

ZONA ANTENELOR  
•TIMIȘOARA

2 0 2 5 - 2 0 3 6

STRATEGIA DE  
DEZVOLTARE  
TERITORIALĂ  
URBANĂ





**Primăria Municipiului**  
***Timișoara***



**Aplan**

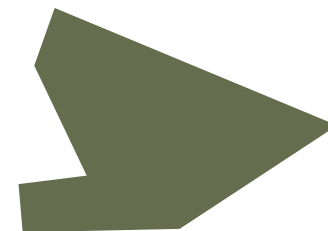
*Arhitect-Urbanist* Maria - Cristina GĂVOZDEA  
*Arhitect Stagiar* Răzvan MUNTEAN

...

*Arhitect-Urbanist* Andreea TĂNASE  
*Conf. Dr.* Bogdan SUDITU

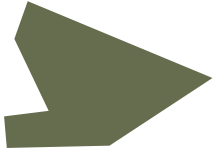
...

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



ZONA ANTENELOR  
**•TIMIȘOARA**





2 0 2 5 - 2 0 3 6

# Strategia de dezvoltare teritorială urbană

Zona Antenelor | Timișoara

## **01 PREMISE**

1.1 Scopul Strategiei

1.2 Context

1.3 Proces

## **02 TEME, SPAȚII ȘI LOCUITORI**

2.1 De la global la local

2.2 Lecturi teritoriale. Analiza situației existente

## **03 DEMERSUL PARTICIPATIV**

3.1 UDM - Managementul designului urban

3.2 Consultarea publică a strategiei

## **04 OBIECTIVE ȘI SCENARII PENTRU VIITOR**

4.1 Viziune de dezvoltare

4.2 Obiective strategice și operaționale

4.3 Propunere de sistematizare

## **05 PLAN DE ACȚIUNE**

5.1 Obiective de utilitate publică și resurse disponibile

5.2 Instrumente de urbanizare

## **06 IMPLEMENTAREA ȘI MONITORIZAREA STRATEGIEI**

6.1 Etape de implementare a strategiei

6.2 Indicatori de monitorizare a strategiei

6.3 Standarde și principii directoare pentru conformarea  
proiectelor viitoare la obiectivele strategiei



**PREMISE**

## Scopul Strategiei



| PREMISE | TEME, SPAȚII ȘI LOCUITORI | DEMERSUL PARTICIPATIV | OBIECTIVE ȘI SCENARII PENTRU VIITOR | PLAN DE ACȚIUNE | IMPLEMENTAREA ȘI MONITORIZAREA STRATEGIEI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | STRATEGIA DE DEZVOLTARE<br>TERITORIALĂ URBANĂ<br>ZONA ANTENELOR   TIMIȘOARA |
|---------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|         |                           |                       |                                     |                 | <div data-bbox="2326 741 2709 772" data-label="Section-Header"> <h3>CE FACE ACEST DOCUMENT</h3> </div> <div data-bbox="1703 812 2709 1474" data-label="List-Group"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Furnizează principii de planificare și proiectare urbană la scara zonei Antenelor</li> <li>• Arată legătura dintre transformarea zonei și viziunea la scara orașului</li> <li>• Oferă indicatori pentru monitorizarea urbană în raport cu țintele SDG (sustainable development goals) asumate la nivel național, adaptate la contextul și aspirațiile locale</li> <li>• Stabilește un punct de plecare pentru identificarea de noi criterii de dezvoltare/ conversie și gestiune urbană care să asigure nivelul dorit de calitate a vieții</li> <li>• Asigură o evaluarea urbană, intervenții urbane și rezultatele multi-scalare și integrate (și nu sectorial sau spațial fragmentate)</li> <li>• Identifică relații factoriale între anumite elemente urbane</li> <li>• Facilitează o abordare incluzivă și participativă a transformării urbane în zona Antenelor</li> <li>• Oferă criterii minime în procesul de planificare urbană locală și transformare urbană la nivelul cartierului, la nivelul străzii, la scara spațiului public deschis și la scara unității de construcție urbană</li> <li>• Identifică proiecte strategice într-un cadru de dezvoltare urbană durabilă</li> <li>• Răspunde rapid la provocările de creștere rapidă</li> <li>• Oferă un set de instrumente de urbanizare corelat cu obiectivele strategice coerent, întreg perimetrul proiectului de regenerare urbană.</li> </ul> </div> |                                                                             |

Construirea unei imagini orientate spre viitor pentru o zonă cu o aptitudine atât de puternică de transformare ca zona Antenelor necesită abordări capabile să depășească decalajul dintre instrumentele de guvernare teritorială, transformări urbane individuale și instrumente pentru construcția spațiului public. Setul de direcții prezentat în această strategie, însoțit de instrumente de urbanizare, are un scop concret:

- să susțină procesele de cooperare și co-planificare între Municipiul Timișoara, actorii privați și instituțiile competente, pentru a asigura o dezvoltare urbană coerentă a acestei zone și
- să ofere o suită de acțiuni care trebuie urmate.

Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană Zona Antenelor propune ca viziune urbanistică, un **CARTIER COMPACT**, cu o structură urbană flexibilă, în vederea restabilirii unei relații de echilibru între Zona Antenelor, centrul orașului și cartierele învecinate.

Cartierul compact are o formă urbană extrem de eficientă, completă, caracterizată prin apropierea de servicii, timp de călătorie reduși și varietate de utilizări și funcții. Un mediu foarte accesibil pe jos și cu bicicleta, care este susținut de amenajarea susținută, oferind oportunități oamenilor de a interacționa. Aceasta abordează acțiunea, în același timp, ca un pilon central pentru apariția afacerilor. Realizarea unui cartier compact presupune crearea unui spațiu urban eficient, sigur, confortabil și atractiv pentru toți locuitorii și utilizatorii săi, suficient de flexibil astfel încât să se adapteze cerințelor sociale, economice și de mediu prezente dar și viitoare, la nivelul cvartalului cât și al zonei. Astfel, se va face tranziția spre o dezvoltare urbană care vine în întâmpinarea centrului istoric al orașului Timișoara și a centrului economic Iulius Mall, reușind să se situeze într-o relație de complementaritate cu acestea.

