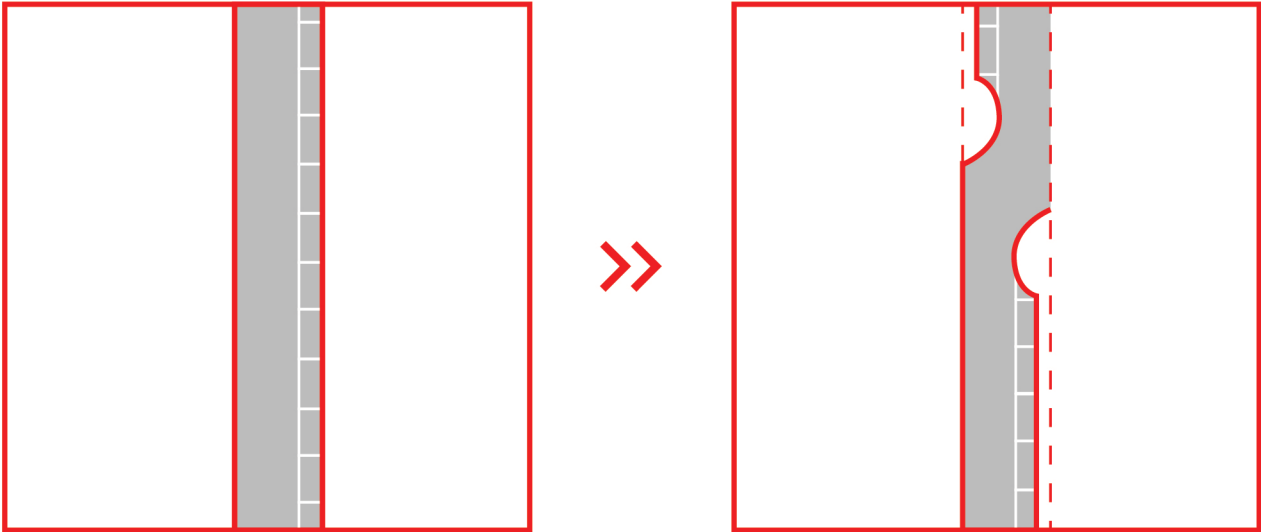


Facilitarea traversării – extinderea trotuarelor Lărgirea trotuarului în apropierea unei treceri de pietoni permite îngustarea drumului şi asigură o mai mare siguranţă pentru cei care traversează strada



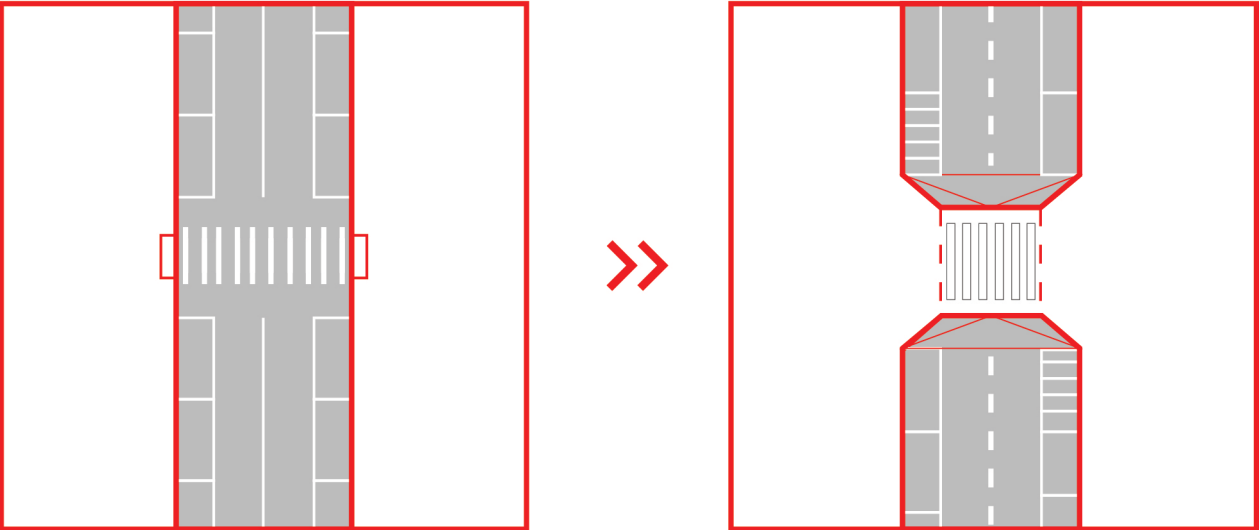
Nealinieria benzii

Alternarea prelungirilor pavajului în aşa fel încât să definească un traseu în „S” este un procedeu util pentru scăderea vitezei vehiculului



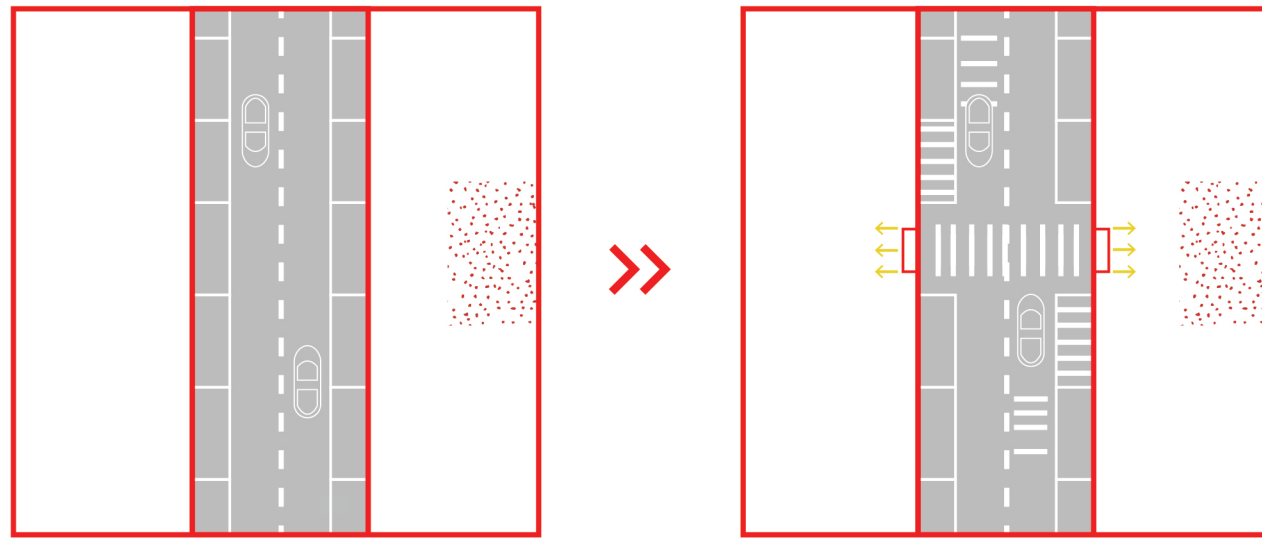
Ridicarea trecerilor de pietoni

Denivelarea sau trecerea înălţată reduce viteza vehiculului, moderând-o lângă o trecere de pietoni



Inserarea trecerilor de pietoni lipsă

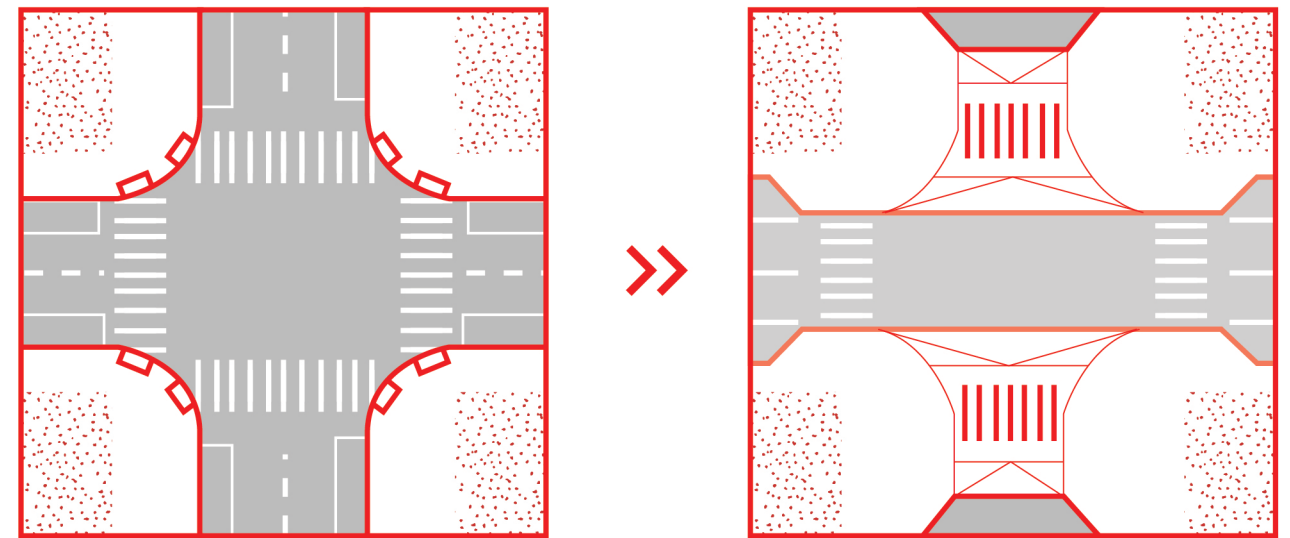
Amplasarea trecerilor de pietoni trebuie să decurgă dintr-un studiu aprofundat al situațiilor individuale și al contextului, căutând echilibrul potrivit între nevoile pietonilor și cele ale circulației vehiculelor. Criteriul care trebuie adoptat este, în general, acela al continuității căilor pietonale, din care derivă amplasarea preferențială la intersecții și accesibilitatea (în siguranță) în punctele de cea mai mare atracție (de exemplu, clădiri publice și unități comerciale relevante, stații de transport publice). Includerea parării pentru motociclete/biciclete în apropierea intersecției îmbunătățește vizibilitatea pietonilor, deschizând conul optic al șoferului datorită înălțimii reduse a motocicletelor parcate.



Ridicarea (evidențierea) trecerilor de pietoni

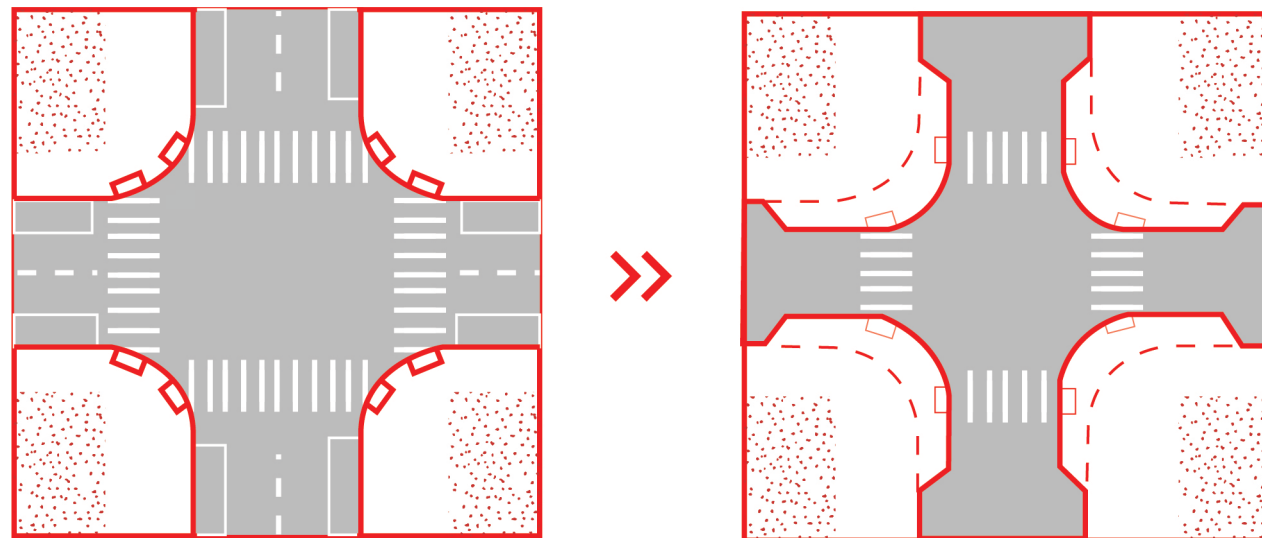
Ridicarea și evidențierea zonelor de trecere permite moderarea fluxului auto și eliminarea barierelor arhitecturale, asigurând siguranță pentru toți utilizatorii drumului.

*Soluția să fie legată de tipul drumului/relevanța în rețeaua de drumuri. Recomandat pentru intersecțiile dintre cele mai importante drumuri din punct de vedere al circulației vehiculelor și drumurile secundare afluate.



Compactarea intersecției - reducerea unghiurilor de rotire

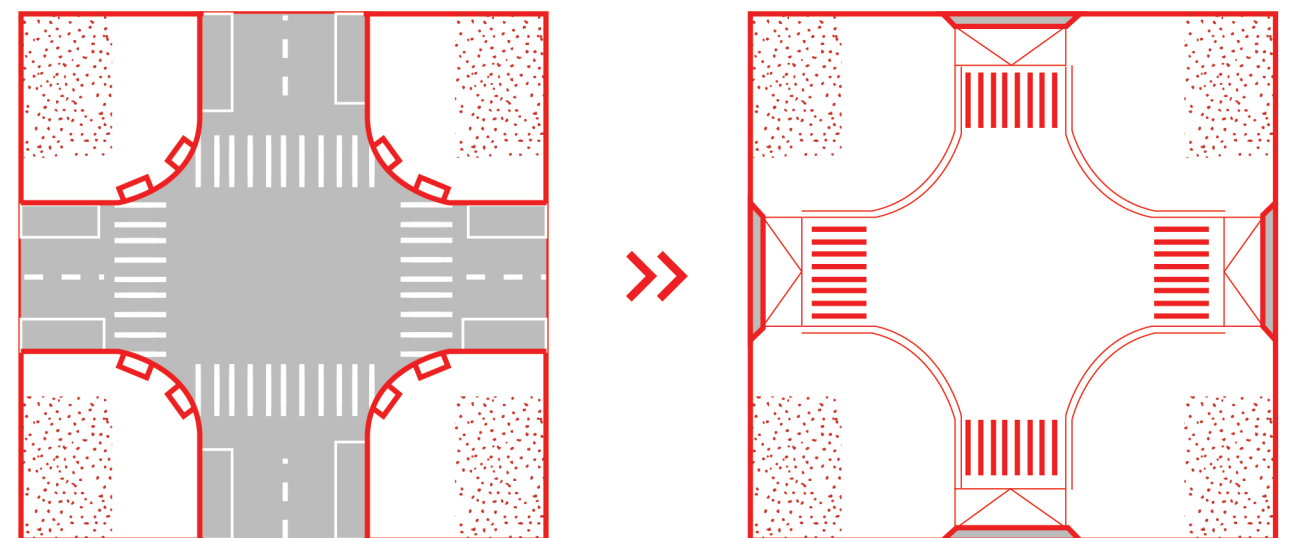
Reducerea dimensiunii razei de curbă la minim permite o viteză de viraj mai mică, o vizibilitate mai mare și, prin urmare, intersecții mai compacte și mai sigure.



Ridicarea (evidențierea) intersecției

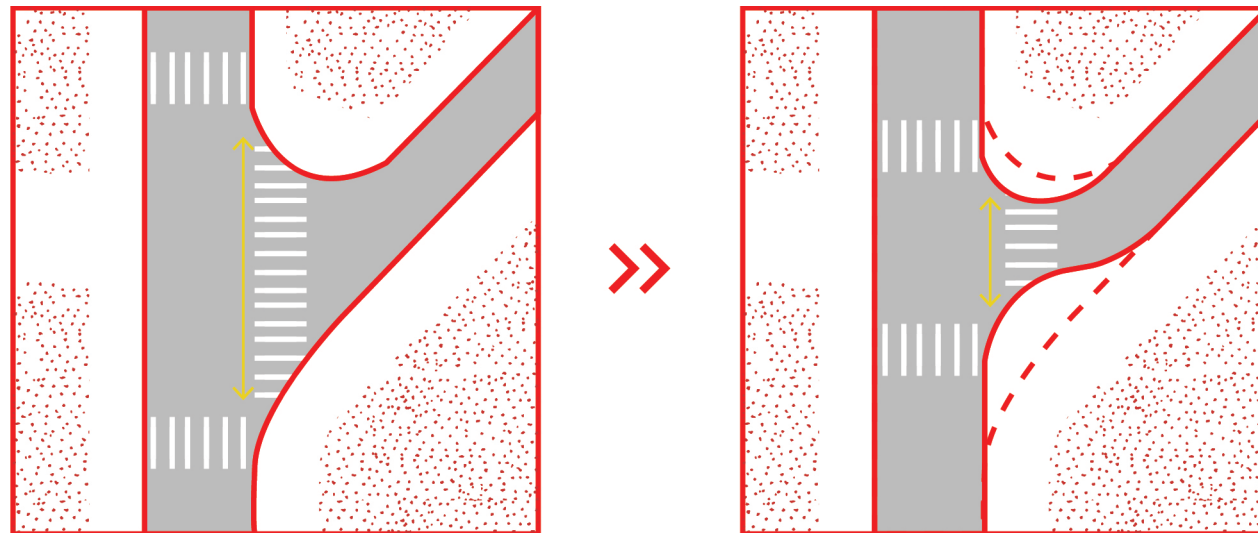
Ridicarea și evidențierea zonelor de intersecție permite moderarea fluxului auto, garantând siguranța tuturor utilizatorilor drumului și contribuie la eliminarea barierelor arhitecturale.

*Soluția să fie legată de tipul drumului/relevanța în rețeaua de drumuri.



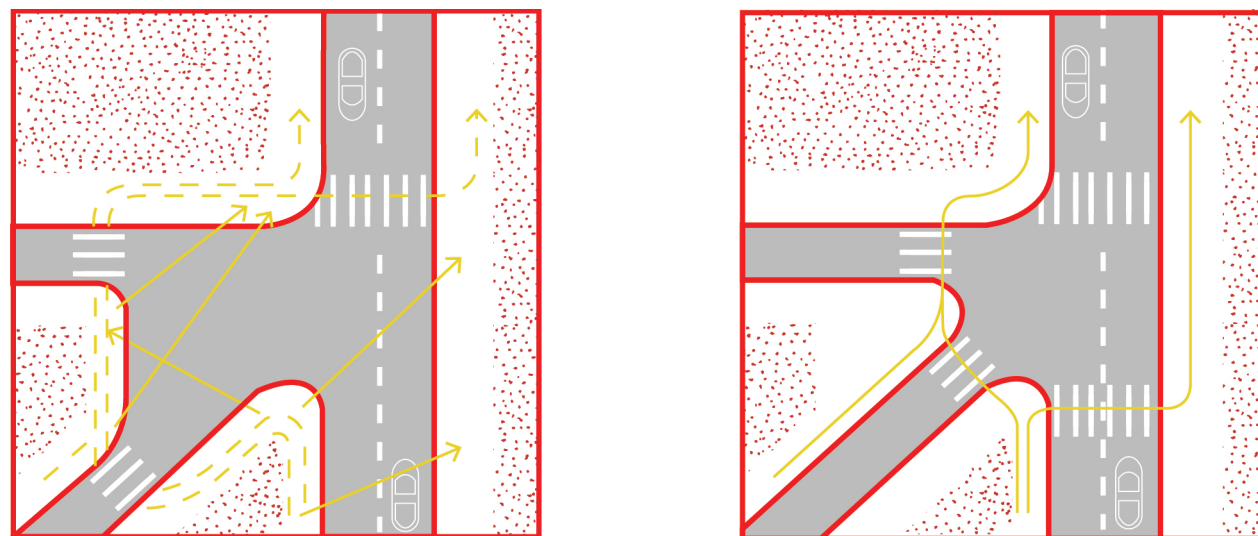
Îmbunătățirea gradului de utilizare pentru pietoni Optimizarea și scurtarea trecerilor

Reducerea tronsonului carosabil, extinderea spațiului dedicat trotuarului, favorizează realizarea unor treceri de pietoni scurte și sigure.



Mărirea spațiului pietonal

Extinderea trotuarelor în apropierea intersecțiilor îmbunătățește capacitatea de mers pe jos, reducând în consecință viteza de viraj a vehiculului și contribuie la crearea unui mediu de mai bună calitate.



Provocări

- Creșterea eficienței și durabilității generale (de mediu, socială și economică) a sistemului de transport
- Reducerea riscului și procentul accidentelor rutiere
- Reducerea semnificativă a numărului de mașini (private) care circulă și/sau sunt parcate
- Creșterea semnificativă a ponderii mobilității active în călătoriile zilnice
- Protejarea și mărirea spațiilor destinate circulației cu bicicleta și pietonilor
- Depășirea fragmentării și punctelor slabe ale rețelei ciclabile actuale
- Cultivarea unei abordări tehnice mai avansată, atentă la valorile sustenabilității

Strategie

Adoptarea direcțiilor GCAP și PMUD în proiectarea drumurilor și a managementului traficului pentru a reamenaja și raționaliza spațiile pentru mobilitatea vehiculelor. Se încurajează astfel, mobilitatea pietonilor și cu bicicleta și crește eficiența și prioritatea transportului public.