Proiectul pentru o nouă parte a orașului este întotdeauna o operațiune complexă și stratificată. În cazul zonei Antenelor vorbim despre:

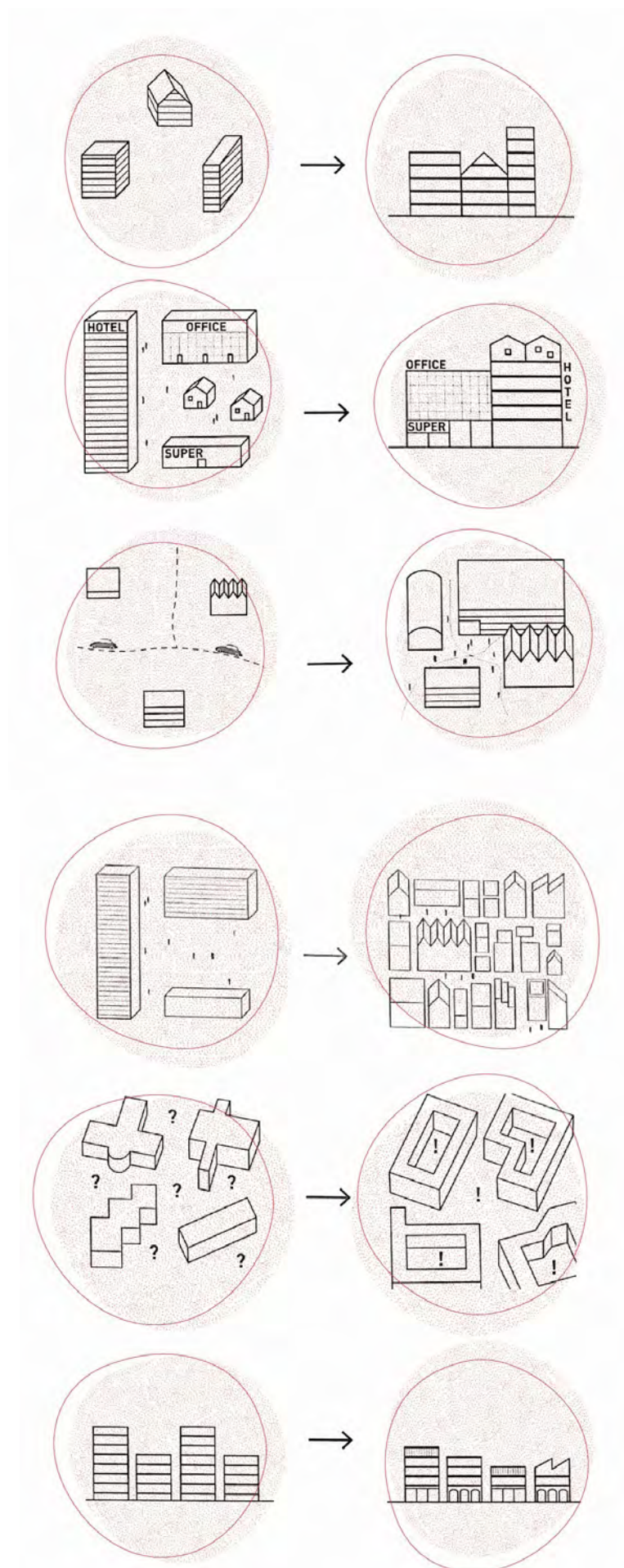
- **forța stabilirii unor noi reguli complementare celor deja în vigoare**, într-o zonă oarecum urbanizată;
- reinterpretarea unui context existent prin propunerea unui **nou program funcțional**;
- **variabila temporală care are nevoie de flexibilitate**, în interiorul unei structuri spațiale clare;
- **coexistența unei pluralități de proiecte și actori** care vor anima noua urbanitate, fără a produce un catalog banal de spații și clădiri.

Viziunea propusă conduce la un set de priorități și obiective (strategice și specifice) ce rezultă tocmai din modul în care aceasta a fost construită – coroborând concluziile analizei la scară macro teritorială, a analizei la scară micro teritorială și a concluziilor atelierelor de lucru care au avut loc până în prezent.

Două dimensiuni spațiale stau la baza conținutului viziunii și ilustrează particularitatea sitului:

- o dimensiune la nivelul orașului, care preia funcții absente ale cartierelor învecinate și creează un nou centru de interes local;
- o dimensiune la nivel de cvartal, care încearcă să echilibreze cerințele unei zone centrale, cu interesele actorilor privați prezenți în zona

Acest caracter dual al Zonei Antenelor nu se afla într-un raport de subordonare ci, dimpotrivă: cele două dimensiuni se completează, asigurând posibilitatea unui mix social, funcțional și de tipologii, atât la nivelul cvartalului cât și al zonei.



Referință: Adaptare David Sim – Soft City. Densitate, diversitate și proximitate pentru viața urbană

Așadar, strategia urmărește:

- definirea mecanismelor de urbanizare la nivel de cvartal pentru (1) a echilibra nevoile funcționale la scară micro a sitului în raport cu dinamica scării macro a orașului, și (2) pentru a răspunde intereselor actorilor principali ai zonei,
- asigurarea unor funcțiuni cu impact la nivel urban (un parc urban, o școală, un centru sportiv sau centru pentru arte creative/ muzica);
- crearea unor relații factoriale între anumite elemente

Generarea unui **CARTIER COMPACT** în Zona Antenelor are ca prioritate strategică fuziunea dintre densitate și diversitate care înseamnă, de fapt, **proximitate**: probabilitatea sau posibilitatea ca lucrurile utile, locurile și oamenii să fie mai aproape de tine – accesul către persoane și spații, cu ajutorul cărora ne putem procura cele necesare, pentru un parcurs normal al existenței noastre, de la locuri de muncă și comunitățile aferente, centre comerciale și comercianți, școli și profesori, servicii și prestatori de servicii și multe altele. Unul dintre cele mai importante beneficii ale proximității este faptul că **spațiul mediului urban poate fi tradus în timp câștigat**, prin comoditatea de a fi capabil să faci o varietate de lucruri în aceeași zi, în aceeași dimineață sau chiar în aceeași oră.

În acest fel, cartierul capătă valența de **CARTIER COMPACT**.

Strategia adoptă 6 direcții de dezvoltare care susțin această valență:

- **De la scară mare la scară mică** – Principiu de dezvoltare urbană care generează un mediu construit **dens și diversificat** la scară umană. Acest principiu asigură o relație de interdependență între **densitatea populației și calitatea ridicată a vieții** fiind un factor ce stă la baza unei arhitecturi prietenoase cu oamenii.
- **De la spațiu dispersat la spațiu compact** – Principiu de dezvoltare urbană care adresează **scara ființei umane** și cum poți conecta acea ființă la cât mai multe experiențe posibile.
- **De la suprapus la stratificat** – Principiu de dezvoltare urbană care propune o soluție simplă pentru clădirile inovative: cum să profităm la maximum de ceea ce ne poate oferi fiecare etaj și cum putem asigura diversitate local. Fiecare clădire poate conține diversitate.
- **De la clădiri independente la clădiri lipite** – Principiu de dezvoltare urbană care subliniază că nu este suficient ca un cartier să fie realizat din clădiri învecinate. Condiția ca ele să funcționeze este să fie alcătuite din **resurse și interacțiuni multiple și corelate**.
- **De la mono funcțional la multi funcțional** – Principiu de dezvoltare urbană care generează **durabilitate și rezistență** oferind un grad ridicat de conectare al oamenilor cu lumea exterioară. Are ca scop **interacțiunea socială, sănătatea și bunăstarea pe termen lung** asigurând accesul la o gamă largă de funcțiuni și spații într-un areal restrâns.
- **De la o dezvoltare rarefiată, accesibilă cu mașina la una concentrată, accesibilă la pas** – Principiu de dezvoltare urbană care adresează provocarea fizică și socială a oamenilor în dinamica zilnică a unui cartier/oraș. Acest principiu promovează **mobilitatea oamenilor în jurul cartierului ca o oportunitate pentru comunitate**.