Acțiuni

- Aplicarea măsurilor de moderare a vitezei
- Optimizarea suprafeței rutiere în funcție de contextul și funcția drumului în cauză, cu scopul de a crește siguranța pentru toți utilizatorii acestuia și de a câștiga spațiu pentru eventuale reamenajări
- Extinderea zonelor pietonale și a trotuarelor
- Eliminarea barierelor arhitecturale
- Asigurarea trecerilor de pietoni existente și anticiparea altora noi pe baza fluxurilor și direcțiilor dorite
- asigurarea benzilor rezervate transportului public în comun pe itinerarii cu un număr mare de pasageri
- Introducerea racordurilor ciclabile, în concordanță cu rețeaua existentă, în conformitate cu prognozele PMUD și GCAP
- Furnizarea de stații de bike-sharing, parcuri de biciclete, parcuri și stații de încărcare pentru vehicule electrice

INFRASTRUCTURA VERDE-ALBASTRĂ

Prezența aliniamentelor de copaci și a zonelor verzi este una dintre caracteristicile peisajului urban timișorean și este o componentă fundamentală a Registrului Local al Spațiilor Verzi Timișoara - RLSV. Această secțiune, preia și vine în completarea directivelor din RLSV; descrie cum și unde se realizează noi plantații care pot contribui la obținerea unei calități mai ridicate a mediului și a spațiului public în zona Antenelor.

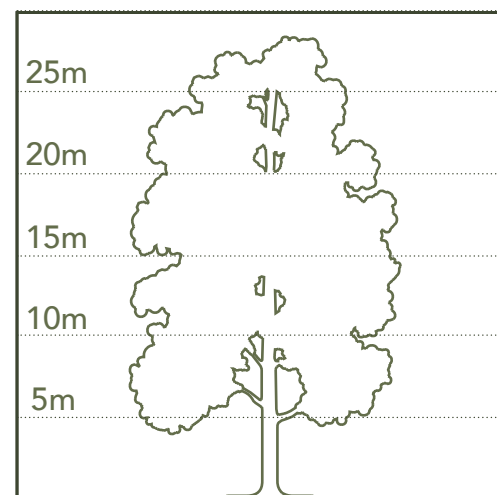
Aliniamentele de arbori și arborii pentru spații libere și/sau parcuri pot fi utilizați ca elemente de design pentru a îndeplini o mare varietate de funcții. Pe baza poziției, amenajării și distanței lor, arborii pot: încadra, defini și accentua spații; sublinia perspectiva; crea un adăpost și un sentiment de protecție; asigura umbra necesară și lumina filtrată; modifica spațialitatea și defini un spațiu la scară umană. Arborii sunt o formă naturală de umbră, oferind protecție în zilele fierbinți de vară, permițând în același timp luminii să pătrundă în clădiri în lunile reci de iarnă. Plantarea lor poate contribui și la reproiectarea și optimizarea drumurilor și, în consecință, la moderarea vitezei. Ecosistemele forestiere urbane joacă un rol important în reglarea confortului termic și curățarea aerului.

Este important să se planifice plantarea urbană pe baza unei evaluări generale a caracteristicilor speciei (capacitatea de absorbție, intensitatea emisiilor de COV, rezistență și reziliență, etc.). În același timp, este important să se promoveze o prezență marcantă a arborilor înfloriți pentru a proteja biodiversitatea. Este esențial să urmărim diversitatea biologică, cu tot cu conștientizarea aspectului calitativ al acesteia; de fapt, bogăția de specii nu este întotdeauna sinonimă cu o calitate ridicată. Va fi necesar să se lucreze la alegerea speciilor pentru zona Antenelor cu o schimbare majoră în abordarea culturală, considerând toate spațiile deschise ca locuri care deservește ecosistemul urban variat. Ar trebui încurajată utilizarea plantelor native și perene, contribuind la menținerea biodiversității, la inserarea armonioasă a spațiilor în peisaj, precum și la economii efective ale costurilor de întreținere și management. Strategia definește acțiunile care vizează reducerea consumului de teren, menținerea permeabilității și reducerea impactului asupra microclimatului și poluării aerului.



Arbori și Verde Urban Clase de mărime

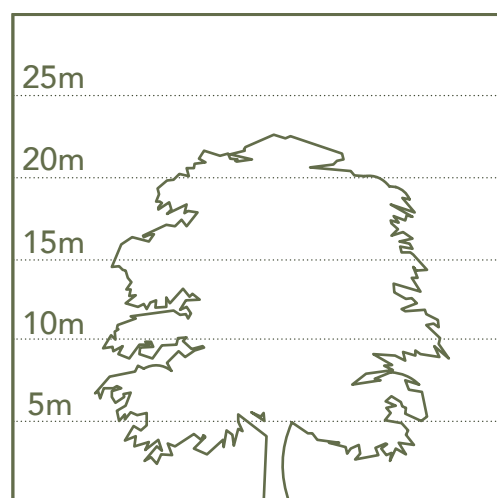
I



H>25m

- *Fagus sylvatica* (fag)
- *Liriodendron tulipifera* (arborele de lalea) *
- *Platanus occidentalis* (platan)
- *Platanus orientalis* (platan)
- *Platanus x hybrida* (platan)
- *Quercus petraea* (gorun)
- *Quercus robur* (stejar comun/ s. pedunculat)
- *Quercus rubra* (stejar roșu)
- *Quercus frainetto* (gârniță)
- *Taxodium distichum* (chiparos de baltă) – în locuri umede
- *Tilia platyphyllos* (tei cu frunza mare)
- *Tilia tomentosa* (tei alb/ tei argintiu)

II



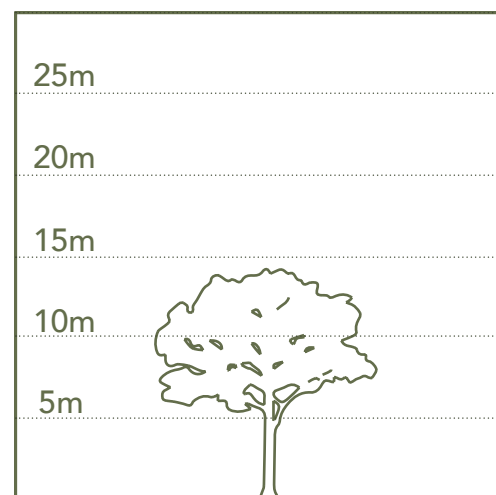
15m<H<25m

- | | |
|--|---|
| ■ <i>Acer platanoides</i> (paltin de câmp) | ■ <i>Larix decidua</i> (larice) |
| ■ <i>Acer pseudoplatanus</i> (paltin de munte) | ■ <i>Liquidambar styraciflua</i> (arbore de gumă)* |
| ■ <i>Aesculus hippocastanum</i> (castan porcesc) | ■ <i>Magnolia grandiflora</i> (magnolia – veșnic verde) |
| ■ <i>Alnus glutinosa</i> (arin negru) | ■ <i>Paulownia tomentosa</i> (copacul prințesei) |
| ■ <i>Betula pubescens</i> (mesteacăn pufos) | ■ <i>Picea abies</i> (molid) |
| ■ <i>Betula pendula</i> (mesteacăn argintiu) | ■ <i>Pinus strobus</i> (pin moale) |
| ■ <i>Carpinus betulus</i> (carpen) | ■ <i>Pinus nigra ssp. Nigra</i> (pin negru) |
| ■ <i>Castanea sativa</i> (castan comestibil) | ■ <i>Pinus nigra ssp. Banatica</i> (pin negru de Banat) |
| ■ <i>Celtis australis</i> (sâmbovină) | ■ <i>Platanus acerifolia</i> (platan) |
| ■ <i>Corylus collurna</i> (alun turcesc) | ■ <i>Quercus cerris</i> (cer) |
| ■ <i>Fraxinus excelsior</i> (frasin) | ■ <i>Quercus palustris</i> (stejar de baltă) |
| ■ <i>Gingko biloba</i> (arborele pagodelor) | ■ <i>Quercus pubescens</i> (stejar pufos) |
| ■ <i>Gleditsia triacanthos</i> (gledită) | ■ <i>Sophora japonica</i> (salcâm japonez) |
| ■ <i>Juglans regia</i> (nuc) | ■ <i>Tilia cordata</i> (tei pucios) |
| ■ <i>Juglans nigra</i> (nuc negru, nuc american) | ■ <i>Ulmus minor</i> (ulm de câmp) NOU |
| | ■ <i>Ulmus laevis</i> (velniș, vânj) NOU |

Lista poate fi completată și cu alte specii. În alegerea speciilor se va ține cont de condițiile staționale, context urban, impact urmărit. În acest sens, consultați un specialist peisagist și/sau arborist

- specii potrivite pentru aliniamente și parcuri
- scuaruri, grădini publice, parcuri, partere – suprafețe medii - mari

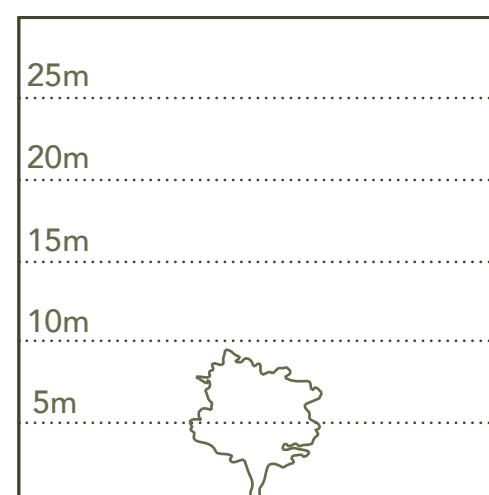
III



8m<H<15m

- *Acer campestre* (jugastru)
- *Acer campestre* 'Elsrijk' (var. jugastru)
- *Acer monspessulanum* (jugastru de Banat)
- *Acer x freemanii* (var. arțar)
- *Acer griseum* (arțar cu trunchi de hârtie)
- *Acer negundo* (arțar american)
- *Acer platanoides* 'Crimson King' (var. paltin de câmp)
- *Acer platanoides* 'Drummondii' (var. paltin de câmp)
- *Acer platanoides* 'Emerald Queen' (var. paltin de câmp)
- *Acer pseudoplatanus* 'Spaethii' (var. paltin de munte)
- *Acer rubrum* (arțar roșu)
- *Aesculus x carnea* (castan roșu)
- *Alnus cordata* (arin)
- *Carpinus betulus* 'Pyramidalis' (carpen)
- *Corylus avellana* (alun)
- *Fraxinus excelsior* 'Westhofs Glorie' (var. Frasin comun)
- *Fraxinus ornus* (mojdrean)
- *Fraxinus americana* (frasin american)
- *Gleditsia triacanthos* 'Inermis' (var. glediță)
- *Gleditsia triacanthos* 'Sunburst' (var. glediță)
- *Ilex aquifolium* (laur)
- *Koelreuteria paniculata* (oțetar galben)
- *Liquidambar styraciflua* (arborele de gumă)
- *Ostrya carpinifolia* (carpen de hamei european)
- *Pinus sylvestris* (pin silvestru)
- *Prunus avium* 'Bigarreau Napoleon' (var. cireș)
- *Prunus avium* 'Plena' (var. cireș)
- *Prunus padus* (mălin)
- *Prunus serrulata* 'Kanzan' (var. cireș japonez)
- *Pterocarya fraxinifolia* (nuc caucazian)
- *Pyrus salicifolia* (păr ornamental)
- *Quercus ilex* (stejar de stâncă)
- *Robinia pseudoacacia* (Salcâm)
- *Salix alba* (Salcie)
- *Salix babylonica* (Salcie plângătoare)
- *Styphnolobium japonicum* (salcâm japonez)
- *Tilia cordata* 'Greenspire' (var. tei pucios)
- *Zelkova serrata* (ulm japonez)

IV

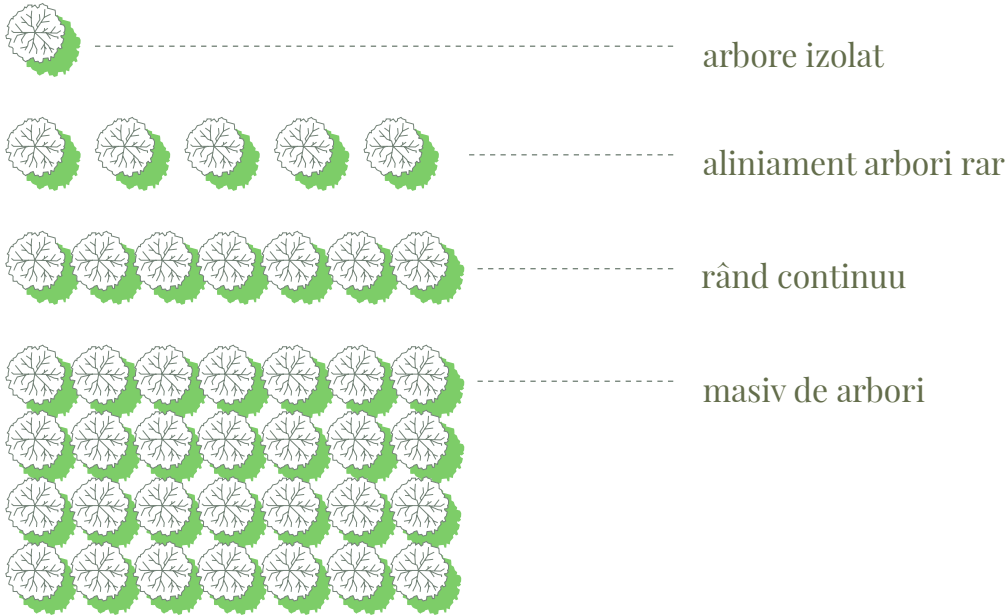


H<8m

- *Acer platanoides* 'Globosum' (var. paltin de câmp)
- *Albizia julibrissin* (arborele de mătase)
- *Cercis canadensis* / *Cercis siliquastrum* (arborele lui Iuda)
- *Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet' (var. păducel)
- *Crataegus monogyna* (păducel)
- *Davidia involucrata* (copac cu batiste)
- *Hybiscus siriacus* (zămoșită de Siria)
- *Koelreuteria paniculata* 'Fastigiata' (var. Oțetar galben)
- *Lagerstroemia indica* (Liliac indian)
- *Lagerstroemia indica* 'Nivea' / 'Powathan' (var. Liliac indian)
- *Ligustrum japonicum* (lemn câinesc)
- *Magnolia stellata* (var. magnolia)
- *Magnolia stellata* 'King Rose' (var. magnolia)
- *Magnolia x soulangeana* (var. magnolia)
- *Magnolia x soulangeana* 'Lennei' (var. magnolia)
- *Malus* 'Red Sentinel' (var. măr)
- *Malus communis* 'Renetta del Canada' (var. măr)
- *Malus coronaria* 'Charlottae' (var. măr)
- *Malus floribunda* (măr japonez)
- *Malus* 'Golden Hornet' (var. măr)
- *Malus* 'John Downie' (var. măr)
- *Malus* 'Profusion' (var. măr)
- *Malus sargentii* (măr decorativ)
- *Parrotia persica* (arbore de fier persan)
- *Prunus* 'Shogetsu' (var. prun)
- *Prunus* 'Umineko' (var. prun)
- *Prunus avium* 'Isabella' (var. cireș)
- *Prunus incisa* 'Kojo-no-Mai' (var. prun)
- *Prunus incisa praecox* 'Fuji Cherry' (var. prun)
- *Prunus serrulata* (prun japonez)
- *Punica granatum* (rodiu)
- *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' (var. păr decorativ)
- *Salix caprea* (salcie căprească)
- *Sorbus aucuparia* (scorș de munte)
- *Tilia cordata* 'Green Globe' (var. tei pucios)
- *Catalpa bignonioides* (arbore trompetă)
- *Prunus padus* 'Alberti' (var. mălin)
- *Prunus sargentii* (păr decorativ)

Capacitatea de umbrire

Copertinele plantelor interceptează radiația solară, rezultând o temperatură radiantă a suprafețelor umbrite mult mai scăzută decât cea a suprafețelor expuse radiației directe. Radiația mică directă și difuză, deci cu puțină căldură radiantă, determină locul în care nivelul de confort termic este ridicat și iluminarea este adecvată.

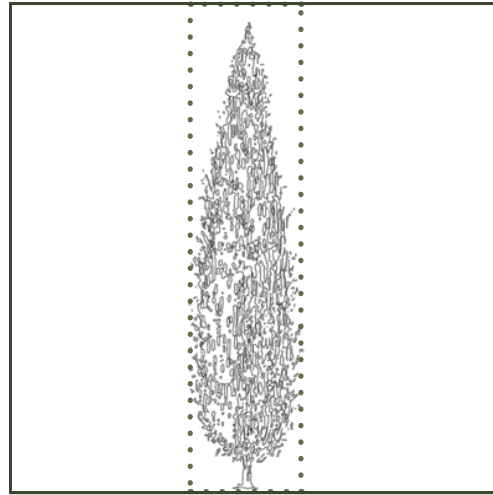


Dimensiunea aproximativă, a fi evaluată în raport cu specia aleasă și spațiul disponibil:

- 15-9m pentru copacii de mărimea I
- 10-7,5m pentru copacii marimea II
- 7,5-5 m pentru arbori marimea III
- 5-3m pentru arbori de mărimea IV, V

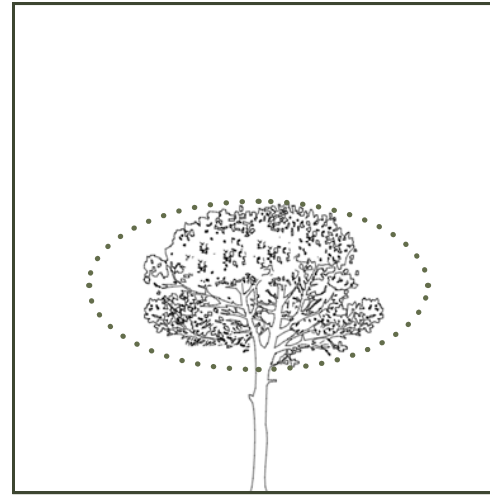
* Acolo unde este posibil, plasați stâlpii de lumină aliniați cu rândul și în distanța dintre plante

Tipologie coroană arbori



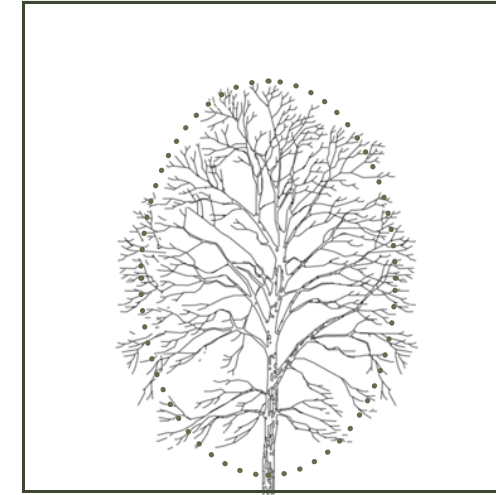
Fastigiata (subțire, coloană)

Coroana lipită de trunchi cu unghiuri înguste de aproximativ 30°



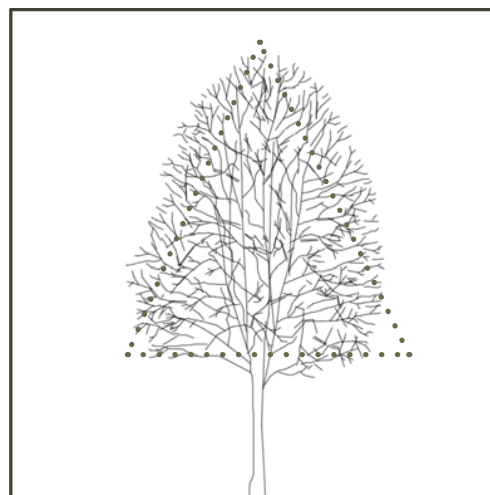
Ovoid tabulară

Frunziș orizontal și ramuri care se răspândesc departe de trunchi



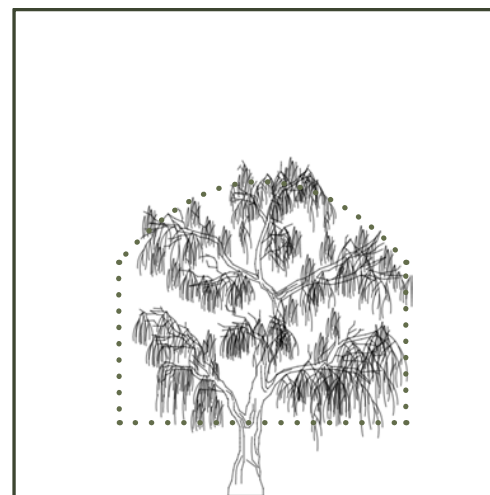
Ovoid

Predominant ramuri centrale cu trend ascendent



Conic

Ramurile se îndepărtează simetric de trunchi formând unghiuri de 90°



Curgător

Coroana orientată spre pământ



Rotunjit

Ramuri introduse în trunchi în așa fel încât să formează unghiuri de la 40° la 70°

Capacitatea de absorbție și proprietăți emise

Caracteristicile arborilor enumerați mai sus sunt evaluate în alegerea speciilor de arbori destinați plantărilor noi și înlocuirii treptate a arborilor bătrâni: stabilitate structurală mare; costuri reduse de management; rusticitate și rezistență la factorii de stres biotic și abiotic; adaptabilitate la schimbările climatice. În plus, este esențial să se ia în considerare capacitatea de absorbție, dar și proprietățile de emisie ale plantelor.

Verdeață urbană este o resursă extraordinară pentru calitatea aerului orașelor, datorită capacității sale de a regla confortul termic și de a curăța aerul. Cu toate acestea, vegetația emite și gaze în atmosferă, așa-numiții compuși organici volatili biogeni (COV) care, în condiții atmosferice și climatice speciale, contribuie la formarea de poluanți secundari precum ozonul (O3) și o parte importantă a particulelor atmosferice (PM10), cu riscuri mari pentru sănătatea umană. Din acest motiv este important să se planifice plantarea urbană luând în considerare capacitatea de absorbție dar și proprietățile de emisie ale plantelor.