New York:

Global street design guide, Global Designing Cities Initiative&National Association of City Transportation Officials (2016)  
Don't Give Up at the Intersection (2019)  
Street Design Manual, New York City Department of Transportation (2013)  
Active Design: Shaping the sidewalk experience, Bloomberg,R.M., A.Burden, D.Burney, T.Farley, J.Sadik-Khan (2013).



Boston: Boston Complete Streets: design guidelines, City Of Boston (2018)

Moscova: Сводный стандарт благоустройства улиц Москвы, 2017 Standard unico di riqualificazione delle strade di Mosca

Shanghai: 上海市街道设计导则-公示稿 Shanghai Street Design Guidelines (2016)

Londra: City Public Realm - People, places, projects, City of London (2016)



Berlin: Berlin Sicher Mobil 2020 - Kontinuität und neue Akzente, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016)

Paris: Île-de-France. Plan de déplacements urbains, Conseil régional d'Île-de-France (2014)

Barcelona: Manual per al disseny de vies ciclistes a Catalunya, Departament de Política Territorial i Obres Públiques (2008)

Dublin: : Your City, Your Space - Dublin City Public Realm Strategy Dublin City Council (2012)

*Manuale de proiectare a mobilității urbane și a spațiului public*

Scopul strategiei este de a susține un proces de dezvoltare urbană care integrează diferite sectoare și nivele de operare, precum și o prioritizare a acțiunilor și identificarea posibilelor sinergii în procesul de urbanizare al zonei Antenelor.

Astfel, metodologia de formulare a priorităților și a obiectivelor strategice are ca punct de plecare analiza situației existente și concluziile aferente. Aceste concluzii s-au coroborat cu principiile globale, ce guvernează dezvoltarea sustenabilă și rezilientă, așa cum o definește Obiectivul 11 al Agendei 2030 pentru dezvoltare durabilă, asumat de România alături de celelalte state membre ONU - Orașe și comunități incluzive, sigure, rezistente și durabile. Complementar, s-au urmărit direcțiile Noului Bauhaus European (NEB) care exprimă ambiția UE de a crea locuri, produse și moduri de trai estetice, durabile și incluzive. NEB promovează un nou stil de viață în care durabilitatea corespunde stilului, accelerând astfel tranziția verde în diferite sectoare ale economiei noastre. Obiectivele de politică dedicate dezvoltării urbane integrate susținute de programele fondurilor UE pe perioada 2021-2027 au fost de asemenea integrate în metodologie. Toate aceste direcții sunt detaliate în capitolul 2.1, 'De la global la local'. Un alt element important îl reprezintă procesul de planificare participativă (detaliat în capitolul 3 – Demersul participativ) care a ghidat elaborarea strategiei de regenerare a zonei Antenelor, cu scopul de a formula o viziune strategică și de a defini obiective specifice în dialog cu actorii urbani relevanți acestui context.

Strategia zonei Antenelor dezvoltă direcțiile Planului de Acțiuni pentru un Oraș Verde (GCAP) și ale Planului de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) al Municipiului Timișoara. Astfel, atribuie centralitate conceptelor de durabilitate și inovare, pentru o mobilitate mai eficientă, cu o amprentă ecologică scăzută. La baza acestui proces stau măsurile care contribuie la promovarea mobilității pietonilor și bicicletelor, în paralel cu reducerea ratei de motorizare și difuzarea vehiculelor cu emisii zero, împreună cu eficiența mai mare a sistemului de transport public, sporită prin tehnologii digitale, sisteme inteligente și integrare cu servicii de partajare. În completarea acestor documente s-a studiat o serie de manuale din care s-au extras, și adaptat contextului zonei Antenelor, principiile majore de proiectare a mobilității urbane a cartierului.

**Activarea și incluziunea socială** - pentru dezvoltarea și consolidarea identităților locale pornind de la specificul de mediu, economic și social al cartierului.

Adresând nevoia de a transpune politicile și strategiile globale, naționale și locale în intervenții și proiecte de planificare locală, strategia de dezvoltare teritorială urbană zona Antenelor, oferă un ghid practic pentru realizarea unui spațiu urban compact și durabil.



Pentru a asigura caracterul compact al zonei Antenelor, strategia pleacă de la principiul că străzile sunt spații publice pentru oameni, precum și infrastructuri pentru deplasarea acestora, marcând o îndepărtare de la simpla clasificare funcțională, structurată pe baza unor parametri legați în principal de fluxurile de vehicule. Astfel, documentul adoptă o abordare bazată pe analiza contextului local, luând în considerare nevoile tuturor utilizatorilor străzii pe baza obiectivelor sociale, economice și de mediu urmărite de oraș și de actorii privați.

Tratând străzile ca spații publice care integrează diferite funcții și utilizări, liniile directoare ale acestei strategii urmăresc să sporească potențialul străzilor zonei Antenelor ca locuri de echitate, accesibilitate, siguranță, durabilitate ecologică și sustenabilitate economică. Orientările de proiectare identifică soluții integrate care să sinergizeze liniile de dezvoltare definite de administrația municipală, în special în ceea ce privește:

**Mobilitatea durabilă** - cu o atenție deosebită pietonilor, incluziunii și siguranței față de cei mai vulnerabili utilizatori, cu scopul de a elimina accidentele mortale

**Ecosistem urban** - cu referire la obiectivele de îmbunătățire a calității mediului, în ceea ce privește reducerea poluării aerului și fonic, îmbunătățirea microclimatului urban prin atenuarea efectului „insulă de căldură”, creșterea durabilității mediului prin reducerea amprente de carbon și consumul de sol permeabil

**Calitatea peisajului urban** - grija pentru verdețură și mobilier, cu referire în special la frumusețea și durabilitatea materialelor și finisajelor

Pentru a stabili corect liniile directoare de proiectare a străzilor am plecat de la metodele și temele deja identificate de instrumentele de planificare actuale: schimbările climatice, angajamentul pentru dezvoltarea urbană durabilă, redescoperirea naturii ca element regenerativ, atenția pentru bunăstare și sănătate, nevoia de reducere a poluării, conectivitate și digitalizare, dezvoltarea vieții comunitare, sunt toți factori asumați de Municipality Timișoara în dezvoltările urbane actuale și viitoare.

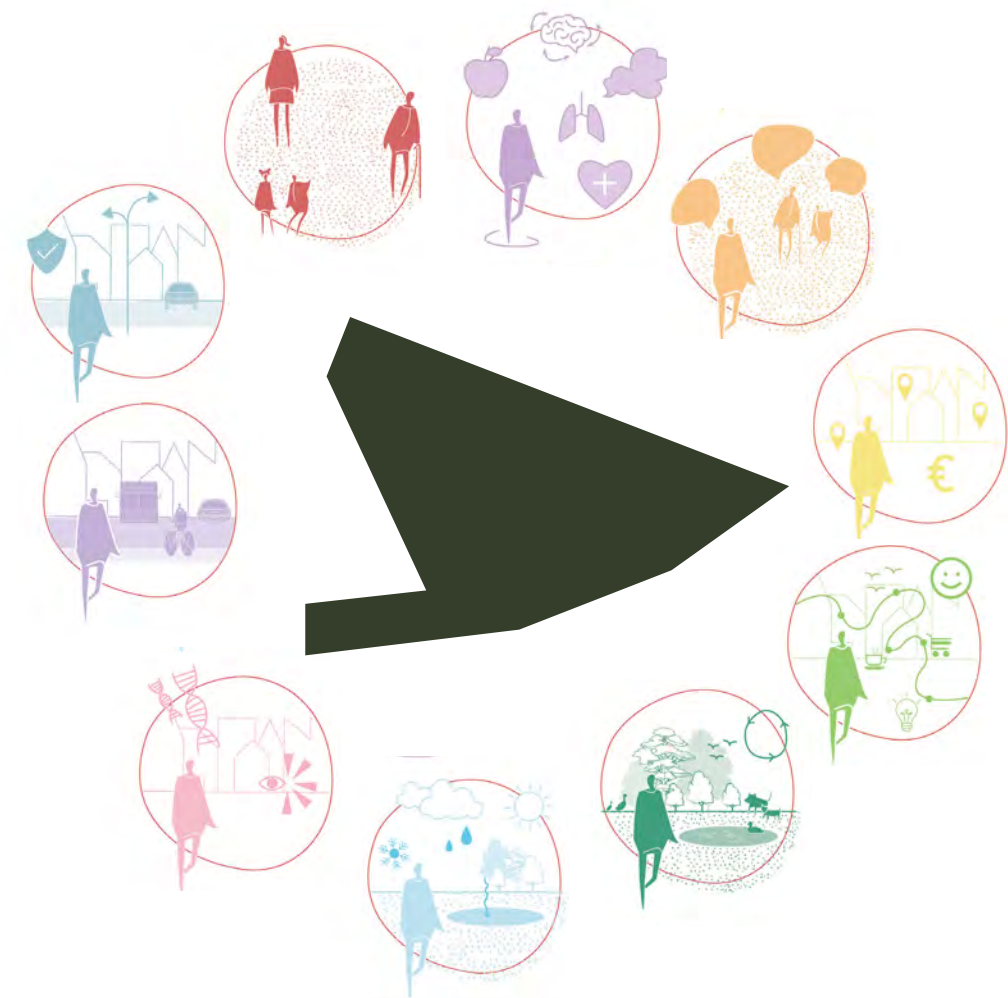
Acești factori atrag inevitabil necesitatea transformării spațiilor străzii în locuri, prin intervenții capabile să genereze **străzi locuibile, complete, pentru toate activitățile și toți utilizatorii, care identifică centralitatea deplasării în jurul orașului într-un mod sănătos și activ, integrat cu natura, și încurajează experiențe interactive și sociale** prin utilizarea de tehnologii și materiale inovatoare cu impact redus asupra mediului.

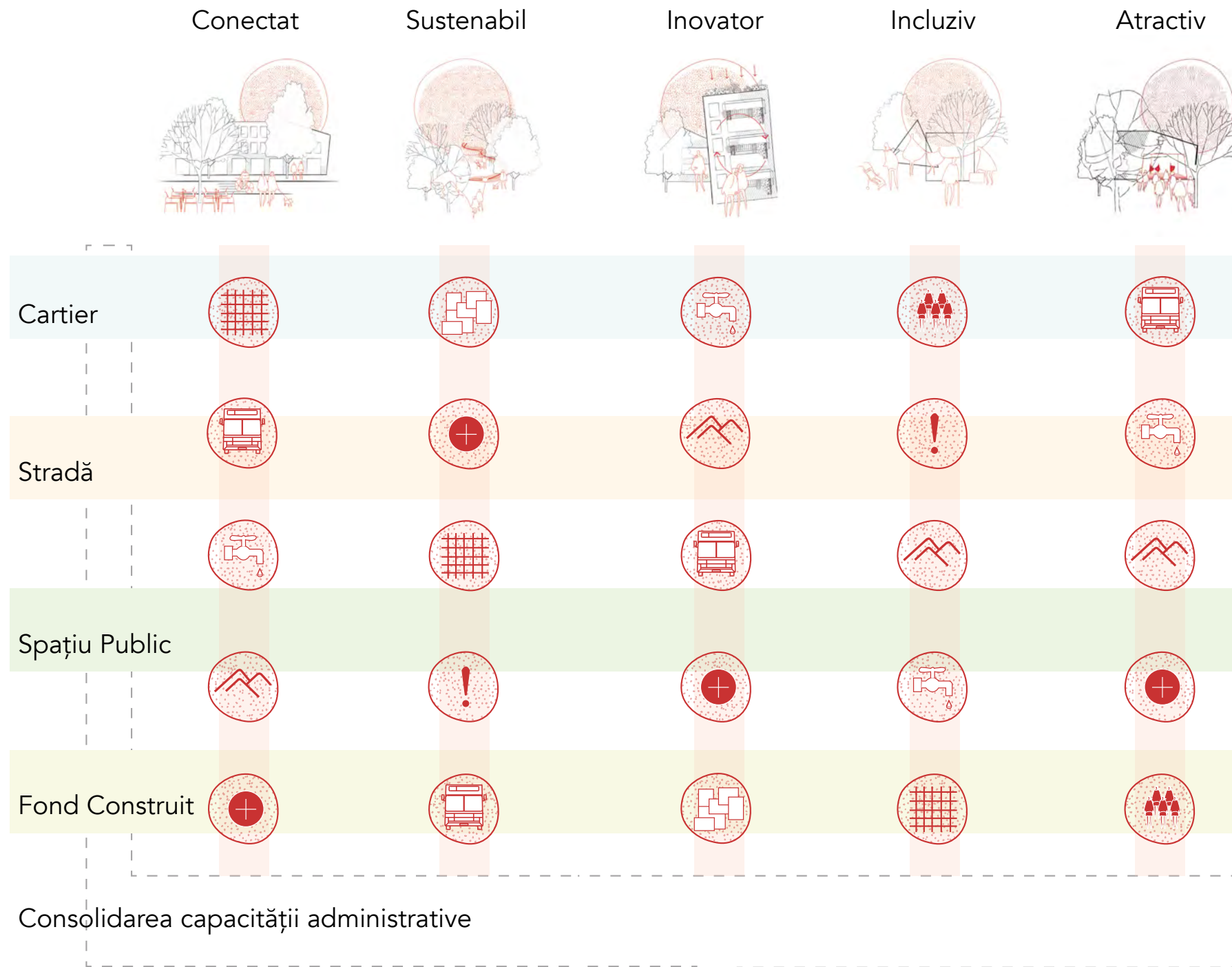
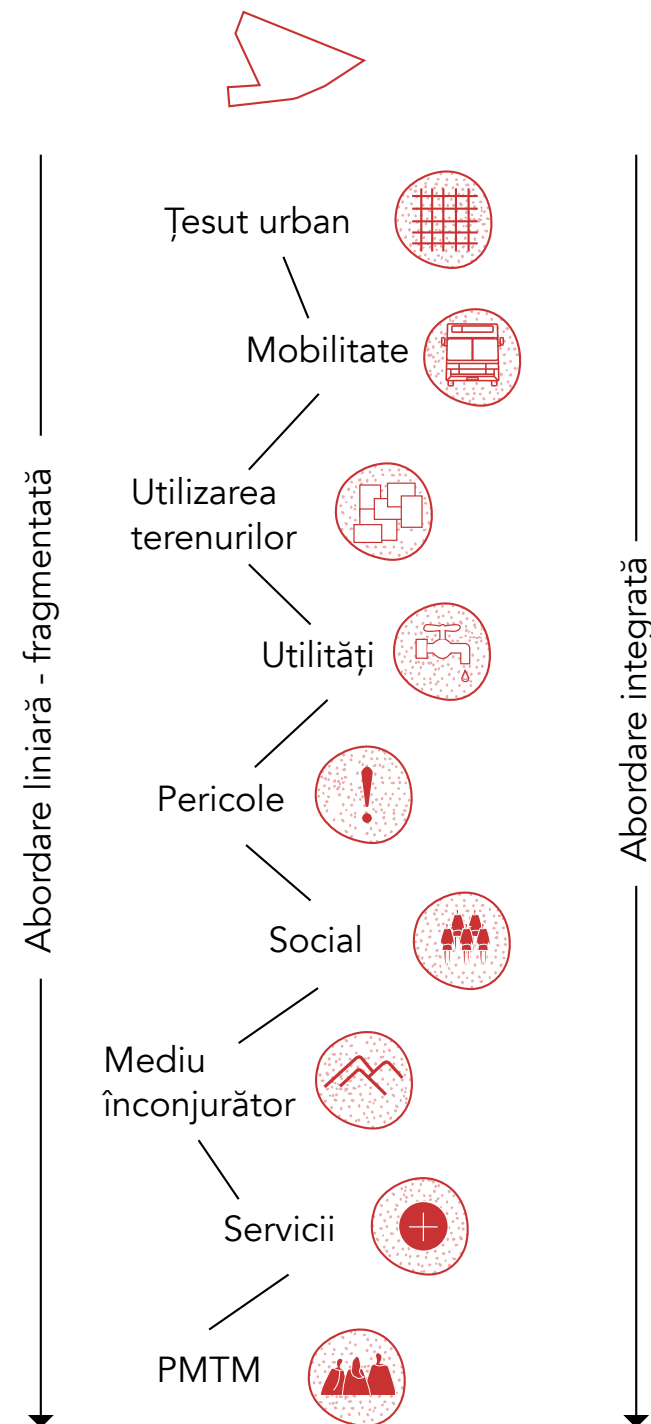
Conform planificării pe termen lung, este necesară schimbarea conceptului de **strada: de la o infrastructură de legătură la un spațiu public, de la o barieră între părți ale orașului la un element de legătură**. Scurtarea timpilor de călătorie pe jos sau cu bicicleta, cu tronsoane de drum concepute pentru o mobilitate mai incluzivă, înseamnă reducerea distanțelor sociale către un oraș multicentric, capabil să-și pună în valoare cartierele și oamenii care locuiesc acolo.