Deci, care sunt cele mai potrivite subspecii (tipuri) de plante și care ar trebui evitate? În ceea ce urmează, o scurtă prezentare a unor specii de arbori din orașul Timișoara, cu impactul relativ asupra calității aerului, luând în considerare captarea CO2 și dezintegrarea particulelor poluante, cât și emisia celor doi COV principali: izopren și mono-terpene.

specie	atenuarea poluării	captare CO2	izopren	monoterpen
Acer negundo – Arțar american	■ ■ ■	■ ■ ■	0.045	0.986
Acer platanoides – Arțar de Norvegia sau platanoide	■ ■ ■	■ ■ ■	0.100	1.500
Acer pseudoplatanus – Arțar de munte	■ ■ ■	■ ■ ■	0.013	0.013
Acer saccharinum – Arțar argintiu	■ ■ ■	■ ■ ■	0.013	2.191
Aesculus hippocastanum - Castan	■ ■ ■	■ ■ ■	0.013	3.367
Carpinus betulus – Carpen alb	■ ■ ■	■ ■ ■	0.000	0.500
Celtis australis - Sâmbovină	■ ■ ■	■ ■ ■	0.087	0.087
Liquidambar Styraciflua - Arbore de gumă	■ ■ ■	■ ■ ■	39.725	2.720
Platanus x acerifolia - Platan	■ ■ ■	■ ■ ■	10.100	0.294
Prunus cerasifera – Corcoduș roșu	■ ■ ■	■ ■ ■	0.074	1.431
Styphnolobium japonicum - Sofora japoneză	■ ■ ■	■ ■ ■	52.000	2.413
Tilia spp - Tei	■ ■ ■	■ ■ ■	0.013	1.297

Potențialele de emisie standard
(ug g-1 h-1 at 30 deg. C and PAR=1000 mmol m-2 s-1)

* cu gri, speciile dăunatoare din punct de vedere al emisiilor de COV



foto: Aleea îndrăgostiților, martie 2024



foto: calea Sever Bocu, septembrie 2024

Alegerea Speciilor

Pentru a alege tipul de copaci pentru spații publice verzi trebuie mai întâi:

1. Să se stabilească obiectivele de mediu, peisagistice, culturale, sociale și naturalistice prevăzute de proiect

2. Să se analizeze contextul (teren, recensământ) și să se definească bazinul de specii, în concordanță cu situl

3. Să se opteze pentru specii autohtone sau istoricizate recunoscute, cu valoare de identificare a teritoriului, pentru a favoriza conservarea naturii și echilibrul acesteia (cu excepția utilizărilor preconizate sau a siturilor în conflict cu caracteristicile speciei, precum constrângerile peisajului, limitele de spațiu pentru coroană și rădăcini etc.)

4. Să se verifice existența problemelor fitopatologice și de sănătate umană precum și existența problemelor de răspândire necontrolată a acestei specii; Să se ia în considerare schimbările climatice în curs și factorii de poluare actuali (analiza de stres a plantelor prezente)

5. Să se favorizeze speciile cu consum redus de apă, rezistență ridicată la stresul mediului, stresul urban și insule de căldură, la fitopatologii, precum și potențialul de activare a capacităților organizatorice autonome către forme evoluate de comunități de plante și specii de arbori adecvate tipului de țintă; Utilizare cu adaptabilitate la condițiile și caracteristicile pedoclimatice (arbori stradali cu o înălțime de schele definită, sistem radicular conținut și de preferință cu dezvoltare adâncă, rânduri cu o morfologie specifică a coronamentului, omogenitate a coronamentului)

6. Să se verice absența unor caractere specifice nedorite (specii/fructe otrăvitoare, fructe grele, mirositoare și foarte murdare, spini, capacitate mare de purtare a polenului, tendință puternică de a dezvolta rădăcini superficiale, etc.); să se acorde atenție prezenței unor limitări pentru dezvoltarea viitoare a plantei, la nivelul rădăcinilor și mărimea frunzișului la maturitate, precum prezența liniilor aeriene sau a sistemelor subterane, apropierea clădirilor etc.

specie	înălțime (m) la maturitate	forma coroanei	expunere	transplant-abilitate	invazivitate
Acer negundo – Arțar american	9-15	O»O	♦♦	■ ■ ■	■ ■ ■
Acer platanoides – Arțar de Norvegia sau platanoide	15-20	O	♦♦	■ ■ ■	■ ■ ■
Acer pseudoplatanus – Arțar de munte	12-18	O	♦ ♦	■ ■ ■	■ ■ ■
Acer saccharinum – Arțar argintiu	15-21	O	♦♦	■ ■ ■	■ ■ ■
Aesculus hippocastanum - Castan	15-23	O	♦♦	■ ■ ■	■ ■ ■
Carpinus betulus – Carpen alb	12-18	Δ»O	♦ ♦	■ ■ ■	■ ■ ■
Celtis australis - Sâmbovină	15-21	O	♦ ♦	■ ■ ■	■ ■ ■
Liquidambar Styraciflua - Arbore de gumă	18-23	Δ	♦♦	■ ■ ■	■ ■ ■
Platanus x acerifolia - Platan	21-30	O	♦♦	■ ■ ■	■ ■ ■
Prunus cerasifera – Corcoduș roșu	5-7	O	♦♦	■ ■ ■	■ ■ ■
Styphnolobium japonicum - Sofora japoneză	15-23	O»O	♦♦	■ ■ ■	■ ■ ■
Tilia spp - Tei	15-21	O	♦♦	■ ■ ■	■ ■ ■

♦♦ ♦ soare, umbră parțială și umbră
O O Δ O || O coroană rotunjită, expandată, conică, ovală, fastigiată, curgătoare

*cu gri, specii invazive

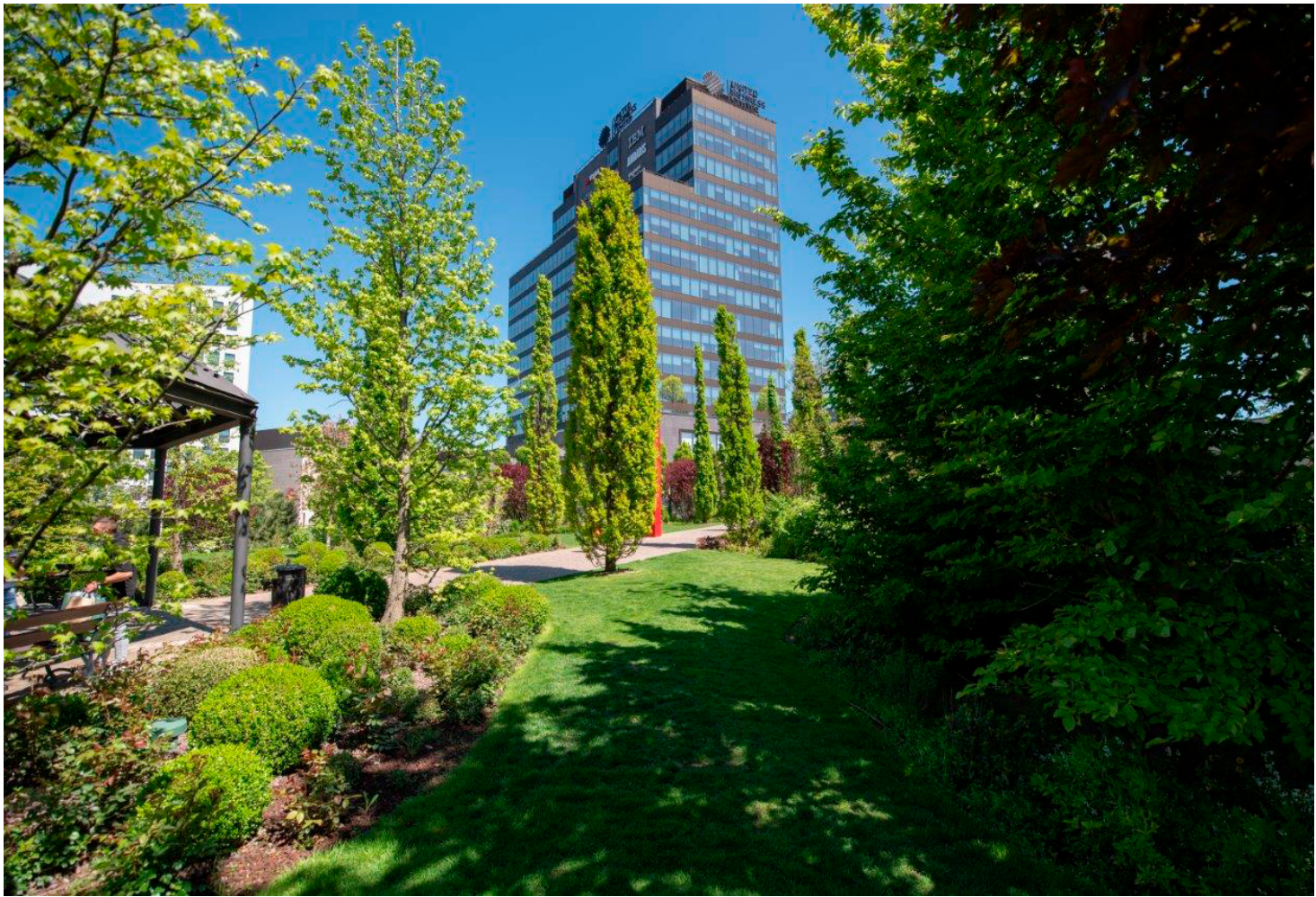


foto: Iulius town, aprilie 2024

Specii perene și covor erbaceu / graminee

Acolo unde nu este posibilă plantarea arborilor, sugerăm posibilitatea desigilării suprafețelor pentru a planta specii de arbuști, partere fără copaci, grădini de legume etc., care permit creșterea suprafeței verzi, creșterea permeabilității, reglarea microclimatului și confortului urban. În ultimii ani, administrația a adoptat politici de reducere a consumului de apă potabilă și de limitare a numărului de locuri de gospodărire a apei. Pentru limitarea consumului de apă potabilă se preferă irigarea doar a arborilor/arbuștilor, cu excepția prezenței sistemelor de prelevare a apei din sistemele geotermale din clădirile private. Înainte de a fi returnată la primul acvifer, apa trebuie folosită pentru irigare. Construcția primelor puțuri acvifere poate fi utilă. Alegerea speciilor perene și ierboase are în vedere potențialele limite ale vizibilității și riscurile de a favoriza ascunderea obiectelor și a oamenilor datorită caracteristicilor morfologice ale acestor specii. Gazoanele sunt realizate cu specii erbacee potrivite condițiilor pedoclimatice.

Elementele de luat în considerare sunt:

- **plantarea:** alegerea poziționării, fertilizarea solului, sistemele de îndrumare, irigarea inițială etc.;
- **conservarea și protecția faunei sălbatice:** crearea de puncte în care este disponibilă apa, racordarea la coridoarele ecologice existente, zone lăsate creșterii spontane a vegetației;
- **crearea de locuri de cuibărit/reproducere (cuiburi artificiale):** alegerea speciilor de plante pe baza creării de zone de hrănire, împerechere și adăpost faunei etc.;
- **managementul apelor pluviale:** conservarea și refacerea suprafețelor permeabile, reținerea scurgerii de suprafață, reîncărcarea acviferelor, utilizarea capacității de filtrare a solurilor și pentru adaptarea la schimbările climatice, crearea de mici bazine de retenție/infiltrare, de exemplu grădini pluviale, inundabile. Șanțuri, bazine subterane în aer liber inundate permanent sau parțial în funcție de ploaie;
- **sisteme de irigare:** proiectare ținând cont de condițiile sitului (clima, sol, sistem de colectare a apelor pluviale, articulare spațială, morfologia terenului, utilizare etc.), tipul de arbuști și formațiuni erbacee care urmează a fi irigate; tehnologii și tehnici de control și prevenire a oricărui pierderi accidentale etc.;
- **inginerie naturalistă:** pentru amenajarea versanților sau apărarea malurilor (acolo unde este cazul) trebuie folosite tehnici de inginerie naturalistică



Drenaj urban

Protecția hidrolică a teritoriului trece prin principiul invarianței hidrologice și hidraulice. Acest principiu poate fi implementat prin drenarea urbană durabilă a apei pluviale. Pentru a facilita încadrarea temei, respectarea reglementărilor și pentru a ghida proiectanții în alegerea celor mai bune și mai potrivite tehnologii care pot fi adoptate, această strategie propune câteva direcții cu un **accent deosebit pe sistemele urbane durabile de drenaj și indicațiile aferente de proiectare, construcție și întreținere**, ținând cont de nevoile organismului de gestionare a apei.

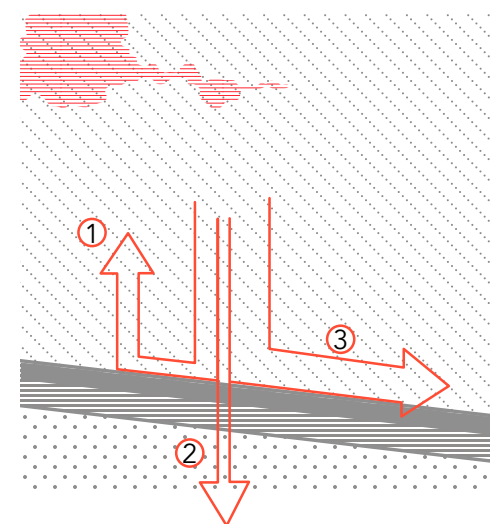
Obiectivul strategic de **CARTIER SUSTENABIL** și **CARTIER INOVATIV** respectă principiului invarianței hidrologice și hidraulice prin depavarea care vizează **refacerea funcției de burete** exercitată de solurile permeabile ale zonelor verzi. Adicional depavării, este necesară implementarea unor măsuri suplimentare - cum ar fi grădini pluviale, șanțuri și bazine, sau chiar piațete inundabile etc. – capabile să garanteze un **ciclu urban al apei pluviale cât mai sustenabil și circular posibil**. Limitarea etanșării solului are întotdeauna prioritate față de măsurile de atenuare sau compensare, având în vedere că este un proces practic ireversibil.

Controlul și gestionarea apelor pluviale se va realiza prin sisteme urbane durabile de drenaj după următoarea ordine descrescătoare de prioritate:

- reutilizarea apei pluviale stocate pentru irigare și/sau curățarea suprafeței de calcare;
- infiltrarea în pământ, garantând întotdeauna protecția solurilor și a apelor subterane de poluare;
- deversare în canalizare, cu limita de debit stabilită de operatorul de servicii specifice local

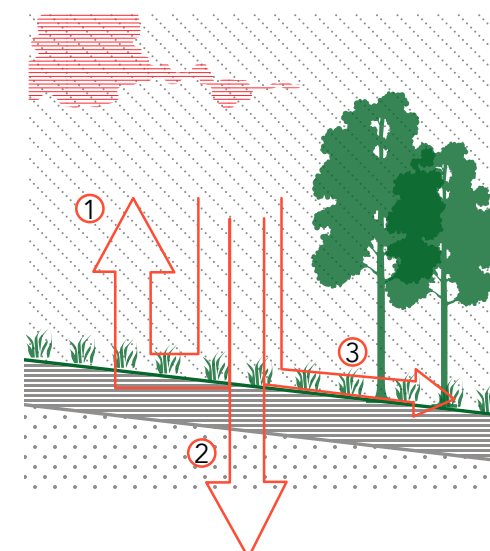
suprafață impermeabilă:

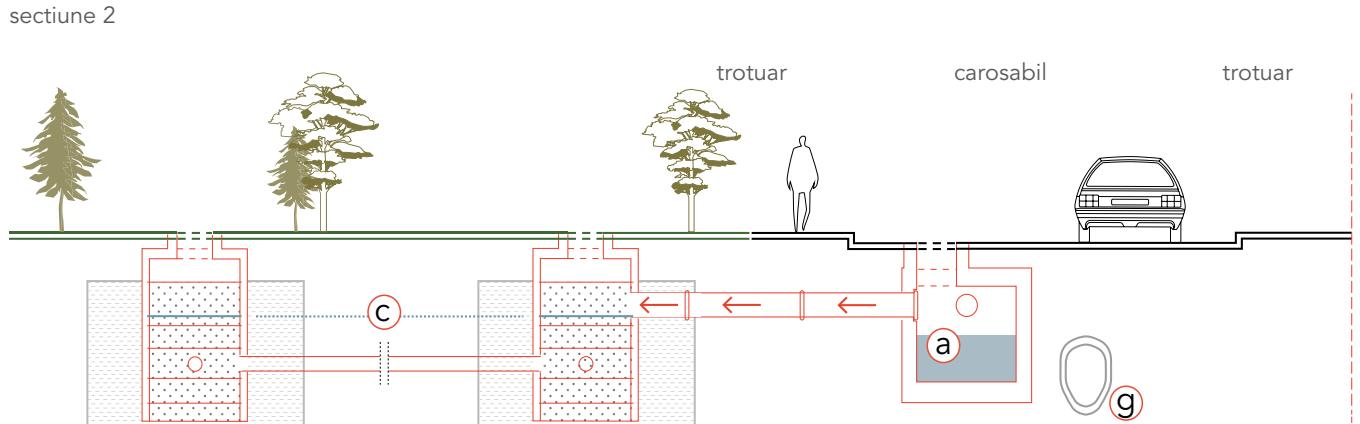
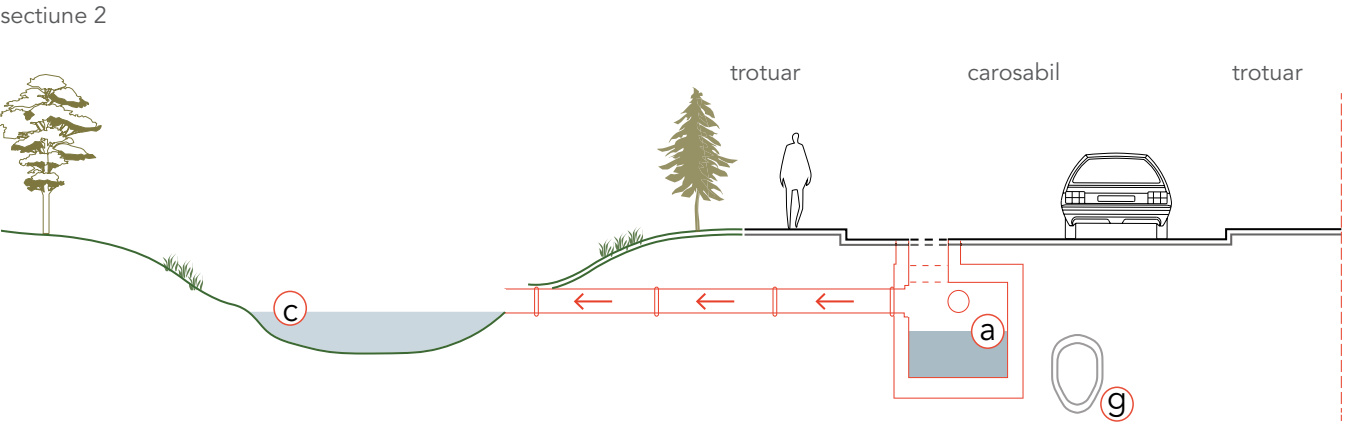
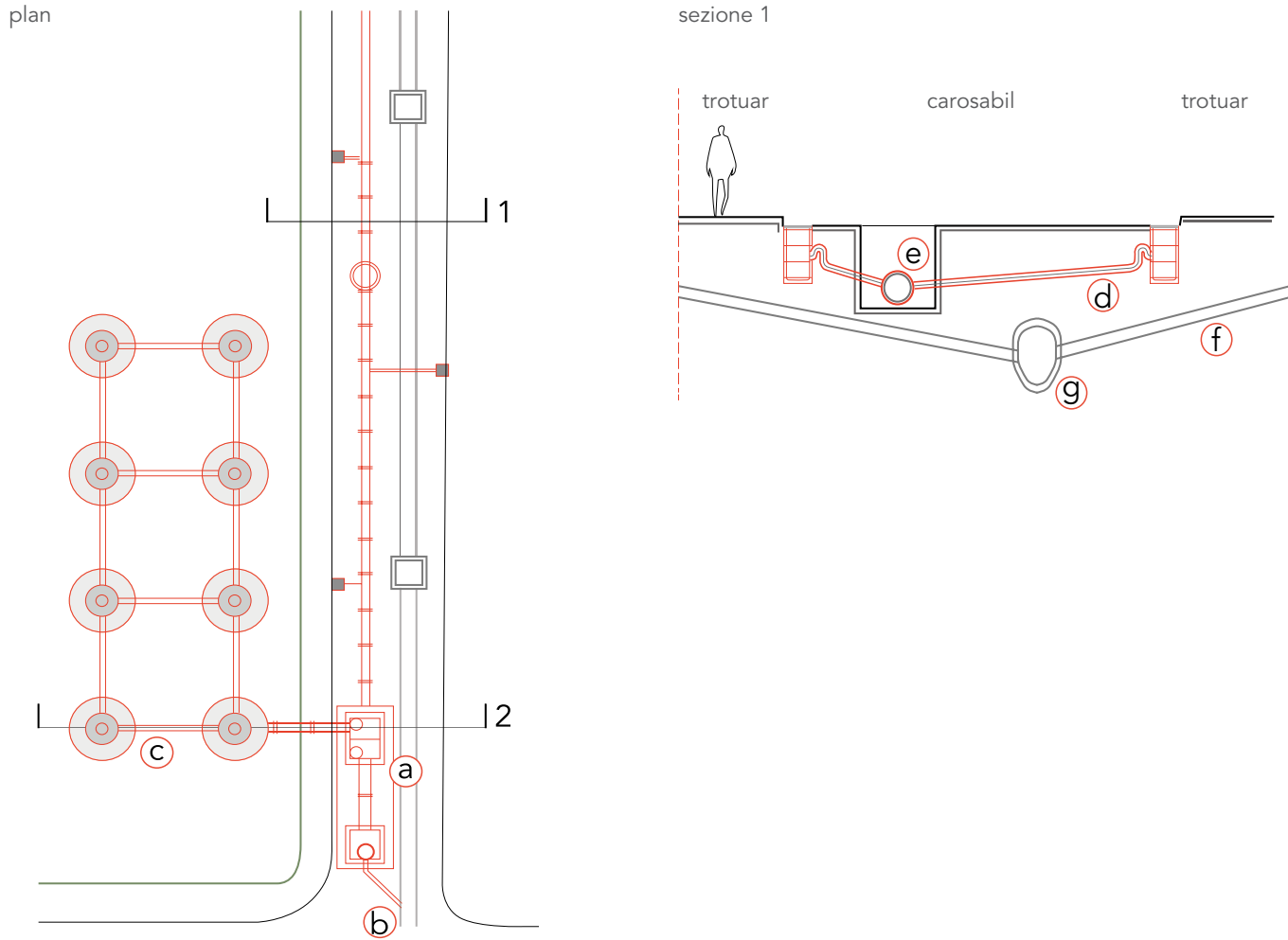
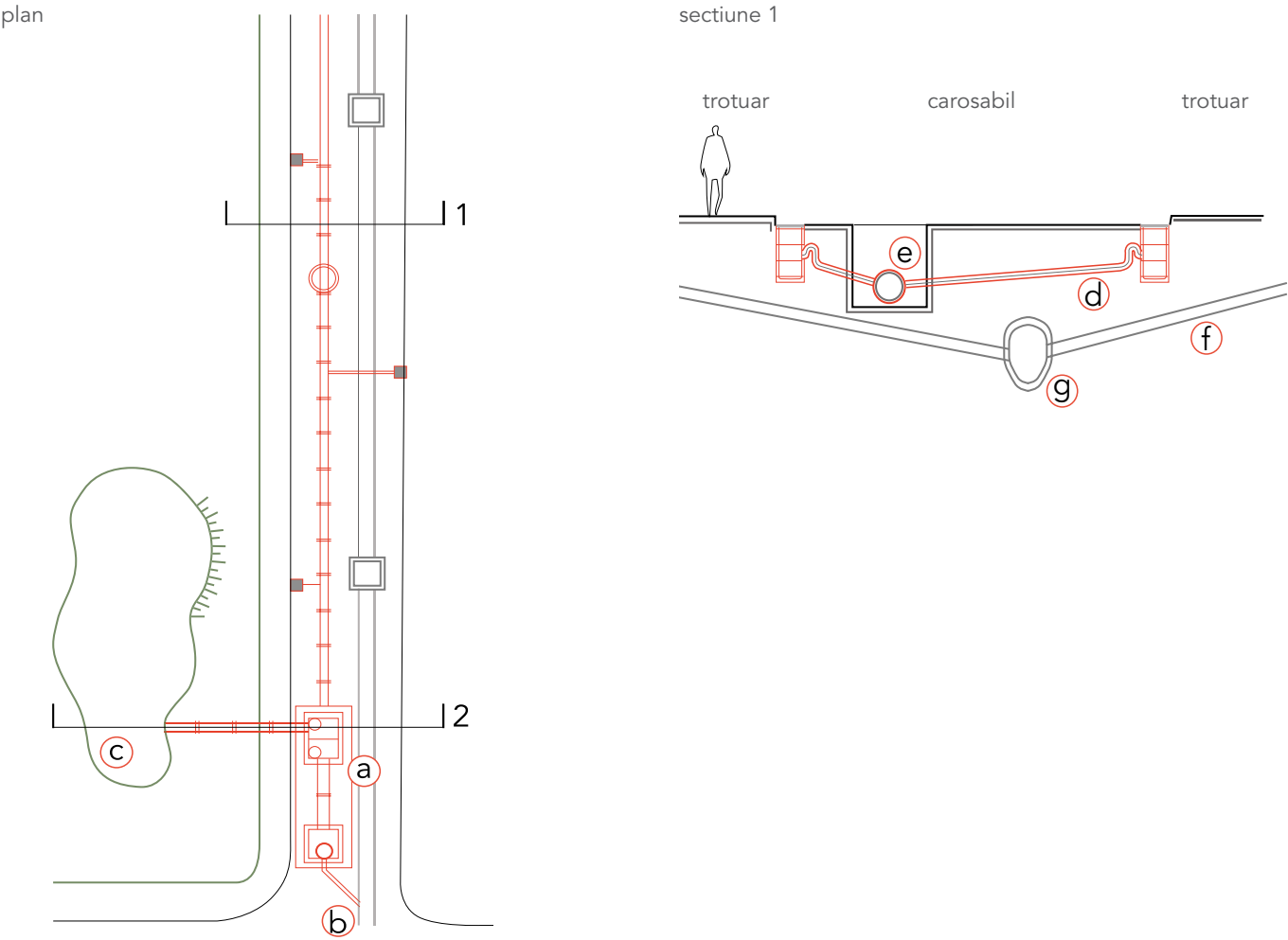
1. evaporare redusă din sol,
2. aprovizionarea redusă a acviferului
3. scurgere de suprafață rapidă și mare



suprafață neizolată:

1. evaporare mare din vegetație și sol
2. alimentare cu apă din stratul freatic
3. curgere de suprafață redusă

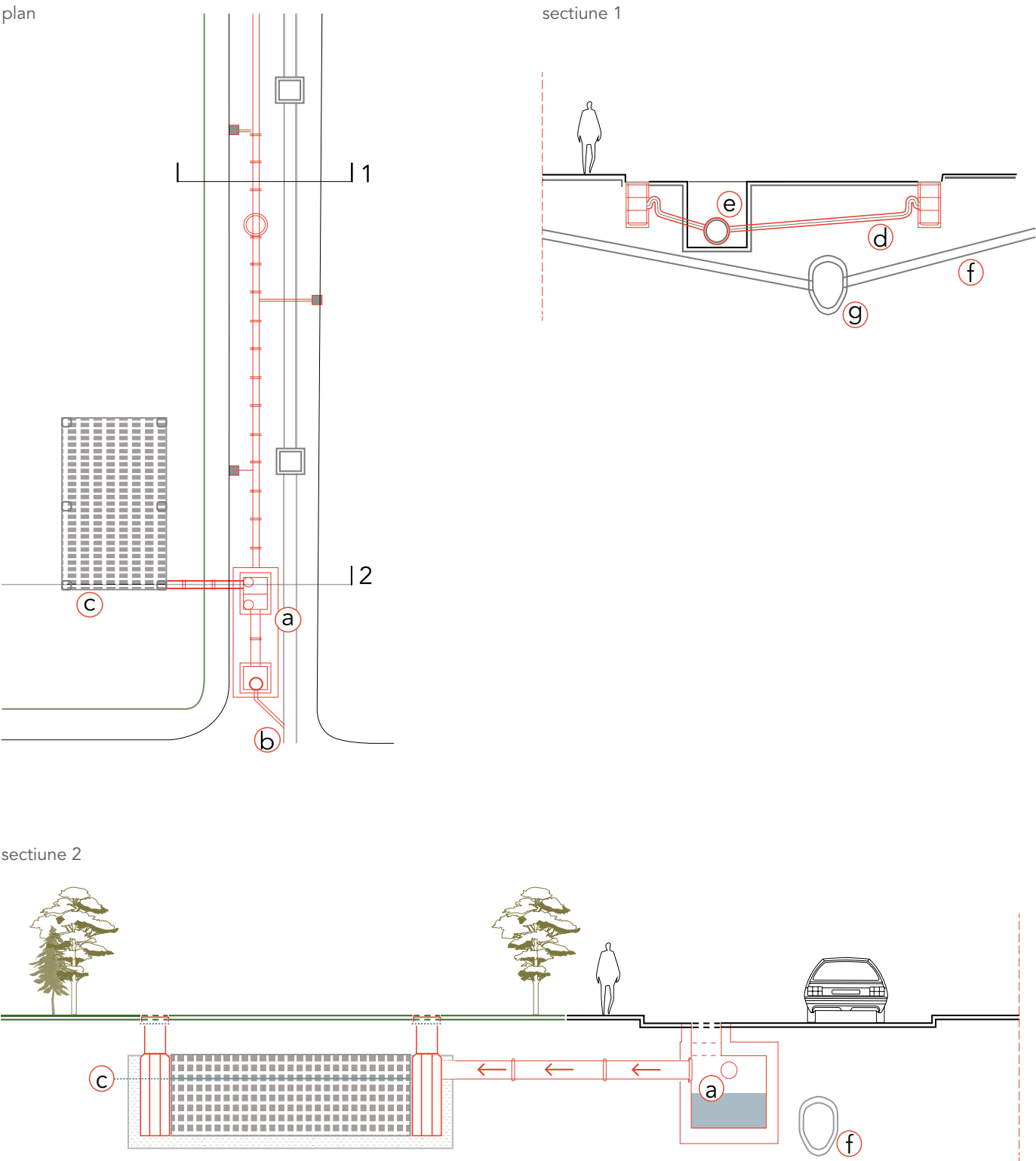




- a. produs pentru separarea primei și a doua ape pluviale și limitarea debitului evacuat conform R.R. 7/17
- b. deversare finală în canalizare
- c. bazin de infiltrare a apelor pluviale (R.R. 7/17)
- d. noua conexiune cu sondele rutiere
- e. conductă nouă de colectare a apei pluviale
- f. racordul la canalizare existent
- g. canalizare existentă

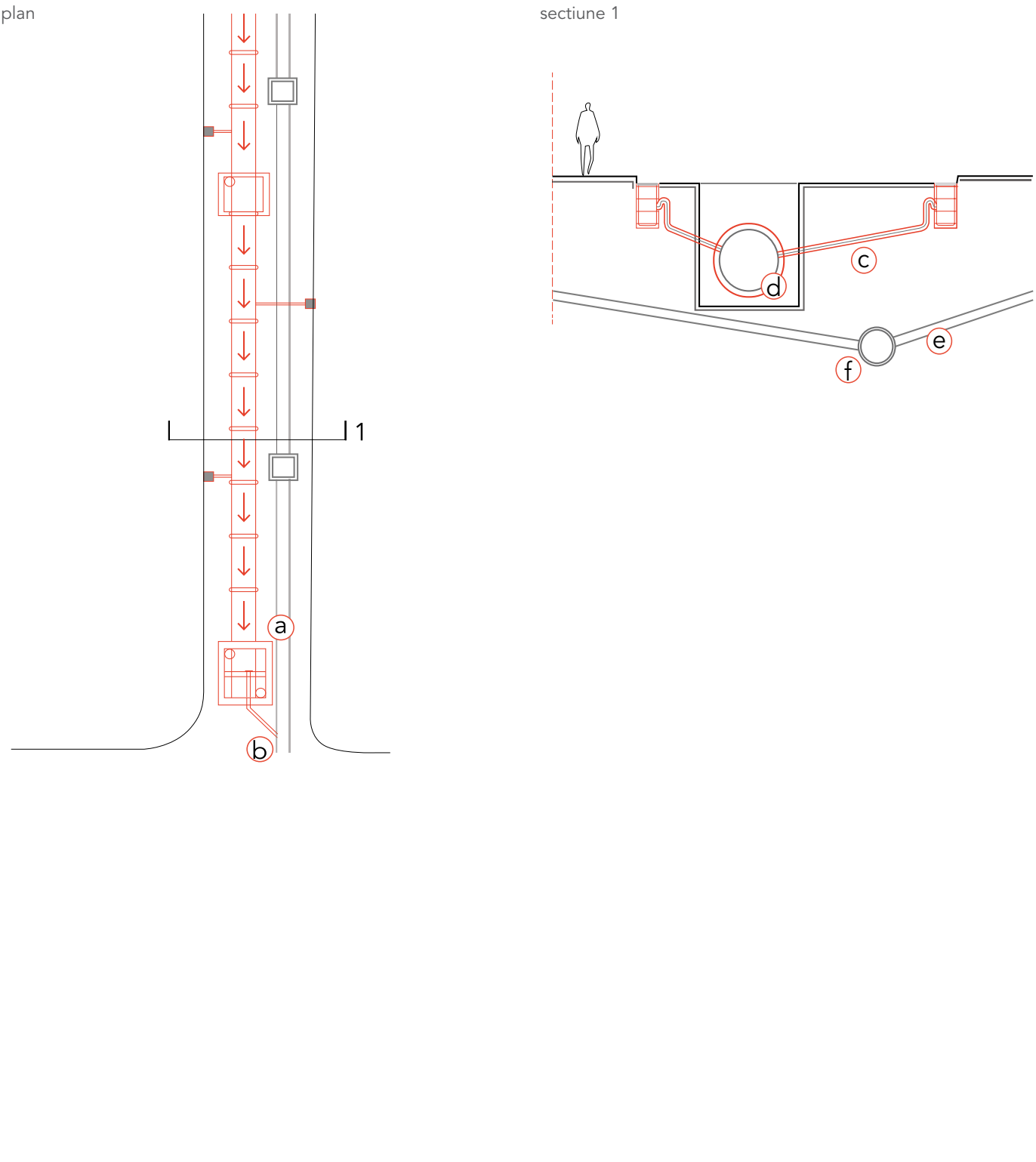
- a. produs pentru separarea primei și a doua ape pluviale și limitarea debitului evacuat conform R.R. 7/17
- b. deversare finală în canalizare
- c. bazin de infiltrare a apelor pluviale (R.R. 7/17)
- d. noua conexiune cu sondele rutiere
- e. conductă nouă de colectare a apei pluviale
- f. racordul la canalizare existent
- g. canalizare existentă

Sisteme modulare geocelulare



- a.. produs pentru separarea primei și a doua ape pluviale și limitarea debitului evacuat conform R.R. 7/17
- b. deversare finală în canalizare
- c. volumul de acumulare și dispersie a apei pluviale secundare realizat prin module de dispersie (R.R. 7/17)
- d. noua conexiune cu sondele rutiere
- e. conductă nouă de colectare a apei pluviale
- f. racordul la canalizare existent
- g. canalizare existentă

Conductă "maxi"



- a. produs pentru reglarea debitului refulat conform R.R. 7/17
- b. deversare finală în canalizare
- c. noua conexiune cu sondele rutiere
- d. conductă nouă de colectare a apei pluviale (conductă maxi)
- e. racordul la canalizare existent
- f. canalizare existentă

Soluții de drenare Drumuri Și zone de parcare

În prezența traficului auto, trebuie prevăzute sisteme de interceptare a primei ape de ploaie (first flush), în cazurile indicate de reglementări, ele fiind considerate a fi cele cu cea mai mare concentrație de substanțe poluante. Această apă trebuie să fie livrată în sistemul de canalizare mixt sau tratată corespunzător înainte de infiltrare. Pentru apele pluviale de „a doua ploaie” trebuie identificate zonele propice infiltrării amplasate în apropierea drumului sau a parării auto, evitându-se consumul de spații verzi plantabile, garantând întotdeauna protecția terenului și a apelor subterane de o eventuală contaminare. Sistemele de infiltrare nu trebuie să fie poziționate sub structurile rutiere pentru a nu compromite capacitatea portantă a acestora. Numai în cazurile de lipsă de spații adecvate pentru infiltrare se vor putea poziționa sub suprafața drumului sisteme de laminare (nedispersante) precum rezervoare de laminare sau „maxi conducte”. Acestea trebuie să fie alcătuite din sisteme impermeabile, astfel încât să garanteze capacitatea portantă a infrastructurii rutiere. Aceste sisteme trebuie poziționate la o adâncime suficientă pentru a garanta capacitatea portantă a pachetului rutier.

Zone pietonale, trotuare și piste pentru biciclete

- Pavaj permeabil (atât continuu, cât și discontinuu) pentru a crește infiltrarea apei pluviale și, în consecință, a minimiza scurgerea la suprafață. Pavajele permeabile continue sunt realizate într-un mod aparent similar cu pavajele rutiere normale. Pot fi beton permeabil sau beton; pavajele permeabile discontinue sunt cele obținute prin combinarea elementelor prefabricate perforate și autoblocante. Podelele discontinue pot fi adoptate doar dacă garantează accesibilitatea persoanelor cu dizabilități în conformitate cu prevederile legale.
- Sistemele de infiltrare pot fi poziționate sub pardoseli, cu condiția ca aceasta să nu implice un pericol legat de posibila tasare a solului în urma unor fenomene de leșiere datorate infiltrațiilor. Amplasarea sistemelor de infiltrare subterană trebuie să țină cont de posibila trecere a vehiculelor de întreținere în zonă. Alegerea materialului trebuie să fie îndreptată către soluții mai ecologice, vizând utilizarea tehnologiilor inovatoare, de preferință folosind materiale reciclabile și reciclate.

Zone verzi

- În vederea garantării posibilității de transformare a designului în timp și a salvării solului liber util pentru plantarea speciilor de trunchi înalt, este de preferat ca gestionarea apei pluviale din parc să evite utilizarea structurilor de infiltrare subterane, dar să se prefere cele naturale - infiltrare care presupune simpla modelare a solului și un strat filtrant. În cazurile de coexistență între vegetație și sistemele de infiltrare, se vor prefera sistemele care, cu aceeași capacitate de infiltrare, necesită o ocupare mai mică a suprafeței verzi orizontale.
- În zonele în care se preconizează infiltrarea apei pluviale, sarea nu poate fi folosită în caz de gheață. Alternativ, alte substanțe naturale care nu implică orice tip de contaminare și deteriorare a vegetației, și care nu duc la înfundarea matricei permeabile și nici nu creează sedimentări/obstrucționări în rețeaua de drenaj.

Zone private

- Întrucât construcția de structuri pentru invarianță hidraulică este preferată în contexte private - spațiile necesare pentru îndeplinirea criteriilor de invarianță hidraulică trebuie să fie situate în cadrul lotului privat propriu-zis. În general, nu va fi posibilă implementarea sistemelor de laminare/infiltrare aferente zonelor private de pe teren public.



MATERIALITATE

Designul de material și a suprafeței străzii joacă un rol important în stabilirea și înțărirea identității noului cartier Antene. O selecție de materiale, culori și modele poate fi folosită pentru a identifica o zonă sau chiar doar o stradă și poate ajuta, de asemenea, la definirea diferitelor funcții ale spațiului urban.

Suprafețele orizontale trebuie gândite omogen, integrate în situl de proiectare, dar, în același timp, pot coexista materiale diferite în aceeași zonă, cu scopul de a identifica funcții specifice, precum intrările în clădiri și căile pietonale, sau pentru a spori destinația unui spațiu, cu dezvoltarea unei geometrii specifice pardoselii.

Trotuarele trebuie să fie întotdeauna accesibile persoanelor de toate vârstele și abilitățile, inclusiv persoanelor cu dizabilități motorii sau vizuale. Materialele și detaliile de construcție trebuie să minimizeze șanțurile, discontinuitățile, suprafețele denivelate sau orice altă caracteristică care poate provoca un impediment în utilizarea normală a trotuarului.

Detaliile de construcție trebuie concepute pentru a preveni riscul de împiedicare, iar materialele trebuie selectate astfel încât, în timp, să nu creeze denivelări incomode care ar putea face utilizarea drumului mai puțin confortabilă pentru toți utilizatorii acestuia. În cazul în care un trotuar este lărgit sau manipulat, trebuie căutată o potrivire între noul pavaj și cel al trotuarelor adiacente, pentru a crea o plimbare continuă și o experiență vizuală omogenă.

Obiectivele principale ale selecției materialelor ar trebui să fie: accesibilitatea completă pentru toți utilizatorii, durabilitatea, drenajul durabil al apelor pluviale, reducerea temperaturii solului și a valorii estetice. De preferat utilizarea materialelor puternic reflectorizante, realizate cu componente naturale, permeabile și cu proprietăți de reflexie solară, mai ales în zonele în care este imposibil de asigurat umbră sau plantare. Durabilitatea trebuie să primească o pondere adecvată în alegerea materialelor.

În linie cu obiectivele de **CARTIER INCLUZIV, CARTIER ATRACTIV și CARTIER SUSTENABIL**, criteriile ambientale minime vizează integrarea naturii și creșterea capacității de mediu a materialelor folosite. Aceasta acțiune are un impact decisiv asupra capacității de adaptare la schimbările climatice și de reducere a emisiilor de carbon, precum și atenuarea fenomenului insulei de căldură. Utilizarea de materiale de calitate, dar ușor de întreținut, va crește calitatea peisajului urban și atractivitatea zonei Antenelor. Mobilierul stradal poate fi un instrument de activare a spațiului capabil să permită vieții publice să fie cât mai plăcută, contribuind la întărirea identității și coeziunii comunităților locale.



foto: ianuarie 2020



foto: mai 2021

Obiective

- Utilizarea eficientă a resurselor: reciclarea și reutilizarea materialelor și a produselor de construcție poate contribui la reducerea impactului asupra mediului și la dezvoltarea unei economii circulare. Utilizarea materialelor reciclate (cum ar fi agregatele din deșeurile din construcții și demolări) poate contribui la dezvoltarea unei piețe pentru astfel de materiale, în conformitate cu obiectivele UE privind economia circulară, oferind beneficii aferente în ceea ce privește eficiența resurselor.