### Strada ca spațiu public

Definirea liniilor directoare comune de proiectare este o condiție necesară pentru succesul lucrărilor private dar și publice, cu scopul de a recunoaște orașul ca loc pentru oameni și de a schimba perspectiva conform căreia sunt proiectate străzile, mutând atenția către factori precum **siguranța și accesibilitatea pentru toți utilizatorii, calitatea mediului, beneficiile economice, valorificarea locurilor, sănătatea publică și calitatea vieții în general**. Strada este conectată integral la mai multe sisteme urbane și un design bun înseamnă că strada este mai bine echipată pentru funcția pe care ar trebui să o aibă și anume, de spațiu public care să invite să fie folosit pentru joacă, întâlniri, socializare, spații comerciale etc. În primul rând, acest lucru este bun pentru rezidenții cartierului dar și antreprenorii zonei.

Strategia definește strada ca „un spațiu comun”, un spațiu public pentru oameni mai degrabă decât o conexiune funcțională, asigurând un echilibru bun al locurilor și fluxurilor în cartier. Strategia stabilește **10 principii pentru design-ul profilelor stradale** care dezvoltă spații și atmosfere atât de calitative și atractive încât **asocierea cu strada nu mai este modelată de mașină, ci de viață și diversitate**. Aceste principii reprezintă unul dintre criteriile de evaluare a proiectelor urmatoare în noul cartier. Când vorbim despre strada ca unitate operațională în cartierul Antenelor, vorbim despre: **accesibilitate, mobilitate, siguranță, experiență, sănătate, social, ecologie, reziliență climatică, economie și identitate**. O detaliere a acestor zece principii se poate găsi în **Anexa 5**.