Materiale. Criterii de selecție:

- Ciclul de viață: evaluați impactul ciclului de viață al componentelor principale ale străzii/drumului
- Amprenta de carbon: evaluați potențialul de încălzire globală pe durata ciclului de viață al componentelor principale ale străzilor/drumurilor
- Conținut reciclat sau reutilizat: conform acestui criteriu, materialele utilizate trebuie să îndeplinească o cerință minimă privind volumul de conținut reciclat și reutilizat pentru componentele principale ale străzilor/drumurilor
- Impact acustic: verificați cerințele minime pentru proiectarea suprafețelor de calcare cu impact acustic redus
- Durata de viață a pavajului: verificați cerințele de performanță pentru durata de viață a pavajului



foto: februarie 2020

Carosabil
Materiale

- Conglomerat bituminos
- Conglomerat bituminos amestecat cu ciment
- Beton turnat in situ
- Piatră solidă - blocurile pentru pavajul drumurilor trebuie sa e din granit
- Piatra (cuburi/dale) - gneiss, granit, luserna, porr, sugerata pentru zone cu valoare istorica mai mare, unde se pune tema continuitatii si omogenitatii materiale a drumului
- Pietricele – recomandat doar pentru zone istorice sau cu restricții

	durabilitate	albedo	întreținere ușoara	aspect estetic	preț convenabil	ușurință de turnare/montare
congl. bituminos						
c.bit. amestec ciment						
piatra (placi)						
piatra (cuburi/dale)						
piatra (solida)						
beton turnat in situ						
pietricele						



domeniul de aplicare

- Conglomeratul bituminos și conglomeratul bituminos amestecat cu ciment sunt potrivite pentru drumurile din toate zonele. Utilizarea pietrei naturale sau a blocurilor reciclate este sugerată exclusiv pentru zone cu valoare istorică mai mare sau zone restrânse, unde se pune problema continuității și omogenității materiale a drumului, pentru centrele istorice și alte cazuri particulare



avantaje

- Conglomeratul bituminos se caracterizează prin instalare rapidă, comoditate și rapiditate de execuție, manipulare și restaurare, precum și un cost redus.
- Piatra se caracterizează prin durabilitate și calitate estetică ridicată



calitate de mediu

- Din punct de vedere al mediului, este de preferat utilizarea pietrei de proveniență naționala, care respectă criteriile minime de mediu



tăiere, grosimi, montaj, finisaje specifice

- Grosimile betonului turnat in situ trebuie să e adecvate pentru trac (de la 15 la 30 cm) și să includă conectori metalici la îmbinări.
- Spațiile rutiere de-a lungul sau din apropierea clădirilor nu trebuie să disperseze apa în subsol de aceea trebuie evitate drenarea trotuarelor din apropierea clădirilor.
- Dacă optați pentru pavaj cu piatră pe o bandă de vehicule, vă recomandăm să folosiți cuburi de grosime adecvată (10-12 cm grosime optimă), care să permită o rezistență mai mare la sarcini și să deservească o suprafață de drum omogenă și continuă.
- Dacă este necesară utilizarea blocurilor sau plăcilor, grosimea plăcii trebuie să fie de cel puțin 15 cm, pentru a nu ceda sarcinilor vehiculelor pe termen lung.
- Pardoseala discontinuă poate adoptată numai dacă garantează accesibilitatea persoanelor cu dizabilități în conformitate cu prevederile



carosabil asfaltat



carosabil în blocuri reciclate



carosabil din cuburi de porr

Trotuar (zonă de circulație)
Materiale

- Piatră (dale) - materiale sugerate: gneiss, granit, luserna
- Piatra (cuburi) - materiale sugerate: gneiss, granit, luserna
- Piatră (blocuri)
- Beton turnat in situ
- Asfalt neted
- Asfalt turnat/conglomerat bituminos

	durabilitate	albedo	întreținere ușoara	aspect estetic	preț convenabil	ușurință de turnare/montare
piatră (dale)	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■
piatră (cuburi)	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■
piatră (blocuri)	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■
beton turnat in situ	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■
asfalt neted	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■
asfalt turnat/congl.bitm	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■

 domeniul de aplicare

- Granitul și gneisul sunt recomandate pentru toate zonele, inclusiv pe străzile centrelor istorice În zonele cu valoare istorico-culturală mai mare ar trebui evaluată utilizarea pietrelor de pavaj reciclate
- Luserna este recomandată pentru zonele de noi reamenajări, străzi și alei comerciale, străzi mărginite de copaci, străzi rezidențiale, cu excepția centrelor istorice
- Plăcile de beton sunt recomandate pentru zonele secundare sau ca alternativă la pavajul din piatră

 avantaje

- Pentru trotuare se recomandă utilizarea pavajului din piatră atât pentru calitățile estetice, cât și pentru calitățile zice (rezistență la agenți climatici, îngheț etc.)

 calitate de mediu

- Din punct de vedere al mediului, este de preferat utilizarea pietrei cu proveniența națională, care respectă criteriile minime de mediu

 tăiere, grosimi, montaj, finisaje specifice

- Plăcile de format mare sunt recomandate pentru tronsoane drepte, formate mici pentru tronsoane curbe sau delicate, cuburi, cu așezare în rulare, pentru carosabil, pentru tronsoane curbe sau cu configurații complexe. Grosimea pietrei trebuie să fie de 4-6 cm, iar cea a cuburilor de 8-10 cm
- Spațiile rutiere de-a lungul sau din apropierea clădirilor nu trebuie să disperseze apa în substrat - de aceea, drenarea trotuarelor din apropierea clădirilor trebuie evitată
- Pentru pardoselile din beton este necesar să se prevadă rosturi de dilatare adecvate dimensiunii pavajului
- Pardoseala discontinuă poate fi adoptată numai dacă garantează accesibilitatea persoanelor cu dizabilități în conformitate cu prevederile PMUD și GCAP

Trotuar (zonă utilată)
Materiale

- Beton turnat in situ
- Beton arhitectural
- Beton de drenaj
- Calcestre
- Pietriș
- Pardoseală antitraumatică – recomandată pentru zonele planicate pentru activități de joacă
- Piatră (cuburi)
- Piatră (dale, blocuri)

	durabili-tate	albedo	întreținere ușoara	aspect estetic	preț convenabil	ușurință de turnare/montare
beton turnat in situ	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■
beton arhitectural	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■
beton de drenaj	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■
pietriș	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■
podea anti-trauma	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■
piatră (placi)	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■
piatră (cuburi)	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■
piatră (blocuri)	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■	■ ■ ■



Pioltello, Milano, iunie 2020



City Life, Leuven, noiembrie 2021

Parcare / Zone de odihnă

Materiale

- Conglomerat bituminos
- Conglomerat bituminos amestecat cu ciment
- Piatră (cuburi)
- Pavaj autoblocant

	durabilitate	albedo	întreținere ușoara	aspect estetic	preț convenabil	ușurință de turnare/montare
congl.bituminos						
congl.bit.amst. ciment						
piatră (cuburi)						
pavaj drenant						
pavaj autoblocant						

Pistă de biciclete (pe cursivă proprie)

Materialeü

- Conglomerat bituminos
- Conglomerat bituminos amestecat cu ciment
- Asfalt turnat granulat tip asfalt roșu
- Beton arhitectural
- Pavaj drenant (beton, pietriș pentru parcuri și piste pentru biciclete/ pietoni)
- Piatră (dale) - a folosită exclusiv pentru continuitatea materialului cu pavajul, altfel nu se recomandă

	durabilitate	albedo	întreținere ușoara	aspect estetic	preț convenabil	ușurință de turnare/montare
congl.bituminos						
congl.bit.amst. ciment						
asfalt turnat granulat						
beton arhitectural						
pavaj drenant						
piatră						





Primăria Municipiului
Timișoara



Aplan

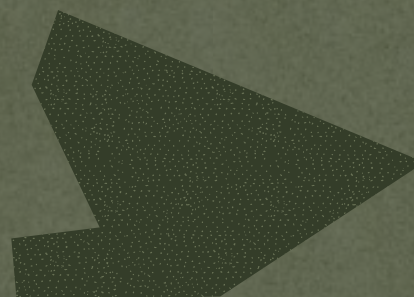
Arhitect-Urbanist Maria - Cristina GĂVOZDEA
Arhitect Stagiari Răzvan MUNTEAN

...

Arhitect-Urbanist Andreea TĂNASE
Conf. Dr. Bogdan SUDITU

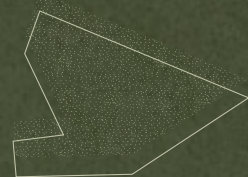
...

Dr. Arhitect-Urbanist Teodora CONSTANTINESCU
Dr. Arhitect-Urbanist Matteo MOTTI
Arhitect-Peisagist Sinem GUCUYETER
Arhitect-Peisagist Negin FAZELBAKHSHESH GHOOCHAN



STRATEGIA DE DEZVOLTARE TERITORIALĂ URBANĂ

ZONA ANTENELOR
•TIMIȘOARA



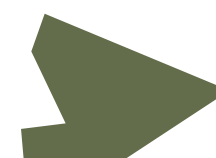
ZONA ANTENELOR
•TIMIȘOARA

2 0 2 5 - 2 0 3 6

STRATEGIA DE
DEZVOLTARE
TERITORIALĂ
URBANĂ



anexa **6**
Instrumente de urbanizare



2 0 2 5 - 2 0 3 6
Strategia de dezvoltare teritorială urbană
Zona Antenelor | Timișoara

anexa 6 Instrumente de urbanizare

Instrumente juridice pentru planificarea și dezvoltarea durabilă a zonelor de regenerare urbană

I. Regenerarea urbană context european, national și local

Problematica regenerării urbane este de actualitate la nivel european, fiind subiect al reuniunilor și declarațiilor comune la nivelul UE (Declarația de la Toledo, 2010) și a Consiliului Europei (European Conference of Ministers responsible for Spatial/Regional Planning / CEMAT, 2007), fiind obiect al finanțărilor europene și al unor reglementări specifice la nivelul statelor membre UE.

Regenerarea urbană integrată *”își propune să optimizeze, să conserve și să revalorifice întreg capitalul urban existent (social, mediu construit, patrimoniu, etc.) față de alte forme de intervenție în care, în tot acest capital urban, doar valoarea terenului este prioritizată și conservată prin demolarea traumatizantă și prin înlocuirea restului întregului capital urban și – cel mai lamentabil – social. ”*

(Declarația de la Toledo
privind regenerarea urbană, 2010)

Regenerare urbană – desemnează un set de operațiuni destinate transformării bazei socio-economice a unor anumite zone urbane vechi în forme funcționale și spațiale durabile prin atragerea de noi activități, noi firme, modernizarea țesutului urban, îmbunătățind mediul urban și diversificând structura socială

(Conferinței Europene a
Miniștrilor Responsabili cu Amenajarea Teritoriului - CEMAT, 2007)

Terenurile foste industriale (sau agricole de la periferia orașelor) au fost destructurate și fragmentate prin procese succesive de privatizare, dezmembrare (rareori comasare) și achiziție au un decupaj parcellar inadecvat, ce nu permite valorificarea optimă și coerentă a acestora prin transformarea în noi funcțiuni urbane. De asemenea, funcțiunile inițiale (industriale) nu mai sunt active, o mare parte din terenuri fiind nefolosite sau având funcțiuni inadecvate cu localizarea zonelor vizate de proiecte de regenerare urbană (depozite, centre de materiale reciclabile, servicii de slabă specializare etc).

Cadrul legal vizând transformarea funcțională coerentă a acestor perimetre urbane este încă puțin dezvoltat și dificil de aplicat în cazul acestor zone, întrucât terenurile (parcelele) din zona vizată nu aparțin unui singur proprietar sau nu există încă un acord contractual între proprietarii de parcele pentru a dezvolta împreună, coerent, întreg perimetrul proiectului de regenerare urbană.

Astfel, elaborarea directă a unui Plan Urbanistic Zonal, ca instrument urbanistic de dezvoltare și transformare funcțională a zonei, nu este suficient în acest proces deoarece în afara unui cadru contractual obligatoriu sau a unei înțelegeri între proprietari, reorganizarea parcellarului în vederea eficienței utilizării a terenurilor, respectiv elaborarea unui proiect de regenerare urbană coerent pentru întreg teritoriul PUZ, nu se pot realiza. În afară de PUZ, legislația nu prevede deocamdată alte instrumente urbanistice în plus care să vină în întâmpinarea acestei nevoi, iar cel existent are numeroase limitate.

Zona de regenerare urbană necesită abordare integrată în materie de planificare urbană. Pentru a avea succes, proiectele de regenerare urbană trebuie să fie coerente, atât din punct de vedere al teritoriului studiat, cât și al soluțiilor propuse. Singurul instrument urbanistic operațional existent în prezent este PUZ. Prin PUZ se stabilesc direcțiile strategice și se reglementează pentru ansamblul zonei de regenerare urbană, dar și perimetre pentru care este necesară reorganizarea parcellarului, zonele propuse pentru realizarea de parcuri și spații verzi etc. De asemenea, prin aprobarea PUZ, pot fi stabilite (a) proiectele de investiții propuse a fi realizate de fiecare dintre actorii publici și privați implicați și etapizarea acestora, dar și (b) planul de acțiune, etapele de implementare și costurile asumate a fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Regenerare urbană, în special în cazuri în care aceasta presupune reconversia funcțională a unor terenuri cu fostă funcțiune industrială, ar trebui să presupună o viziune de dezvoltare asupra întregului perimetru, respectiv ar trebui să impună reorganizări de parcele și crearea de noi trasee ale străzilor și spații publice. Pentru acest proces, este necesar ca toți actorii implicați (proprietari, investitori etc) să aibă un cadru contractual de cooperare care stabilește cum se iau deciziile în cadrul proiectului, respectiv cum se partajează costurile noi dezvoltări. O astfel de formă contractuală de asociere (spre exemplu, modelul Asociației Funciare Urbane din Franța, spre exemplu) ar permite negocierea soluțiilor de reddecupaj și partajarea costurilor între autoritatea publică locală și partenerii din proiect, estimând de asemenea câștigul rezultat din creșterea valorii terenului prin re-proiectare urbană.

Reconfigurarea terenurilor destructurate presupune o dezvoltare coerentă a noilor funcțiuni urbane și o utilizare eficientă a terenurilor. Conform Art. 1 lit. (l) al Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, lucrările care sunt declarate de utilitate publică includ „[...] lucrări de interes public local de regenerare urbană a terenurilor neconstruite și a imobilelor care au avut destinație industrială din intravilanul orașelor și municipiilor și care în prezent nu sunt funcționale”. Conform acestor prevederi, exproprierea de terenuri pot fi folosite pentru a dezvolta un sistem de parcelare coerent, de lărgire și reconfigurare a rețelelor de străzi, de furnizare a infrastructurii de utilități publice. Expropriatorul desemnat de lege este, în acest caz, reprezentat de autoritățile administrației publice locale pentru toate lucrările de interes public care includ construcția și îmbunătățirea infrastructurii de alimentare cu apă și de ape reziduale, conservarea spațiilor verzi, regenerarea urbană, reconfigurarea terenurilor agricole.

Cheltuielile aferente investițiilor necesare în echipamente publice și infrastructura edilitară din zonele de extindere urbană trebuie cunoscute și partajate. Astfel, conform prevederilor Art. 32, alin. (1) și (3) din Legea 350/2001, dacă prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul să ceară, prin memoriul tehnic privind oportunitatea, elemente care să includă: o detaliere a investiției propuse, indicatorii propuși, modul în care investiția integrează o zonă mai largă, evaluarea consecințelor economice și sociale în unitatea teritorială de referință, dar și categoriile de costuri care vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri care vor cădea în sarcina autorității publice locale. Aplicarea acestui principiu juridic al împărțirii cheltuielilor de dezvoltare va reduce cheltuielile cu realizarea infrastructurii de utilitate publică, care, conf. Legii locuinței nr. 114/1996, ar trebui să fie suportate de autoritatea publică locală din bugetul propriu. În prezent nu există prevederi clare ale politicilor sau îndrumărilor cu privire la partajarea cheltuielilor determinate de dezvoltarea urbană.

Delimitarea zonelor de regenerare urbană poate fi făcută în Planurile Urbane Generale (conf. Art. 46, alin. (3). Lit. (g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului) sau ca urmare a inițierii unui Plan Urbanistic Zonal (cf. Art.47 alin.(3) lit.g).

Opțiunile de intervenție și instrumentele legale urbanistice și juridice trebuie să se construiască utilizând prevederile limitate ale cadrului normativ actual (conform propunerilor din capitolele următoare) și depind de implicarea proactivă a autorităților publice locale în inițierea, coordonarea și derularea întregului proces de planificare urbană.

II. Prevederi legale reprezentative ptr zonele și operațiunile de regenerare urbană: Cadru normativ referitor la planificarea și gestiunea durabilă a terenurilor din zonele destructurate în care se pot realiza proiecte de regenerare urbană.

Legea nr.350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

Art.1 Statul, prin intermediul autorităților publice, are dreptul și datoria de a asigura, prin activitatea de urbanism și de amenajare a teritoriului, condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea interesului general, potrivit legii. Gestionarea spațială a teritoriului urmărește să asigure indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, condiții de locuire adecvate, ... condiții de muncă, de servicii și de transport ce răspund diversității nevoilor și resurselor populației, reducerea consumurilor de energie, asigurarea protecției peisajelor naturale și construite, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice, securitatea și salubritatea publică, raționalizarea cererii de deplasări.

Art. 32 (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;
- de primarul general al municipiului București;
- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

(3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise. [...]

Art. 46 (3) Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la: [...]

g) delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană

Art. 47 (1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.[..]

Art. 47 (3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul: [...]

g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;

Anexa 2 DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN LEGE (în ordine alfabetică)

Interdicție de construire (non aedificandi) - regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

Normele metodologice de aplicare a legii amenajării teritoriului și urbanismului (aprobate prin Ordinul 233/2016):

Art. 17 (1) Conform prevederilor art. 46 alin. (3) lit. g) din Lege, Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni de regenerare urbană. Aceste zone vor fi delimitate pe limite cadastrale și vor cuprinde zone omogene din punct de vedere funcțional, ce necesită implementarea unor operațiuni integrate, caracterizate de una sau mai multe dintre următoarele situații:

[...]

e) zone locuite de comunități defavorizate, inclusiv așezări informale;

f) zone de reconversie funcțională:

- situri industriale dezafectate;
- situri militare dezafectate;
- situri cu infrastructuri majore dezafectate.

Art. 18

(1) Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise și desenate.

(3) Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, 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.

HG nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Art.13 Asigurarea echiparii edilitare.

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitara aferente, de către investitorii interesați.

LEGE nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (**republicată**) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*)

Art.10

(2) Strategia privind conservarea și dezvoltarea rețelei de spații verzi are în vedere distribuția echilibrată a acestora în raport cu specificul unității teritoriale de referință, precum și crearea de spații verzi prin transformarea terenurilor neproductive, a altor categorii de terenuri și prin aplicarea de metode alternative.

(3) Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.

LEGE nr. 114 din 11 octombrie 1996 (**republicată**) privind locuințele

Articolul 12 Lucrările de viabilizare a terenurilor destinate construcțiilor de locuințe, care constau în: drumuri publice, rețele de alimentare cu apă și canalizare, rețele electrice și, după caz, rețele de gaze, telefonice și de termoficare se finanțează după cum urmează:

a) drumurile publice, rețelele de alimentare cu apă și canalizare și, după caz, rețelele de termoficare, din bugetele locale și din alte fonduri legal constituite cu această destinație;

b) rețelele electrice stradale, inclusiv posturile de transformare aferente și, după caz, de gaze și telefonice stradale, din bugetele de venituri și cheltuieli ale regiilor autonome de profil, din credite bancare contractate de acestea, precum și din alte fonduri constituite cu această destinație.

Clarificarea sintagmei „regenerare urbană” prin Decizia Curții Constituționale nr. 532/2018:

[....]

4. Se susține că art. I pct. 1 din lege cuprinde reglementări neclare, imprecis redactate, contrar art. 1 alin. (5) din Constituție. [...] criticate vor fi vizate lucrările pentru regenerare urbană, sintagmă care nu este definită și nu poate fi aplicabilă la cazuri concrete; de aceea, efectele unei eventuale aplicări ale sale vor fi imprevizibile. Astfel, în condițiile în care legea criticată va permite exproprierea de imobile, terenuri și clădiri sub pretextul “regenerării urbane”, în lipsa unei justificări fundamentate în mod clar și precis a utilității publice, se creează premisele încălcării și a dispozițiilor art. 44 alin. (3) din Constituție privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

9. Cu privire la sintagma “regenerare urbană”, cuprinsă în art. I pct. 1 al legii, se arată că, raportat la art. 25 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, și având în vedere faptul că prin prezenta lege nu s-a intenționat a se da sintagmei “regenerare urbană” un alt înțeles decât cel comun, rămâne ca ea să aibă același înțeles pe care l-a avut și până în prezent, potrivit practicii curente și literaturii urbanistice, respectiv acela de acțiune care conduce la soluționarea problemelor urbane, pe baza unor principii general acceptate, în concordanță cu obiectivele dezvoltării durabile. Potrivit Declarației de la Toledo și politicilor sectoriale și regionale ale Uniunii Europene, regenerarea urbană sustenabilă reprezintă unul din obiectivele politicii de coeziune a Uniunii Europene și se bazează pe programele naționale ale statelor membre. Declarația de la Toledo din 22 iunie 2010, adoptată la finalul Reuniunii informale a miniștrilor din Uniunea Europeană responsabili cu dezvoltarea urbană, a subliniat necesitatea unei dezvoltări urbane inteligente, durabile și incluzive din punct de vedere social, care poate fi realizată numai printr-o viziune globală și comprehensivă asupra problemelor orașului. De aceea, se susține că noțiunile și conceptele utilizate sunt configurate în concordanță cu dreptul pozitiv, iar stabilirea soluțiilor normative este departe de a fi ambiguă, acestea fiind redate previzibil și univoc. Prin urmare, întrucât răspunde cerințelor de claritate și previzibilitate, astfel cum acestea rezultă din Legea nr. 24/2000, se apreciază că art. I pct. 19 din lege cu referire la sintagma “regenerare urbană” este constituțional, prin raportare la prevederile art. 1 alin. (5) din Constituție.

Noul Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009
Capitolul II Drepturile reale în general

Art. 551 Drepturile reale
Sunt drepturi reale:
[...] 6. dreptul de servitute;

Capitolul IV Servituțiile Secțiunea 1 Dispoziții
generale

Art. 755 Noțiune:

(1) Servitutea este sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar.

(2) Utilitatea rezultă din destinația economică a fondului dominant sau constă într-o sporire a confortului acestuia.

Art. 756 Constituirea servituții.

Servitutea se poate constitui în temeiul unui act juridic ori prin uzucapiune, dispozițiile în materie de carte funciară rămânând aplicabile.

Art. 758 Constituirea servituții în vederea utilității viitoare

Servitutea se poate constitui în vederea unei utilități viitoare a fondului dominant.

Art. 759 Obligațiile în sarcina proprietarului fondului aservit

(1) Prin actul de constituire se pot impune în sarcina proprietarului fondului aservit anumite obligații pentru asigurarea uzului și utilității fondului dominant.

(2) În acest caz, sub condiția notării în cartea funciară, obligația se transmite dobânditorilor subsecvenți ai fondului aservit.

Art. 760 Servituțiile aparente și neaparente

(1) Servituțiile sunt aparente sau neaparente.

(2) Servituțiile aparente sunt acelea a căror existență este atestată de un semn vizibil de servitute, cum ar fi o ușă, o fereastră, un apeduct.

(3) Servituțiile neaparente sunt acelea a căror existență nu este atestată de vreun semn vizibil de servitute, cum ar fi servitutea de a nu construi ori de a nu construi peste o anumită înălțime.

Art. 761 Servituțiile continue și necontinue

(1) Servituțiile sunt continue sau necontinue.

(2) Servituțiile continue sunt acelea al căror exercițiu este sau poate fi continuu fără a fi necesar faptul actual al omului, cum ar fi servitutea de vedere ori servitutea de a nu construi.

(3) Servituțiile necontinue sunt acelea pentru a căror existență este necesar faptul actual al omului, cum ar fi servitutea de trecere cu piciorul ori cu mijloace de transport.

Art. 762 Servituțiile pozitive și negative

(1) Servituțiile sunt pozitive sau negative.

(2) Servituțiile pozitive sunt acelea prin care proprietarul fondului dominant exercită o parte din prerogativele dreptului de proprietate asupra fondului aservit, cum ar fi servitutea de trecere.

(3) Servituțiile negative sunt acelea prin care proprietarul fondului aservit este obligat să se abțină de la exercitarea unora dintre prerogativele dreptului său de proprietate, cum ar fi servitutea de a nu construi.

Secțiunea a 3-a Stingerea servituțiilor
Art. 770 Cauzele de stingere a servituțiilor

(1) Servituțiile se sting pe cale principală prin radierea lor din cartea funciară pentru una dintre următoarele cauze:

a) consolidarea, atunci când ambele fonduri ajung să aibă același proprietar;

b) renunțarea proprietarului fondului dominant;

c) ajungerea la termen;

d) răscumpărarea;

e) imposibilitatea definitivă de exercitare;

f) neuzul timp de 10 de ani;

g) dispariția oricărei utilități a acestora.

(2) Servitutea se stinge, de asemenea, prin exproprierea fondului aservit, dacă servitutea este contrară utilității publice căreia îi va fi afectat bunul expropriat.

Art. 771 Stingerea servituții prin neuz

(1) Termenul de 10 de ani prevăzut la art. 770 alin. (1) lit. f) curge de la data ultimului act de exercițiu al servituțiilor necontinue ori de la data primului act contrar servituțiilor continue.

(2) Exercitarea servituții de către un coproprietar ori de către uzufructuar profită și celorlalți coproprietari, respectiv nudului proprietar.

[...]

Secțiunea a 2-a Coproprietatea obișnuită
Art. 634 Întinderea cotelor-părți

(1) Fiecare coproprietar ar este titularul exclusiv al unei cote-părți din dreptul de proprietate și poate dispune în mod liber de aceasta în lipsă de stipulație contrară.

Cartea a V-a (Despre obligații), Titlul IX (Diferite contracte speciale),
Capitolul VII (Contractul de societate),
Secțiunea a 3-a (Asocierea în participație), art. 1949-1954.

Încheierea unui contract de asociere în participație de către o autoritate publică sau de către o întreprindere publică (societate de stat sau controlată de stat ori regie autonomă) se poate realiza doar dacă, în prealabil, s-a obținut acordul organului deliberativ, de pildă, o hotărâre de guvern sau a consiliului local, ori o hotărâre a adunării generale a acționarilor sau a consiliului de administrație.

Art. 557 Dobândirea dreptului de proprietate

(1) Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum și prin hotărâre judecătorească, atunci când ea este translativă de proprietate prin ea însăși.

(2) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ.

(3) Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

Art. 2.353 Ipoteca unei cote-părți indivize

(1) Dacă în urma partajului sau a unui alt act constitutiv ori translativ de drepturi constitutorul păstrează vreun drept asupra unei părți materiale din bun, ipoteca ce fusese constituită asupra unei cote-părți indivize din dreptul asupra bunului se strămută de drept asupra părții respective din bun, însă numai în limita valorii coteipărți indivize.

Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Art.1 Prezenta lege stabilește cadrul juridic pentru luarea măsurilor necesare executării: lucrărilor de construcție, reabilitare și modernizare a drumurilor de interes național, județean și local, [...]lucrărilor de construcție, reabilitare și modernizare a obiectivelor prevăzute în proiectele de investiții strategice, inclusiv cele realizate în parteneriat public-privat, lucrărilor de construire, reabilitare, modernizare, reconversie funcțională pentru proiecte de dezvoltare și regenerare urbană inițiate de autoritățile publice centrale și locale [...]lucrărilor de interes public local de construcție, reabilitare, modernizare și reconversie funcțională, pentru construcții administrative, sociale, culturale, de învățământ și sport, inclusiv pentru infrastructura aferentă acestora, lucrărilor de conservare sau de amenajare a spațiilor verzi, lucrărilor de regenerare urbană, lucrărilor de protecție și de restaurare a clădirilor de patrimoniu, lucrărilor de interes public local de amenajare a teritoriului și de urbanism, de dezvoltare sau regenerare urbană, conform proiectului de strategie de dezvoltare urbană și teritorială prevăzut de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, sau a studiului de fezabilitate propus și aprobat prin hotărâre a consiliului local, după caz, [...]

Art. 2

(1) În sensul prezentei legi, sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări:

1) lucrări de interes public local de regenerare urbană a terenurilor neconstruite și a imobilelor care au avut destinație industrială din intravilanul orașelor și municipiilor și care în prezent nu sunt funcționale;

p) lucrări de construire, reabilitare, modernizare, reconversie funcțională pentru proiecte de regenerare urbană inițiate de autoritățile publice centrale;

(3) În aplicarea prevederilor prezentei legi, expropriatorul prevăzut la alin. (2) este reprezentat de:

d7) Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru lucrări de interes public național de construcție, reabilitare, modernizare și reconversie funcțională aferente proiectelor integrate de regenerare urbană inițiate de autoritățile publice centrale, inclusiv pentru infrastructura aferentă acestora;

e) unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate de [...], de **autoritățile administrației publice locale pentru lucrările de interes public de construcție, reabilitare și de modernizare a infrastructurii de alimentare cu apă, a infrastructurii de apă uzată, pentru lucrările de construcție, reabilitare și modernizare a stațiilor de epurare, pentru lucrările de conservare a spațiilor verzi existente și de amenajare de noi spații verzi, pentru lucrările de regenerare urbană, pentru lucrările de conservare și protejare a clădirilor de patrimoniu și pentru lucrările de reconfigurare a parcelelor în vederea dezvoltării urbanistice a terenurilor agricole;**

Apreciem că prevederile următoarelor acte normative nu se pot aplica în cazul proiectelor urbane de regenerare așa cum este cel studiat, deoarece ponderea terenurilor proprietate a statului și autorităților publice locale (aflate fie în proprietatea publică sau privată a acestora) este foarte redus și nu pot face obiect al tipurilor de intervenții propuse de acestea:

- *ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 7 din 28 ianuarie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 39/2018 privind parteneriatul public-privat și pentru stabilirea unor măsuri privind investițiile publice*
- *Ordonanța de urgență nr. 183/2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană*

De asemenea, semnalăm faptul că partea a IV-a a proiectului Codului Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor (art.222-249) este dedicată operațiunilor urbanistice (parcelarea / lotizarea; reconfigurarea parcelarului; regenerarea urbană; restructurarea urbană, inclusiv prevederi referitoare la operațiunile cadastrale de comasare și dezmembrare).

Art.62 (6) Prin PUG pot fi stabilite zone pentru care se impune elaborarea unor planuri urbanistice zonale, după cum urmează:

e) operațiuni de reconfigurare a parcelarului;

g) zone care necesită operațiuni urbanistice de regenerare urbană sau restructurare urbană; zone/ imobile cu reglementări speciale care nu pot fi suficient reglementate prin PUG;

Art.66 Inițierea elaborării PUZ de către persoanele fizice sau juridice interesate

(1) Inițierea elaborării PUZ de către persoanele fizice sau juridice interesate, se poate realiza în următoarele scopuri:

a) în vederea detalierii condițiilor de construire stabilite prin PUG;

c) pentru modificări ale parcelarului existent, sau orice alte modificări funcționale petrecute într-un teritoriu, pentru care reglementarea existentă aprobată prin PUG, nu mai poate fi aplicată;

Art.120 Consiliul local

(2) Consiliul local are următoarele atribuții:

a) aprobă strategia integrată de dezvoltare locală durabilă a unității administrativ-teritoriale;

b) aprobă Planul urbanistic general al unității administrativ-teritoriale;

c) aprobă planurile urbanistice zonale;

d) aprobă programul și planul de regenerare urbană;

e) aprobă programul de restructurare a parcelarului;

PARTEA IV. REGIMUL OPERAȚIUNILOR URBANISTICE (vezi Anexa 1.)
Titlul I. Operațiuni urbanistice

Art. 222. Categoriile de operațiuni urbanistice

(1) Sunt operațiuni urbanistice:

- a) parcelarea;
- b) reconfigurarea parcelarului;
- c) regenerarea urbană;
- d) restructurarea urbană.

(2) Operațiunile urbanistice prevăzute la alin. (1) lit. a) și b) se pot realiza în intravilanul sau extravilanul unităților administrativ-teritoriale, iar cele prevăzute la alin. (1) lit. c) și d) doar pentru teritoriul intravilan.

De asemenea, pentru realizarea proiectului de regenerare / restructurare urbană a zonei Antenelor, în aplicarea prevederilor normative menționate anterior, se aplică și prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (aprobat prin HCL).

III. Instrumente juridice actuale pentru inițierea, coordonarea și implementarea proiectelor de regenerare urbană a zonelor industriale destructurate

Opțiunile actuale de intervenție și control al dezvoltării coerente și integrate a zonelor industriale destructurate sunt limitate. Cu toate acestea, în baza prevederilor actelor normative menționate anterior, cu implicarea de la început a tuturor proprietarilor și actorilor interesați în dezvoltarea acestor zone destructurate, urmărind pro-activ derularea unui proces transparent de planificare participativă și implicare a publicului interesat, se pot realiza proiecte de regenerare urbană.

Măsurile inițiate de autoritățile publice trebuie să fie orientate către îndeplinirea obiectivelor de interes public (dezvoltare urbană durabilă, inclusivă, accesibilitate, spații publice și spații verzi de calitate etc.), dar să evalueze permanent și costurile necesare realizării acestor obiective, respectiv a modului în care să cointerezeze proprietarii de terenuri / investitorii din zone să contribuie la acoperirea acestora în cadrul investițiilor viitoare pe care aceștia le vor realiza.

Instrumentele juridice actuale de intervenție urbanistică în zonele urbane destructurate

În prezent, autoritățile publice locale au la dispoziție câteva instrumentele juridice de intervenție urbanistică în zonele urbane destructurate (terenuri industriale abandonate, slab utilizate sau dezafectate, terenuri agricole urbanizate etc.), fiecare dintre acestea având limite în aplicare, respectiv în asigurarea coerenței intervențiilor urbanistice pe zone mai ample.

Instrument juridic	Beneficii / limitări	Instrument juridic	Beneficii / limitări
Exproprierea pentru cauză de utilitate publică Achiziția de terenuri pentru amplasarea și realizarea infrastructurilor sociale, educativ, de recreere etc necesare zonei, respectiv concesiunea sau închirierea terenurilor deținute de autoritatea publică locală în zonă pentru a încuraja dezvoltarea acestora și funcțiuni de către investitori Majorări de impozite pentru imobilele neutilizate	- procedură clară, dar care poate să ofere doar punctual (o parcelă/imobil, eventual un număr redus de parcele) necesarul de terenuri pentru APL ptr realizarea echipamentelor și infrastructurii urbane necesare în zonă; - prevederile legale impun ca exproprierea s fie făcută cu un scop precis, greu de determinat în contextul absenței unui proiect urban coerent pentru întreaga zonă; - identificarea terenurilor ce ar putea fi expropriate ar putea da naștere la suspiciuni, în absența unui proiect urban coerent care să argumenteze alegerile făcute de APL; - la fel ca în situația anterioară, decizia de a achiziționa anumite terenuri în absența unui proiect urban care să argumenteze necesitatea achiziționării anumitor terenuri, poate genera neîncredere în proiect , iar soluțiile ar rezolva punctual necesarul de infrastructură și echipamente pentru întreaga zonă; - utilizarea puținelor terenuri pe care APL, le deține în zonă permite echiparea parțială și va aduce beneficii potențiale doar zonelor învecinate, nu întregului perimetru ce trebuie dezvoltat. - măsura poate avea efecte punctuale când un imobil (teren sau construcție) situat într-un Țesut urban constituit/coerent/ funcțional nu este valorificat (prin construire/ închiriere/ reabilitare și utilizare, introducerea în circuit comercial etc)de către proprietar din motive diverse (nu vrea, nu are resursele necesare etc.), fapt care aduce prejudicii zonei; - în cazul zonelor urbane destructurate care necesită abordări urbanistice coerente la nivel supra-parcelă, această măsură nu poate determina (luată individual) proprietarii din zonă să acționeze pentru a valorifica imobilele deținute și a realiza împreună un proiect urban coerent și durabil;	Instituirea unei taxe de dezvoltare pentru a acoperi costurile echipării edilitare a zonei urbanizate, respectiv reduceri sau eliminări de taxe locale pentru a încuraja realizarea de către investitori (conform planului de acțiuni al unei documentații de urbanism aprobate) a infrastructurii edilitare și a celorlalte costuri ale investițiilor care, conform prevederilor legale în vigoare, ar trebui să fie realizate de autoritatea publică locală Inițierea unui PUG de către autoritatea publică locală, în parteneriat/cu implicarea proprietarilor imobilelor din zona delimitată prin PUG, în baza unui Contract de restructurare.	- această măsură poate fi luată în calcul de autoritatea publică doar după realizarea și implementarea unui proiect urban în zona destructurată (dacă acest aspect a fost astfel reglementat de la inițierea proiectului, iar costurile lucrărilor de dezvoltare/ echipamente / infrastructură au fost plătite de autoritatea publică), măsurile fiscale menționate având rolul de recuperare a cheltuielilor efectuate pentru dezvoltarea zonei; - acest instrument financiar presupune ca proiectul să fie realizat cel puțin parțial (drumuri, infrastructură edilitară, echipamente sociale, de educație, sportive etc.), iar taxa de dezvoltare să fie plătită și recuperată de dezvoltatori din prețul de vânzare/inchiriere al construcțiilor pe care le vor realiza și care vor beneficia de infrastructura existentă;
			- acest instrument poate asigura coerență și predictibilitate în dezvoltarea zonei, atât din punct de vedere urbanistic (rezultate), cât și al duratei proiectului, a etapizării acestuia, a costurilor și rolurilor asumate de fiecare dintre actorii publici și privați implicați; - prin asumarea rolului coordonator al dezvoltării zonei (acțiuni, dar și cheltuieli) de către autoritatea publică locală se asigură dezvoltarea durabilă și eficientă pentru toți partenerii a zonei (și imobilelor individuale deținute de fiecare dintre acești), inclusiv aplicarea de măsuri compensatorii echitabile, după caz, pentru unii dintre acești; - Contractul de restructurare implică transparență, coerență, participare publică activă la procesul de planificare, parteneriat, asumarea și realizarea de măsuri cadastrale-urbanistice prin care să se eficientizeze valorificarea durabilă a terenurilor, garanția realizării infrastructurii edilitare , sociale, sportive, de spații verzi etc. corelat cu etapele de dezvoltare a zonei.

Modelul de intervenție adecvat zonei de studiu presupune un mix de acțiuni coerent realizate, coordonate și inițiate de autoritatea publică locală, dar în care proprietarii și viitorii investitori să fie parteneri implicați. Astfel, modelul de intervenție propus, aduce avantaje tuturor celor implicați, chiar dacă operațiunile urbanistice și juridice propuse implică reconfigurarea semnificativă a parcelarului, translații de proprietăți, cedări proporționale de suprafețe de terenuri către domeniul public/privat al autorității publice locale, posibil exproprieri, schimburi de terenuri etc.

Etapele proiectului de regenerare urbană a zonelor industriale destructurate sunt următoarele:

(1) Delimitarea în PUG a zonelor de restructurare urbană / zone pentru care se propune / este necesară schimbarea destinației terenurilor industriale. În situația în care prin PUG nu au fost stabilite aceste zone de restructurare, ele pot fi identificate și delimitate printr-un studiu de specialitate aprobat prin HCL.

(2) Inițierea realizării unor studii de fundamentare sau a unei strategii de dezvoltare urbană în vederea identificării celor mai optime variante tehnice de valorificare a potențialului de dezvoltare a zonei, restructurare și regenerare urbană a acesteia. Prin strategie se vor propune soluții 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. Inițiativa realizării acestui document poate fi a autorității publice locale sau a tuturor proprietarilor de imobile din zona de studiu (constituiți sau nu într-o asociație) în urma unei negocieri cu administrația publică locală.

- dacă inițiativa este a APL (cazul Mun.Timișoara): trebuie HCL de aprobare demers, inclusiv de asumare a cheltuielilor etapei de planificare strategică; procesul are garanția coordonării, implicării și participării permanente a APL în întreg demersul, respectiv permite instituirea servituții "non aedificandi" pentru întreaga zonă de reglementare până la aprobarea documentației urbanistice, în acord cu prevederile legale.
- dacă inițiativa este a proprietarilor: decizia este a APL, iar demersul se fundamentează pe un aviz de oportunitate emis de APL; APL poate fi sau nu implicată direct în proces, fapt care dezangajează APL de a asuma o serie de costuri ale dezvoltării zonei (prioritățile asumate fiind altele / alte teritoriu etc).

Studii de fundamentare sau strategia de dezvoltare urbană va aborda și propune soluții pentru accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, reorganizarea parcelarului existent, infrastructura, mobilitatea (traficul, parcare, autovehicule, piste velo etc), sistemul de spații publice și spații verzi funcționale, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici și de mediu necesare.

În baza studii de fundamentare sau a strategiei de dezvoltare urbană, respectiv – după caz – a revederilor RLU al PUG pentru respectivele UTR, se vor cuantifica (și identifica posibile amplasamente) pentru suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică.

În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente 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.), în cotă fixă de minim 10% din suprafața totală (cf. *RLU PUG RiM _C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale-Zonă mixtă, p.148-150*).

Această din urmă categorie, după poate fi ulterior relocalată (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. P.U.Z. se va conforma strict reglementărilor P.U.G. și R.L.U.

Suprafețele de terenuri necesare pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională a proprietăților inițiale, respectiv prin realizarea de măsuri cadastral-urbanistice de comasare, reparcelare, schimb de terenuri, relocare a unor terenuri etc. din cadrul zonei. (poate să și asume costurile, dacă astfel s-a convenit și aprobat prin HCL) toate demersurile pentru realizarea achiziției publice de servicii de elaborare a PUZ. Dacă demersul este inițiat și coordonat de asociația de proprietari, achiziția nu trebuie să urmeze regulile achizițiilor publice.

(3) **Constituirea unei asociații în participațiune între Consiliul Local și proprietarii din zona ce va face obiect al proiectului de regenerare / restructurare și semnarea unui Contract de restructurare și planificare a zonei.**

Procesul impune identificarea și implicarea tuturor proprietarilor de terenuri din zonă în procesul de analiză și planificare a zonei, discuții și negocieri cu aceștia asupra procedurilor și soluțiilor optime de valorificare eficientă a terenurilor deținute de proprietarii privați (eficiență a investițiilor propuse de aceștia), dar în care să se urmărească și promovarea interesului public (tramă stradală eficientă, spații publice verzi de calitate, infrastructură edilitară, amplasamente rezervate pentru instituții publice de educație, sanatate, social etc. în cartier). Contractul de restructurare va stipula atribuțiile și responsabilitățile fiecărei părți, a costurilor și operațiunilor asumate de fiecare dintre acestea, precum și termenele și sancțiunile ce se vor aplica în cazul nerespectării obligațiilor asumate. Rezultatul negocierilor avute pe baza datelor furnizate de studiile mai sus menționate devin parte integrantă din Contract, respectiv va fi integrată în tema pentru PUZ ce va fi inițiat.