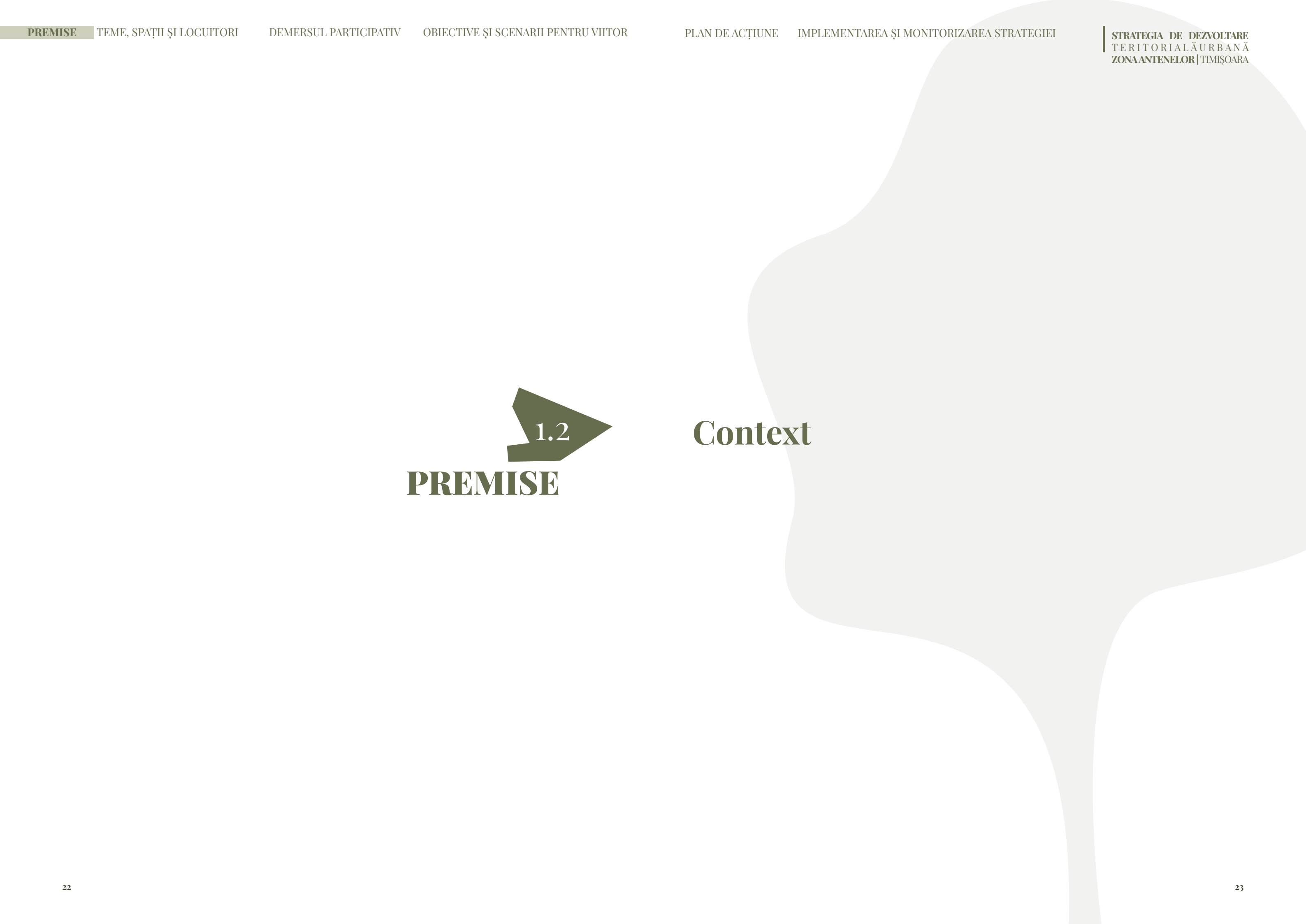


În completarea unității operaționale a străzii definite mai sus, strategia aduce o nouă perspectivă asupra design-ului urban al zonei Antenelor: **cartierul este un ecosistem în creștere**, în relație directă cu scara urbană, mai largă a orașului. Principiilor de dezvoltare sunt grupate în funcție de **cinci obiective strategice la nivel de zonă** și se **detaliază strategia după 5 obiective specifice ale cartierului**: conectat, sustenabil, inovator, incluziv, atractiv.

Fiecare obiectiv este descris folosind exemple specifice sau, în unele cazuri, indicatori măsurabili. Strategia susține și întărește legăturile cu economia locală, identitatea locului, incluziunea și schimbările climatice, asigurând adaptabilitatea principiilor la nivelul cartierului, a străzii, a spațiului public și a fondului construit.

Complementar, a fost definit un obiectiv transversal, **consolidarea capacității administrative**, pentru a asigura tranziția de la o abordare liniară, fragmentată, la o abordare integrată în procesul de dezvoltare al arealului.





1.2

PREMISE

Context



Strategia de dezvoltare teritorială urbană pentru zona Antenelor vizează arealul situat în zona de nord-est a Municipiului Timișoara, în proximitatea zonei centrale, între inelele I și II de circulație. Zona de intervenție a strategiei are o suprafață de aproximativ 44ha și se delimitează astfel:

- La nord-est: strada Divizia 9 Cavalerie
- La est / sud-est: strada Aristide Demetriade
- La vest: Bulevardul Antenei și zona reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 293/2015 (Open Ville)

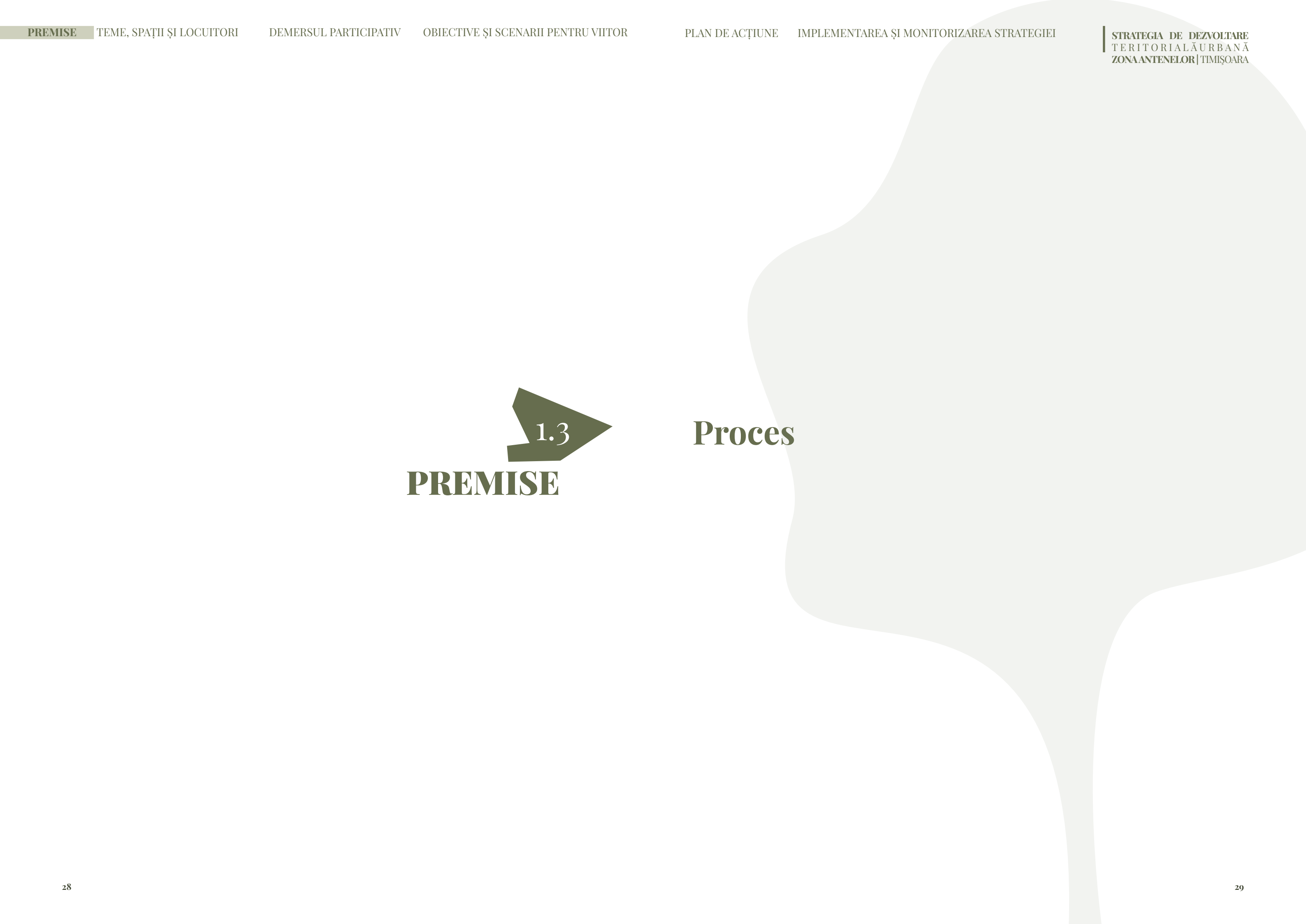
Pentru a determina particularitățile zonei s-a realizat o analiză a situației existente la nivel macro și micro, cu identificarea partenerilor și a actorilor principali. Zona Antenelor este caracterizată de un țesut urban de tip industrial – comercial. Acest caracter este contrarcarat de cartierele de pe axa est-vest și nord-sud, cartiere cu un caracter rezidențial, preponderant cu locuințe individuale la nord și est, respectiv locuințe colective la sud și vest. Limitele zonei sunt foarte prezente, aceasta fiind delimitată de bulevarde principale – pe partea de circulație sau radiale ale Municipiului Timișoara, fie prin infrastructură feroviară, ruta Caransebeș – Timișoara – Arad, ruta inclusă în procesul de modernizare a infrastructurii feroviare.

La nivelul Municipiului Timișoara, zona Antenelor este amplasată central, în vecinătatea complexului Open Ville și a centrului istoric al orașului. În prezent, arealul funcționează ca zona comercială, cu unități de tip big box, respectiv ca zona de servicii de tip săli de evenimente, service auto, benzinării, etc. Zona antenelor a devenit o zona atractivă datorită amplasării sale și a potențialului economic și funcțional.





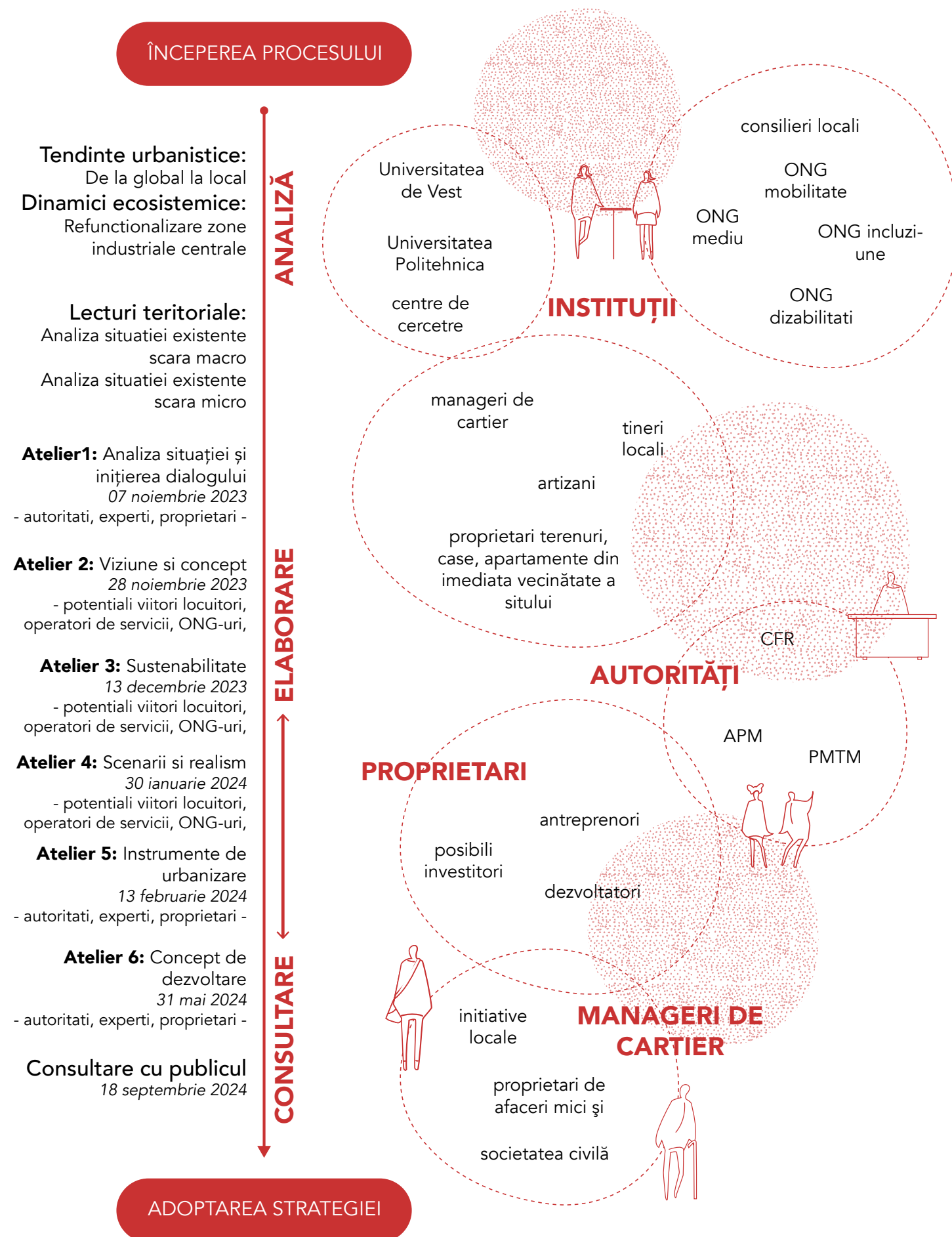




1.3  
**PREMISE**

**Proces**





Dezvoltarea urbană reprezintă o sarcină a întregii comunități. Cumulul deciziilor și acțiunilor fiecărui individ în parte își pune amprenta asupra orașului. Dacă administrația publică investește în proiecte de anvergură cu privire la infrastructură, dacă familiile tinere își doresc să frecventeze locul de joacă din parc și să meargă până acolo cu bicicleta sau dacă proprietarul unui restaurant decide să deschidă și o terasă pe perioada verii – fiecare decizie mai mare sau mai mică are un efect asupra dezvoltării și imaginii unui oraș. Gradul de succes al unui document strategic este direct proporțional cu gradul de acceptare al acestuia atât de către comunitate, cât și de către factorii decidenți. Abordarea participativă presupune implicarea tuturor actorilor urbani relevanți și interesați de procesul de dezvoltare urbană și de documentele strategice care susțin aceste demersuri. Formarea unei rețele parteneriale, schimbul de idei și experiență conduce la elaborarea unui document strategic mai valoros, mai practic și cu un grad de acceptare și de succes mai ridicat în perioada de implementare.

Strategia pentru zona Antenelor este promovată de administrația municipală pentru a oferi un instrument de referință alcătuit din cunoștințe, idei și propuneri. Acest document este util pentru ghidarea transformărilor implementate de actorii privați – proprietari în zona – dar și de municipalitate atât direct, cât și în parteneriat cu alte entități. Strategia creează astfel o punte între decalajul tradițional dintre direcțiile principalelor instrumente de guvernare locală cu care s-a echipat orașul (SIDU, PUG, PMUD, PAOV etc.) și transformările urbane individuale.

Imaginea de viitor avansată de Strategie se bazează pe o nouă infrastructură urbană, compusă dintr-un sistem integrat de intervenții cu valoare civică socială și de mediu ecologică. Acest sistem este capabil să facă față unui context urban eterogen din punct de vedere socio-economic prin combinarea unor spații specializate, extrovertite, cu dialog între ele. Demersul de elaborare include metodologia Urban Design Management (UDM) – managementul proiectării urbane. UDM (descriș pe larg în capitolul III), integrează diverși actori și valorile acestora în procesul de elaborare a unui proiect urban. Punctual, în elaborarea strategiei au fost parcurși următorii pași:

#### 1. Analiza socio-economică și spațială:

- evaluarea cantitativă și calitativă a situației locale curente, pe baza informațiilor obținute atât de la instituțiile locale, cât și din bazele de date ale Institutului Național de Statistică.
- relaționarea la contextul național sau european;

#### 2. Definirea obiectivelor și a instrumentelor de urbanizare

- Această etapă presupune definirea unui set de obiective strategice, susținut de obiective sectoriale și direcții de acțiune. Acestora li se asociază o suită de instrumente de urbanizare pentru care administrația publică locală le poate folosi în etapele de implementare a strategiei.
- Obiectivele și instrumentele de urbanizare propuse au trecut prin filtrul tehnic al echipei de elaborare și au fost verificate în cadrul atelierelor de lucru aferente procedurii de Urban Design Management.