(4) **Inițierea și elaborarea P.U.Z. de restructurare și a R.L.U. aferent.** Soluția urbanistică rezultată, inclusiv planul de acțiune pentru regenerare urbană (etapizare a operațiunilor și investițiilor, asumarea de către APL și / sau proprietarii terenurilor a costurilor investițiilor în echipamente publice, infrastructură edilitară destinată viitorului cartier etc.) vor fi aprobate prin HCL.

Dacă APL este parte din Contractul de restructurare, APL inițiază (poate să și asume costurile, dacă astfel s-a convenit și aprobat prin HCL) toate demersurile pentru realizarea achiziției publice de servicii de elaborare a PUZ. Dacă demersul este inițiat și coordonat de asociația de proprietari, achiziția nu trebuie să urmeze regulile achizițiilor publice.

Pentru fiecare zonă de regenerare urbană, autoritățile administrației publice competente elaborează planul de acțiune pentru regenerarea urbană în care vor fi prevăzute acțiuni concrete și termene în vederea implementării operațiunii de regenerare urbană. Planul de regenerare urbană se realizează pe baza unei abordări integrate, reglementând obiectivele de regenerare urbană din perspectivă economică, socială, culturală, de mediu, de amenajare a teritoriului și de urbanism. Prevederile planului de regenerare urbană se corelează cu direcțiile principale de dezvoltare stabilite prin intermediul strategiei integrate de dezvoltare locală. Planul de regenerare urbană este parte componentă a planului urbanistic zonal de regenerare urbană.

(5) Realizarea procedurilor de reconfigurare a parcelarului, prin comasare, dezmembrare, relocare, schimburi de terenuri ca efect al soluției urbanistice asumate și a prevederilor Contractului de restructurare și planificare a zonei.

Reconfigurarea parcelarului este operațiunea urbanistică prin care se modifică limitele imobilelor cuprinse într-o zonă din intravilanul sau extravilanului unității administrativ-teritoriale, în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate prin planul urbanistic general sau printr-un plan urbanistic zonal. Reconfigurarea parcelarului implică o prima etapă de comasare prealabilă a imobilelor, urmată de operațiunea de parcelare a imobilelor rezultate în urma comasării, pe baza unei viziuni de dezvoltare coerentă a zonei și a unui demers de planificare și proiectare urbanistică a zonei. Operațiunea de reconfigurare a parcelarului se poate realiza atât pentru imobile libere de construcții, cât și pentru imobile ocupate cu construcții.

Inițiativa realizării operațiunii de reconfigurare a parcelarului, conform soluției din PUZ aprobat, aparține autorităților administrației publice locale sau proprietarilor de terenuri. Inițiatorul organizează derularea operațiunii din punct de vedere juridic, economic, tehnic și logistic și al implicării tuturor participanților în procesul de reconfigurare a parcelarului.

(6) Realizarea etapizată, cf. Plan de acțiune aferent PUZ, a obiectivelor de utilitate publică, respectiv autorizarea investițiilor pe terenuri private echipate edilitar.

IV. CADRUL NORMATIV CARE FUNDAMENTEAZĂ ETAPELE PROIECTULUI DE REGENERARE URBANĂ A ZONELOR INDUSTRIALE DESTRUCTURATE

Etapă I

Delimitarea zonelor industriale abandonate/ de refuncționalizat și a zonelor agricole urbanizate

Bază legală/ Jurisprudență Proceduri

L. 350/2001

Comentarii

Conform Art. 1 lit. (I) al Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, lucrările care sunt declarate de utilitate publică includ „[...] lucrări de interes public local de regenerare urbană a terenurilor neconstruite și a imobilelor care au avut destinație industrială din intravilanul orașelor și municipiilor și care în prezent nu sunt funcționale”. Conform acestor prevederi, exproprierile de terenuri pot fi folosite pentru a dezvolta un sistem de parcelare coerent, de lățire și reconfigurare a rețelelor de străzi, de furnizare a utilităților publice.

Etapă II

Identificare a proprietarilor, asociere în participațiune a acestora + APL în cadrul unui Contract de restructurare și planificare a zonei.

Planificare participativă, discuții și negocieri cu proprietarii terenurilor din zonă asupra procedurilor și soluțiilor optime de valorificare eficientă a terenurilor deținute de proprietarii privați (eficiență a investițiilor propuse de aceștia), dar și cu garantarea de Proiecte urbane durabile și respectare a interesului public (tramă stradală eficientă, spații publice verzi de calitate, infrastructură edilitară, amplasamente rezervate pentru instituții publice de educație, sanatate, social etc. în cartier).

Potrivit Jurisprudență

PUG/PUZ nu poate reglementa alte limitări ale proprietății (inclusiv alipiri, dezmembrări) decât cele prevăzute de Constituție/ legea civilă/ o lege organică

PUG/PUZ poate reglementa doar aspecte ce țin de urbanism, neputând conține reglementări noi în materia dreptului de proprietate, altele decât cele din dreptul comun sau special din această materie

nu este posibilă realizarea documentațiilor de urbanism și abia după un interval de timp considerabil să se parcurgă procedura exproprierii.

Proceduri

reglementarea unui contract cadru privind restructurarea și planificarea zonei (cu indicarea unor procente pentru spații verzi, infrastructură edilitară, amplasamente școli, sănătate, social, plus stabilirea unor drepturi și obligații generale pentru părți, dar instituirea de garanții pentru proprietari), precum și măsuri de încurajare a proprietarilor în vederea asocierii în participațiune.

Comentarii

Dacă APL inițiază PUZ de restructurare, poate reglementa pe terenuri private, chiar dacă nu se cunoaște cine este proprietar (drept accesor)?

Da, deoarece trebuie să primeze interesul general, însă după depunerea unor diligențe rezonabile în identificarea proprietarului, iar proprietarul care nu a cunoscut demersurile inițiate pe terenul său să aibă posibilitatea de a deveni parte la asociere pentru terenul său sau de a se prevala de dispozițiile accesunii imobiliare artificiale în sensul de a-i obliga pe ceilalți proprietari să-l cumpere terenul.

Acest aspect este unul accesoriu bunului, privește bunul în sine, iar nu proprietarul. Reglementările realizate prin PUZ asupra acestor terenuri ar avea natura unor obligații propter rem (reprezintă îndatoriri care revin deținătorului unui bun determinat pentru rațiuni precum: protecția unor lucruri de importanță națională, exploatarea judicioasă ori conservarea unor calități ale unor lucruri importante, existența unor raporturi de bună vecinătate, etc.) Fiind accesorii ale stăpânirii unui anumit bun, ele se transmit o dată cu bunul, fără a fi nevoie de nici o formalitate specială de transcriere, înscriere sau intabulare.

Dupa izvorul lor, obligațiile propter rem sunt de doua feluri:

legale (prevazute expres de către lege; spre exemplu art.53 si urm. din Legea 18/1991), si

convenționale (se nasc prin acordul de voința al părților). Reglementările realizate prin PUZ, având în vedere că nasc anumite obligații cu privire la parcelele analizate, pot fi stabilite expres ca obligații **propter rem** prin modificarea în consecință a Legii 350/2001.

În cazul obligațiilor **propter rem**, elementul esențial care reclamă existența acestora este chiar bunul, privit ca obiect derivat al raportului obligațional și nu creditorul (proprietarul), astfel ca nu interesează cine este proprietarul la momentul realizării PUZ, obligația devenind opozabila atât proprietarului tabular de la data intrării în vigoare a PUZ, cât și subdobânditorilor ulteriori.

Asocierea trebuie să fie voluntară sau forțată? Ce se întâmplă dacă un proprietar nu dorește să participe la asociere?

Asocierea de proprietari funciari ar acorda spijin APL, iar pe de altă parte ar reprezenta și un garant al asigurării unei despăgubiri echitabile a tuturor celor implicați; pentru a se evita confuzia sau bănuiala că astfel de proceduri ar fi o naționalizare ascunsă, etapele și descrierea procedurilor vor trebui statuate prin lege organică;

Pe de altă parte, prezintă interes public construirea armonioasă și smart, funcțională, a acestor zone de noi. Un compromis între cele două interese, public și privat, cred ca s-ar putea realiza doar în mod voluntar, prin negocierea de contracte de restructurare. Ca element de siguranță din partea administrației, cred că funcțiunea zonei trebuie atent clarificată. Dacă ea este una mixtă, atunci doar în urma negocierii și stabilirii noului profil funcțional, principalilor indicatori urbanistici, a obiectivelor 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, locințe sociale etc) și terenurile aferente acestora, ce vor trece în proprietate publică, parametrii economici ai operațiunii, drepturile și obligațiile părților etc să se poată ajunge la construirea efectivă.

Cred că s-ar putea face propuneri de asocieri a proprietarilor vizați, din partea administrație, iar cei care nu doresc asocierea, nu vor primi AC în lipsa conformării cu reglementările din noul PUZ. Astfel, ar fi în interesul fiecărui proprietar să participe la negocieri, încât să își poată urmări în mod activ interesul.

Asocierea ar trebui să fie în primă fază voluntară, însă voluntar-forțată pentru a-și atinge scopul de dezvoltare urbană.

Proprietarii ar trebui chemați la consultări publice și să se desfășoare campanii de informare care să atragă proprietarii spre asociere, să își dorească dezvoltarea urbană propusă. În cazul în care se atinge acest scop și un proprietar refuză să se asocieze, acesta ar trebui să fie expropriat cu justă și prealabilă despăgubire. Având în vedere că în discuție sunt aduse terenuri agricole sau industriale dezafectate și că relocarea terenului său nu i-ar aduce prejudicii și schimbări în desfășurarea vieții de zi cu zi, consider că relocarea ar putea fi măsură intermediară care ar putea beneficia tuturor părților implicate.

Etapă III

Inițiere de către APL, în parteneriat cu asociația de proprietari funciari a unui PUZ de regenerate / restructurare, iar ulterior APL trebuie să realizeze Caiet Sarcini și Proceduri achiziție publică Pentru anumite studii și / sau soluții urbanistice zonă (PUZ) etc.

Proceduri

stabilire mod de finanțare PUZ;
posibilitatea constituirii unui buget separat în cadrul bugetului public local/de stat, special destinat pentru aceste lucrări astfel încât să nu existe o contopire cu bugetul public general și, implicit, lipsă de vizibilitate asupra procesului

Etapă IV

Procedură elaborare PUZ, analize și studii de fundamentare, reglementare urbanistică în care interesele APL dar și ale fiecărui proprietar de teren să fie rezolvate.

Ptr.APL – străzi coerente și sistem de circulații funcțional, terenuri rezervate (bine poziționate) pentru echipamente școlare, sanitare, sociale etc., comerț de proximitate, spații verzi comasate și de calitate (regrupând % și mp/persoana obligatorii ptr fiecare proiect etc.)

Ptr Proprietari / Investitori: în raport cu suprafața lotului deținut

și intențiilor de investiții, obținerea CUT și POT optim economic; responsabilitățile aferente (% mp/persoana spațiu verde, suprafețe destinate funcțiilor complementare locuirii pot fi cedate / realizate în comun cu APL și ceilalți investitori; terenurile neconstruite + drumuri de acces coerent construite pentru întreaga zonă pot fi cedate către APL (gratuit sau prin expropriere, după caz).

Proceduri

stabilirea unor proceduri transparente, directe și simplificate în ceea ce privește constituirea drepturilor reale asupra suprafețelor destinate funcțiilor complementare locuirii și care sunt necesare APL – agreearea unui contract-cadru standard (protocol de colaborare) ce trebuie încheiat între APL și proprietari în care să se stabilească drepturile reale ce urmează a fi constituite pentru dezvoltarea acestor funcțiuni

constituirea acestor drepturi reale se poate face cu titlul gratuit (donație) sau cu titlu oneros (vânzare, schimb); aceste suprafețe ar putea fi aduse și ca aport în cadrul asocierii în participație, urmând ca în funcție de asta, să se schimbe și participația la beneficii a proprietarilor în cauză

Comentarii

În vederea facilitării repartizării parcelelor rezultate și suprafețelor pe care le cedează fiecare proprietar, se poate încheia ulterior asocierii în participație și elaborării PUZ un contract de asociere între proprietari care să prevadă clar aportul părților implicate, riscurile care pot apărea pe parcurs, cum se vor înțelege părțile în cazul unor piedici sau bariere legislative sau de altă natură, modul de participare la beneficii, de acoperire a eventualelor pierderi, ce se întâmplă dacă un asociat nu respectă obligațiile contractuale, modul în care sunt utilizate sumele de bani aportate în asociere.

Etapă V

Constituirea Asociației Funciare Urbane/ de Restructurare Urbană: Stabilire a cotelor de participare a proprietarilor de terenuri și a indicilor urbanistici atribuiți fiecăruia dintre aceștia în cadrul PUZ-ului de regenerare. Stabilire de suprafețe necesare a fi rezervată din întreaga zonă a PUZ pentru realizarea infrastructurii edilitare (străzi), școlare etc.

(terenuri rezervate), spații verzi/parcuri etc.

Acord cu privire la stabilirea modului de calcul contribuțiilor individuale ale pentru a se obține terenurile publice necesare în zonă.

Acord/ prevederi privind posibilitatea cumpărării de cote / mp de către ceilalți proprietari parteneri (ca formă de drept de preempțiune instituită prin Contract).

Acord / prevederi privind ipostazele de parcelare / reparcelare prin care:

a) dacă în urma parcelării rezultă și parcele mai mici de 450 mp și/sau cu deschidere mai mică de 15 m (cf.RLU PUG TM - RiM _C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale-Zonă mixtă, p.148-150)

b) proprietarii se obligă să vândă vecinilor

c) prin reparcelare nicio parcelă nu va fi mai mică de 450 mp și/sau cu deschidere mai mică de 15 m.

d) pentru parcelele rezultate mai mici de 450 mp , compensare prin achiziție cotă proporțională de la ceilalți proprietari.

Comentarii

În cazul reorganizării parcelare, trebuie verificat % pe care fiecare proprietar de lot îl cedează / este expropriate pentru corecta reorganizare a zonei agricole-urbanizate. De asemenea, trebuie urmărit ca parcelele rezultate să fie construibile (mp, deschidere/ adâncime lot). În caz contrar, în reorganizarea perimetrului prin PUZ se vor stabili parcelele (neconstruite) ce vor fi expropriate.

Opinia 1)

proprietarii au nevoie de garanții privind realizarea rețelelor edilitare într-un termen precis, chestiune care implică costuri ridicate pentru APL, iar pentru a stimula o astfel de colaborare, acordul dintre asociație și APL va stabili o cotă care să fie cedată în interes public (spre exemplu: pentru grădinițe, școli, parcuri șamd);

se impune analiza amănunțită a formelor pe care le poate lua cedarea – expropriere/ vânzare/compensare; trebuie avută în vedere și necesită o analiză amănunțită problema ridicată de terenurile care urmare a re-parelării devin mai mici de 149 mp;

un simplu acord (între proprietari și APL) este de natură convențională, iar pentru ca acesta să fie un izvor legal, care produce efecte erga omnes, vor trebui definite prin lege variantele de parcelări;

Opinia 2)

Necesitatea reglementării prin lege (organică) a posibilității de rezervare imobile de către APL, în caz contrar există riscul ca acele PUZ-uri să fie declarate ilegale (față de proprietarii care nu au achiesat la asociere)

-

reglementarea asocierii forțate după modelul francez; în prezent nu există cale legală pentru a obține o asociere forțată a proprietarilor

Folosirea principiilor generale de la societățile cu răspundere limitată (legea 31/1990) în ceea ce privește aportul (terenurile pe care le aduce fiecare proprietar la asociere) și apoi stabilirea cotelor de participare a acestora la beneficiile și pierderile asocierii; cei a căror terenuri sunt neconstruibile în urma reconfigurării pot fi compensați cu un procent de participare mai mare.

Opinia 3)

Un contract de asociere ar putea fi instrumentul prin care să fie tratate problemele de stabilire a contribuțiilor pentru realizarea infrastructurii edilitare, școlare.

Contractul poate fi și modificat ulterior în cazul în care apar modificări în suprafețe/regimul lor juridic/destinația lor, prin acte adiționale, păstrând astfel caracterul transparent al asocierii și întinderii obligațiilor și beneficiilor tuturor proprietarilor.

Etapă VI

Elaborare PUZ – reglementări urbanistice în care se regăsesc “interesele” fiecărui actor implicat: APL, investitori private, cf. pct.4., precum și costuri ce revin fiecărei părți implicate în implementarea planului de investiții aferent PUZ.

Comasare de spațiu verde rezultat din mp / cota obligatorie a fiecarui proprietar.

Comentarii

Având în vedere că reticența proprietarilor cu privire la contribuțiile individuale cu terenuri în vederea realizării de spații verzi și parcuri vine tocmai din acest aspect de a “dona” statului, ar fi posibil ca și asupra parcurilor și terenurilor verzi să rămână proprietari cu cote proporționale drepturilor lor de proprietate tot proprietarii terenurilor. În această situație administrarea, gestionarea, modernizarea și întreținerea parcului/zonelor verzi s-ar putea realiza pe cheltuiala proprietarilor, de către asociațiile de proprietari constituite ulterior.

Etapă VII

Comasare terenuri / Translare drept de proprietate și documente de primă intabulare ptr intreg perimetrul (cu co-proprietari multimpli cu cote stabilite anterior).

Comentarii

În vederea facilitării translatării dreptului de proprietate, ar putea fi reglementată, în baza prevederilor Codului civil și a legii 7/1996, întocmirea unei cărți colective pentru întreg terenul care după parcurgerea demersurilor în vederea elaborării și eliberării PUZ să fie scindată pentru proprietățile individuale.

Stabilirea unor proceduri clare și pe etape privind comasarea/dezmembrarea terenurilor și transmiterea proprietății asupra acelor suprafețe necesare APL – 1) întocmire propunere – plan de amplasament și delimitare a imobilului, 2) elaborare act juridic pentru alipire/dezmembrare, precum și transmitere proprietate, semnat de proprietari și APL, 3) intabulare drept proprietate APL, 4) elaborare PUZ regenerare etc cu toate cele prevăzute la pct. 6

Cu privire la teren se vor deschide cărți funciare/parcela rezultată în urma operațiunilor de dezlipire/alipire, în care vor fi menționați toți proprietarii de cote-părți din teren, cu suprafața corelativă, iar pentru construcții (în speță blocuri), se vor înființa noi cărți funciare/unitate individuală, în care vor fi menționate și cota de teren aferentă unității individuale, cu suprafața corelativă.

Etapă VIII

Dezmembrări și reparcelări, după caz / stabiliri de apasamente pentru investițiile diferiților proprietari asociați, / APL.

Anexa 1. Proiect Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor. Operațiuni urbanistice (parcelarea / lotizarea; reconfigurarea parcelarului; regenerarea urbană; restructurarea urbană, inclusiv prevederi referitoare la operațiunile cadastrale de comasare și dezmembrare) - art.222-249

PARTEA IV. REGIMUL OPERAȚIUNILOR URBANISTICE
Titlul I. Operațiuni urbanistice

Art. 222. Categoriile de operațiuni urbanistice

(1) Sunt operațiuni urbanistice:

- a) parcelarea;
- b) reconfigurarea parcelarului;
- c) regenerarea urbană;
- d) restructurarea urbană.

(2) Operațiunile urbanistice prevăzute la alin. (1) lit. a) și b) se pot realiza în intravilanul sau extravilanul unităților administrativ-teritoriale, iar cele prevăzute la alin. (1) lit. c) și d) doar pentru teritoriul intravilan.

Art. 223. Delimitarea operațiunilor urbanistice

(1) Operațiunile urbanistice se realizează urmare unui proces prealabil de planificare sau proiectare urbană, în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate stabilite sau detaliate printr-o documentație de urbanism sau un proiect urbanistic de detaliu.

(2) În sensul prezentului cod, operațiunile cadastrale de comasare și dezmembrare a imobilelor terenuri se diferențiază de operațiunile urbanistice de parcelare și reconfigurare a parcelarului, care se pot realiza doar printr-o activitate de proiectare sau planificare urbană prealabilă conform prevederilor alin. (1).

Capitolul I. Parcelarea/lotizarea

Art. 224. Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea urbanistică de divizare a unui teren alcătuit din unul sau mai multe imobile învecinate, în trei sau mai multe parcele, în vederea realizării de construcții noi și cu stabilirea condițiilor urbanistice în vederea construirii. Operațiunea de parcelare a unui imobil se realizează cu solicitarea și emiterea prealabilă a unui certificat de urbanism pentru elaborarea unui plan urbanistic zonal.

(2) Constituie parcelare împărțirea unui imobil în mai multe imobile învecinate al căror scop este crearea unuia sau mai multor loturi destinate a fi construite. Perimetrul parcelării cuprinde lotul sau loturile destinate amplasării de clădiri precum și, căile de acces, spațiile de serviciu, și spațiile comune acestor loturi.

(3) Parcelarea se diferențiază de dezlipirea unui teren, care se referă doar la o operațiune cadastrală de micșorare a întinderii unui imobil potrivit art. 879 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin scopul construirii și stabilirea condițiilor urbanistice în vederea construirii.

Art. 225. Limite specifice aplicabile operațiunii de parcelare din extravilan

(1) Parcelarea imobilelor din extravilan se poate realiza și în vederea facilitării desfășurării activităților agricole, silvice, de îmbunătățiri funciare și altor activități caracteristice pentru extravilan, conform reglementărilor urbanistice aprobate prin planul urbanistic general, precum și în alte situații prevăzute de dispozițiile legale în vigoare.

(2) Actele juridice încheiate în vederea realizării unei operațiuni de parcelare realizată cu nerespectarea dispozițiilor prevăzute la art. Art. 224, alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.

Art. 226. Limite specifice aplicabile operațiunii de parcelare în intravilan

(1) În vederea asigurării parcelării terenurilor din intravilanul unităților administrative-teritoriale, autoritatea administrației publice locale condiționează realizarea operațiunii de parcelare de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal.

(2) Prin excepție de la alin. (1), parcelarea unui teren până în 12 loturi se poate realiza în baza unui proiect urbanistic de detaliu, în situația în care reglementările urbanistice în vigoare stabilesc funcțiunea, condițiile minime privind caracteristicile loturilor, respectiv front la stradă și suprafață, și indicatorii urbanistici în vederea construirii.

Art. 227. Condiții aplicabile parcelărilor

(1) Imobilele rezultate în urma operațiunii de parcelare respectă reglementările urbanistice aprobate prin documentațiile de urbanism existente pentru zona supusă parcelării.

(2) Parcelarea imobilelor se poate realiza doar în condițiile în care se asigură fiecărei parcele rezultate, racordare la rețelele tehnico-edilitare, accesul direct sau indirect la drumurile publice precum și accesul la servicii și echipamente publice și sunt asigurate suprafețele minime prevăzute prin regulamentele de urbanism pentru drumurile publice și parcelele rezultate.

Capitolul II. Reconfigurarea parcelarului

Art. 228. Reconfigurarea parcelarului

(1) Reconfigurarea parcelarului este operațiunea urbanistică prin care se modifică limitele imobilelor cuprinse într-o zonă din intravilanul sau extravilanului unității administrativ-teritoriale, în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate prin planul urbanistic general sau printr-un plan urbanistic zonal.

(2) Reconfigurarea parcelarului implică o prima etapă de comasare prealabilă a imobilelor, urmată de operațiunea de parcelare a imobilelor rezultate în urma comasării, pe baza unei viziuni de dezvoltare coerentă a zonei și a unui demers de planificare și proiectare urbanistică a zonei.

(3) Operațiunea de reconfigurare a parcelarului se poate realiza atât pentru imobile libere de construcții, cât și pentru imobile ocupate cu construcții.

(4) În cadrul zonei vizate de operațiunea de reconfigurare a parcelarului pot fi incluse atât imobile din intravilan cât și imobile din extravilan.

Art. 229. Inițiativa reconfigurării parcelarului

(1) Inițiativa realizării operațiunii de reconfigurare a parcelarului aparține autorităților administrației publice locale sau proprietarilor de terenuri.

(2) Inițiatorul organizează derularea operațiunii din punct de vedere juridic, economic, tehnic și logistic și al implicării tuturor participanților în procesul de reconfigurare a parcelarului.

Art. 230. Limite specifice aplicabile operațiunii de reconfigurare a parcelarului

(1) Autoritatea administrației publice locale condiționează realizarea operațiunii de reconfigurare a parcelarului de elaborarea și aprobarea prealabilă a unui plan urbanistic zonal.

(2) Prin excepție de la alin. (1), reconfigurarea parcelarului ce are ca rezultat o parcelare de până în 12 loturi se poate realiza în baza unui proiect urbanistic de detaliu, în situația în care reglementările urbanistice în vigoare stabilesc funcțiunea, condițiile minime privind caracteristicile loturilor, respectiv front la stradă și suprafață, și indicații urbanistice în vederea construirii.

Art. 231. Condiții aplicabile reconfigurării parcelarului

Condițiile aplicabile imobilelor rezultate din operațiunea de reconfigurare a parcelarului sunt comune condițiilor stabilite imobilelor rezultate din operațiunea de parcelare potrivit art. 224.

Art. 232. Inițiativa reconfigurării parcelarului

(1) **Inițiativa** realizării operațiunii de reconfigurare a parcelarului aparține autorităților administrației publice locale sau proprietarilor de terenuri.

(2) Inițiatorul organizează derularea operațiunii din punct de vedere juridic, economic, tehnic și logistic și al implicării tuturor participanților în procesul de reconfigurare a parcelarului.

Capitolul III. Regenerarea urbană

Art. 233. Operațiunea de regenerare urbană

(1) Regenerarea urbană este operațiunea urbanistică de transformare, renovare și reabilitare a zonelor din interiorul localității, delimitate în condițiile legii prin planul urbanistic general sau prin planul urbanistic zonal de regenerare urbană, cu scopul îmbunătățirii calității mediului construit și neconstruit din interiorul zonelor supuse operațiunii, prin intermediul acțiunilor integrate și coordonate ce vizează îmbunătățirea condițiilor economice, sociale, culturale, ecologice de mediu, precum și dezvoltarea echipamentelor și serviciilor publice de interes general.

(2) Zonele de regenerare urbană sunt delimitate și declarate ca atare de către autoritățile administrației publice locale competente, care cuprind zone din cadrul unei unități administrativ-teritoriale sau zone învecinate situate în unități administrativ-teritoriale diferite, pentru care a fost stabilită necesitatea declanșării procesului de regenerare urbană.

(3) Regenerarea urbană se poate realiza prin următoarele tipuri de intervenții:

- a) construirea și reabilitarea construcțiilor și/sau elementelor de infrastructură;
- b) crearea și reabilitarea spațiilor colective/comune;
- c) crearea și reamenajarea spațiilor verzi;
- d) reabilitarea patrimoniului cultural;
- e) dezvoltarea și modernizarea infrastructurii de transport, a rețelilor tehnico- edilitare, creșterea eficienței energetice;
- f) amenajarea spațiului public;
- g) creșterea gradului de siguranță și accesibilitate a spațiului public pentru pietoni și pentru mijloace de transport nemotorizate;
- h) orice alte operațiuni care au ca finalitate îmbunătățirea condițiilor de viață în cadrul zonei de regenerare urbană.

(4) Intervențiile prevăzute la alin. (3) se realizează într-o manieră integrată și coordonată și sunt prevăzute în planul de acțiune aferent operațiunii de regenerare urbană.

(5) Operațiunea de regenerare urbană poate include operațiunea de reconfigurare a parcelarului, fiind aplicabile în acest caz prevederile art.Art. 228 – art.Art. 232.

(6) Operațiunile de regenerare urbană pot include lucrări de reabilitare a imobilelor, de consolidare a sistemului structural al construcțiilor existente, de reabilitare a elementelor de infrastructură și de amenajare a terenurilor aferente, precum și realizarea de construcții noi și de lucrări ingineresti.

(7) Operațiunile de regenerare urbană se realizează în acord cu programul local de regenerare urbană aprobat de către autoritatea administrației publice locale.

(4) Indicatorii prevăzuți la alin. (2) permit monitorizarea impactului intervențiilor de la nivelul unității administrativ-teritoriale, precum și a efectelor reglementărilor urbanistice aprobate asupra spațiului public, a modului de ocupare a teritoriului, a mobilității urbane, a capacității infrastructurilor tehnico-edilitare, a protecției mediului.

(5) Programul include zona de regenerare urbană care poate fi definită ca o unitate de intervenție ca urmare a:

- a) degradării mediului construit într-un areal delimitabil;
- b) problemelor sociale și economice într-un areal delimitabil;
- c) oportunităților de investiție, publică sau privată.

(6) Programul include indicatori de implementare și are ca obiectiv creșterea calității vieții la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului urban, prin:

- a) transformarea fostelor zone industriale și a zonelor poluate prin efectuarea unor lucrări de remediere în conformitate cu legislația aplicabilă siturilor potențial contaminate și contaminate;
- b) informarea și consultarea publicului, în special a locuitorilor și utilizatorilor din zona de regenerare urbană în toate etapele procesului de regenerare urbană;
- c) reconsiderarea/eficientizarea mobilității, prin raportare la transportul public, traficul lent, parcuri;
- d) reorganizarea spațiului public prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia;
- e) dezvoltarea serviciilor publice și comerciale;
- f) reabilitarea infrastructurii;
- g) creșterea gradului de diversitate funcțională pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului prin integrarea de noi activități;
- h) ameliorarea condițiilor de mediu în toate componentele sale;
- i) gestionarea situațiilor disfuncționale generate prin retrocedarea de terenuri;
- j) alte operațiuni specifice.

Art. 235. Elaborarea programului local de regenerare urbană

(1) Elaborarea programului local de regenerare urbană se asigură de către primar prin structura de specialitate condusă de către arhitectul-șef.

(2) Planul de regenerare urbană se corelează cu documentațiile de amenajare a teritoriului și cu documentațiile de urbanism aprobate.

(3) Programul local de regenerare urbană se aprobă prin hotărâre a consiliului local sau prin hotărâre a consiliului general al municipiului București.

Art. 236. Planul urbanistic zonal de regenerare urbană

(1) Operațiunile de regenerare urbană se realizează exclusiv în baza unui plan urbanistic zonal specific.

(2) Prin planul urbanistic zonal de regenerare urbană se stabilesc amplasamente, limite și interdicții de urbanism aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate.

(3) Autorizarea executării construcțiilor în zona de reglementare a planului urbanistic zonal de regenerare urbană este permisă numai după aprobarea planului urbanistic zonal de regenerare urbană.

(4) Planul urbanistic zonal de regenerare urbană nu poate fi modificat prin intermediul unui alt plan urbanistic zonal.

Art. 237. Planul de acțiune pentru regenerarea urbană

(1) Pentru fiecare zonă de regenerare urbană, autoritățile administrației publice competente elaborează planul de acțiune pentru regenerarea urbană în care vor fi prevăzute acțiuni concrete și termene în vederea implementării operațiunii de regenerare urbană.

(2) Planul de regenerare urbană se realizează pe baza unei abordări integrate, reglementând obiectivele de regenerare urbană din perspectivă economică, socială, culturală, de mediu, de amenajare a teritoriului și de urbanism.

(3) Prevederile planului de regenerare urbană se corelează cu direcțiile principale de dezvoltare stabilite prin intermediul strategiei integrate de dezvoltare locală.

(4) Planul de regenerare urbană este parte componentă a planului urbanistic zonal de regenerare urbană.

Capitolul IV. Restructurarea urbană

Art. 238. Operațiunea de restructurare urbană

(1) 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.

(2) Operațiunea de restructurare urbană poate include operațiunea de reconfigurare a parcelarului, fiind aplicabile în acest caz prevederile art. Art. 228 - Art. 232.

Art. 239. Obiectivele operațiunii de restructurare urbană

(1) Obiectivele generale ale operațiunii de restructurare urbană sunt următoarele:

- a) reconfigurarea limitelor imobilelor cuprinse în zona de restructurare, incompatibile cu structura și parametrii zonei
- b) stabilirea reglementărilor urbanistice în acord cu reglementările urbanistice ale zonei și tendințele de dezvoltare locală;
- c) redistribuirea echitabilă a imobilelor către titularii drepturilor de proprietate asupra imobilelor situate în zona de restructurare;
- d) introducerea unor noi imobile în domeniul public rezultate ca urmare a restructurării în vederea realizării obiectivelor de interes public;
- e) înregistrarea bunurilor imobile rezultate în urma restructurării parcelarului prin intermediul actelor administrative și juridice care confirmă drepturile asupra bunurilor imobile rezultate în urma reparcelării.

(2) Obiectivele specifice ale operațiunii de restructurare urbană sunt următoarele:

- a) definirea noilor zone de construire, în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate;
- b) definirea regimului tehnic, economic și juridic al imobilelor rezultate în urma procesului de reconfigurare a parcelarului;
- c) realizarea de către autoritățile administrației publice competente a obiectivelor de interes public stabilite prin reglementările urbanistice aprobate;
- d) dezvoltarea corectă și durabilă a localităților prin planificarea extinderii teritoriului intravilan, cu rezervarea prealabilă a suprafețelor minime de domeniu public necesare funcționării și dezvoltării coerente a zonei studiate.

(3) Restructurarea urbană se aplică zonelor delimitate în acest scop în Planul urbanistic general și se pune în aplicare prin elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal de restructurare urbană.

Art. 240. Etapele restructurării urbane

Operațiunea de restructurare urbană se realizează în mai multe etape și cuprinde cel puțin:

- a) inițierea operațiunii de restructurare urbană;
- b) elaborarea și aprobarea studiului de fezabilitate și programului de restructurare urbană;
- c) elaborarea și aprobarea planului urbanistic zonal de restructurare urbană;
- d) implementarea planului de acțiune aferent planului urbanistic zonal de restructurare urbană.

Art. 241. Informarea și consultarea publicului în procedura de restructurare urbană

În toate etapele operațiunii de restructurare urbană se asigură informarea și consultarea publicului conform prevederilor Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 242. Participanții la operațiunea de restructurare urbană

(1) Următoarele persoane au calitatea de participanți în cadrul operațiunii de restructurare urbană:

- a) autoritățile administrației publice locale;
- b) titularii drepturilor reale asupra imobilelor din cadrul zonei vizate de către operațiunea de restructurare urbană;
- c) agenția ATU, în situația în care implementarea operațiunii este realizată de către aceasta, la solicitarea autorităților administrației publice

(2) Participarea titularilor drepturilor reale asupra imobilelor incluse în cadrul zonei vizate la operațiunea de restructurare urbană se realizează exclusiv în baza consimțământului prealabil al acestora cu privire la operațiunea de restructurare urbană, exprimat în condițiile legii.

(3) Înainte de exprimarea consimțământului participanților prevăzuți la alin. (2), acestora li se aduc la cunoștință în mod individual drepturile și obligațiile pe care le au în ceea ce privește operațiunea de restructurare urbană și programul de restructurare a parcelarului.

(4) În condițiile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, titularii drepturilor reale asupra imobilelor situate în zona vizată de operațiunea de restructurare urbană, care nu și-au exprimat consimțământul privind participarea la operațiunea de restructurare urbană, pot fi expropriați pentru cauză de utilitate publică.

Art. 243. Inițiativa restructurării urbane

(1) Inițiativa realizării operațiunii de restructurare urbană aparține autorităților administrației publice locale sau proprietarilor de terenuri.

(2) Inițiatorul organizează derularea operațiunii din punct de vedere juridic, economic, tehnic și logistic și al implicării tuturor participanților în procesul de restructurare urbană.

Art. 244. Studiul de fezabilitate privind restructurarea urbană

(1) Elaborarea studiului de fezabilitate se asigură de către inițiatorul proiectului și cuprinde următoarele:

- a) analiza situației existente și disfuncționalități: analiza tendințelor socio-demografice; analiza tendințelor de dezvoltare economică, analiza privind capacitatea instituțională și administrativă pentru derularea programului de restructurare, documentări privind exemple de bună practică la nivel național sau internațional, analiza modelelor de bună practică privind modul de ocupare și de configurare a imobilelor.

b) raportarea la strategia integrată de dezvoltare locală durabilă și încadrarea în Planul Urbanistic General.

c) studiu de piață;

d) definirea proiectului preliminar de restructurare urbană, de realizare a proiectului și evaluarea costurilor, etapizarea, cu evidențierea costurilor publice, precum și a beneficiilor pentru comunitate și pentru participanți în etapele de realizare.

(2) Prevederile studiului de fezabilitate constituie date de temă pentru elaborarea Planului urbanistic zonal de restructurare urbană.

(3) Studiul de fezabilitate se aprobă de către consiliul local/Consiliul General al Municipiului București

Art. 245. Programul de restructurare urbană

(1) Programul de restructurare urbană identifică, cuprinde și detaliază:

- a) zona vizată de operațiunea de restructurare urbană;
- b) scopul, cauza de utilitate publică și interesul public asigurate prin implementarea operațiunii de restructurare urbană;
- c) modalitatea de finanțare a operațiunii de restructurare;
- d) etapele procedurii administrative și cadastrale de restructurare urbană;
- e) criteriile de restructurare urbană;
- f) documentația topo-cadastrală aferentă zonei vizate care cuprinde situația actuală a zonei vizate precum și situația propusă;
- g) procedura de notificare, exprimare a consimțământului și de încheiere a convențiilor necesare implementării operațiunii, cu titularii drepturilor reale asupra imobilelor incluse în zona vizată;
- h) condițiile și etapele exproprierii imobilelor pentru care titularii drepturilor de proprietate nu și-au exprimat consimțământul în vederea participării la operațiunea de restructurare urbană, dacă este cazul, cu respectarea prevederilor art. 5 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;
- i) durata maximă estimată a operațiunii de restructurare urbană până la finalizare acesteia.

(2) Regulamentul de restructurare urbană, rezultat ca urmare a aprobării concluziilor studiului de fezabilitate, stabilește cota din imobil cedată de către fiecare dintre participanții la restructurare, care va fi necesară pentru realizarea obiectivelor de interes public și modalitatea de redistribuire a imobilelor rezultate către participanți și după caz, cuantumul despăgubirilor acordate participanților.

(3) Programul de restructurare urbană se aprobă odată cu studiul de fezabilitate.

Art. 246. Planul urbanistic zonal pentru restructurare urbană

(1) Operațiunea de restructurare urbană se realizează exclusiv în baza unui plan urbanistic zonal pentru restructurare urbană, elaborat și aprobat în condițiile legii.

(2) Inițierea planului urbanistic zonal pentru restructurare urbană se asigură de autoritățile administrației publice locale, acestea putând decide elaborarea acestuia prin intermediul agenților de amenajarea teritoriului și urbanism.

(3) Planul urbanistic zonal pentru restructurare urbană se aprobă prin hotărârea consiliului local/ Consiliului General al Municipiului București.

(4) Planul de acțiune aferent operațiunii de restructurare urbană este parte integrantă din cadrul planului urbanistic zonal de restructurare urbană.

Art. 247. Implementarea operațiunii de restructurare urbană

(1) Implementarea operațiunii de restructurare urbană se realizează prin intermediul structurii de specialitate responsabilă cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, condusă de către arhitectul-șef. În cazul în care unităților administrativ-teritoriale care nu dispun de structuri de specialitate responsabile cu domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, atribuțiile sunt îndeplinite de către instituția arhitectului șef din cadrul aparatului de specialitate de la nivel județean, pe bază de convenție, potrivit art. Art. 123, alin (5).

(2) La cererea autorității administrației publice locale, implementarea operațiunii de restructurare urbană poate fi realizată prin agențiile de amenajarea teritoriului și urbanism organizate conform art. Art. 136.

(3) Autoritatea administrației publice locale dispune și de opțiunea înființării, în conformitate cu prevederile art. 129, alin (2), lit. e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a unei societăți de proiect, care are ca obiect de activitate implementarea operațiunii de restructurare urbană și a dezvoltării unor construcții în zona de restructurare.

Capitolul IV. Operațiunile cadastrale de comasare și dezmembrare

Art. 248. Comasarea

(1) În sensul prezentului cod, comasarea este operațiunea de alipire a două sau mai multe imobile, cu condiția încadrării parcelei rezultate în prevederile reglementărilor urbanistice în vigoare referitoare la condițiile de dimensionare și construibilitate aplicabile parcelelor.

(2) În cazul operațiunilor de comasare în scopul realizării lucrărilor de construcții este obligatorie emiterea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale.

(3) Actele juridice încheiate în vederea realizării unei operațiuni de comasare realizată cu nerespectarea dispozițiilor prevăzute la alin. (2), sunt nule.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (2), în cazul realizării de lucrări ingineresti, nu este obligatorie solicitarea și emiterea certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale.

Art. 249. Dezmembrarea

(1) În sensul prezentului cod, dezmembrarea este operațiunea de dezlipire a unui teren în două sau mai multe parcele de teren, cu condiția încadrării parcelei rezultate în prevederile reglementărilor urbanistice în vigoare referitoare la condițiile de dimensionare și construibilitate aplicabile parcelelor.

(2) Dezmembrarea unui imobil se realizează cu solicitarea și emiterea prealabilă a certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), emiterea certificatului de urbanism este facultativă în cazul acțiunilor de ieșire din indiviziune.

(4) Este interzisă aplicarea prevederilor art. 266, alin. (8), lit. a) atunci când se solicită certificate de urbanism pentru dezmembrarea unor loturi rezultate din dezmembrări anterioare, în vederea prevenirii dezmembrărilor succesive care conduc la nerespectarea procesului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului stabilite prin reglementările urbanistice în vigoare.

(5) Actele juridice încheiate în vederea realizării unei operațiuni de dezmembrare realizată cu nerespectarea dispozițiilor prevăzute la alin. (2), sunt lovite de nulitate.

(6) Prin excepție de la prevederile alin. (2), în cazul realizării de lucrări ingineresti, nu este obligatorie solicitarea și emiterea certificatului de urbanism pentru operațiuni cadastrale.



Primăria Municipiului
Timișoara



Aplan

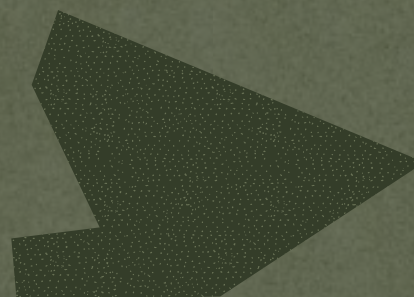
Arhitect-Urbanist Maria - Cristina GĂVOZDEA
Arhitect Stagiari Răzvan MUNTEAN

...

Arhitect-Urbanist Andreea TĂNASE
Conf. Dr. Bogdan SUDITU

...

Dr. Arhitect-Urbanist Teodora CONSTANTINESCU
Dr. Arhitect-Urbanist Matteo MOTTI
Arhitect-Peisagist Sinem GUCUYETER
Arhitect-Peisagist Negin FAZELBAKHSHESH GHOOCHAN



STRATEGIA DE DEZVOLTARE TERITORIALĂ URBANĂ

ZONA ANTENELOR
•TIMIȘOARA