#### 3. Definirea obiectivelor de utilitate publică și a cadrului de monitorizare a strategiei

- Lista de investiții publice care însoțește strategia a fost definită de echipa de elaborare, în baza rezultatelor etapei 1 și a discuțiilor purtate atât cu administrația publică locală, cât și cu actorii urbani prezenți la ateliere de lucru. Procesul a fost verificat și completat în cadrul atelierelor de lucru aferente procedurii de Urban Design Management.

#### 1. Consultarea publică a strategiei

- Etapa de consultare a variantei preliminare a strategiei a cuprins trei întâlniri: o întâlnire întregii comunități și două întâlniri tehnice, dedicate Consiliului Local al Municipiului Timișoara și Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism. Concluziile demersului de consultare publică a strategiei sunt prezentate pe larg în capitolul III.

#### 2. Aprobarea strategiei de către Consiliul local al Municipiului Timișoara

- Varianta finală a strategiei, supusă spre aprobare Consiliului Local, integrează rezultatele etapelor anterioare. Documentul a parcurs toți pașii legali necesari pentru aprobarea sa în Consiliul local.

În procesul de elaborare al Strategiei de dezvoltare teritorială urbană pentru zona Antenelor, s-a susținut un parteneriat între autoritatea contractantă, mediul privat și societatea civilă, definit de implicarea constantă a comunității în toate etapele relevante ale procesului de lucru. Astfel, Strategia depășește perimetrele înguste de implementare, fiind capabilă să declanșeze un proces de regenerare urbană și în cartierele înconjurătoare, adiacente sitului studiat. Totodată, îmbunătățește condițiile de viață propunând un sistem de servicii integrat în țesutul urban și accesibil cu transportul public, spații urbane de calitate, rețele de servicii pentru toate categoriile de vârstă și noi facilități sociale și culturale.



## TEME, SPAȚII ȘI LOCUITORI

2.1

De la global  
la local

O strategie trebuie să coexiste, să interacționeze cu și să ajute la furnizarea de informații relevante pentru strategii complementare.

Acestea sunt câteva dintre strategiile care au fost luate în considerare și integrate în pregătirea *Strategiei de dezvoltare teritorială urbană 2025-2036* Zona Antenelor | Timișoara

## GLOBAL

- Națiunile Unite - Agenda 2030 pentru dezvoltare durabilă, Obiectivul strategic de dezvoltare 11: Orașe și comunități durabile asumat pe plan național
- Orașul de 15' - concept de planificare urbană în care cele mai multe necesități și servicii zilnice: munca, cumpărăturile, educația, asistența medicală și petrecerea timpului liber, pot fi ușor accesibile pe o rază de 15 minute de mers pe jos, cu bicicleta sau cu transportul public din orice punct al orașului. Își propune să reducă dependența de mașini, să promoveze o viață sănătoasă și durabilă și să îmbunătățească bunăstarea și calitatea vieții locuitorilor

## EUROPEAN

- Noul Bauhaus European - o transformare a societății profundă, multidisciplinară și bazată pe colaborare, concentrându-se pe trei valori fundamentale: calitatea experienței, inclusiv stilul/aspectul estetic, medii de viață sănătoase și sigure, durabilitate, inclusiv circularitate, incluziune (inclusiv accesibilitate și prețuri abordabile)

## NAȚIONAL

- SIDU - Strategia națională pentru dezvoltarea durabilă a României 2030
- Strategia Națională de Dezvoltare Urbană Integrată pentru Orașe Reziliente, Verzi, Incluzive și Competitive 2022-2035
- Cadrul legislativ în vigoare în domeniul arhitecturii, construcțiilor și urbanismului

## LOCAL

Strategia de dezvoltare teritorială urbană Zona Antenelor Timișoara include și dezvoltă direcții din:

- SIDU - Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Timișoara și a Zonei Urbane Funcționale pentru perioada de programare 2021-2027
- PUG - Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (actualizat în august 2023)
- PMUD - Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Polul de Creștere Timișoara (actualizat în august 2020)
- PAOV - Planul de acțiune pentru un oraș verde Timișoara (actualizat în septembrie 2022)



În ultimii 60 de ani, numărul populației urbane a crescut de aproape 4 ori. Conform Organizației Națiunilor Unite, 55% (4.2 miliarde) din populația lumii trăiește în zonele urbane (2018). Până în anul 2030 acest număr va ajunge la 5 miliarde, iar până în 2050 populația urbană se va dubla.

Ritmul rapid de urbanizare a dus la creșterea importanței zonelor urbane, precum și a impactului acestora asupra dezvoltării durabile. Orașele sunt în același timp motoare ale economiei și catalizatoare pentru inovare, dar și sursa principală de segregare și sărăcie, șomaj și poluare. În UE, 2/3 din europeni trăiesc în spațiul urban, iar acestea generează 85% din PIB UE, dar sunt și responsabile pentru 80% din consumul de energie și 75% din totalul de emisii cu gaz de seră. În acest context, este necesară regândirea planificării și gestionării orașelor pentru a face față noilor provocări.

Recunoașterea oficială a rolului major al orașelor a fost concretizat în ultimii ani prin încheierea de acorduri internaționale și elaborarea unor documente care setează principii și standarde pentru politicile de dezvoltare urbană.

Strategia de dezvoltare pentru zona Antenelor trebuie să coexiste, interacționeze cu, și să contribuie la realizarea strategiilor complementare relevante la nivel local. În același timp, ea trebuie să țină cont de direcțiile naționale și internaționale. Astfel, metodologia de elaborare a acestei strategii se bazează pe experiența mai multor programe globale și naționale care suportă dezvoltarea sustenabilă a orașelor și dezvoltarea strategiilor spațiale integrate. Administrația locală a consultat direcțiile Europene de dezvoltare urbană durabilă și are în vedere teme recente precum concepte și strategii pentru orașe inteligente, susținerea principiilor de circularitate (economii urbane de zi cu zi, gestiunea deșeurilor, etc.), 'orașul de 15 minute', orașe pentru oameni, rețele verzi-albastre, dezvoltare urbană participativă, calitatea aerului, egalitatea între sexe, spații publice sigure pentru femei și copii, s.a.m.d.

Referința globală pentru noua abordare a guvernării orașelor o reprezintă **Agenda 2030 pentru dezvoltare durabilă**, adoptată de statele lumii în 2015. Documentul include un set de 17 obiective de dezvoltare durabilă globale. Agenda 2030 subliniază că orașele au un rol major în dezvoltarea viitoare a lumii, astfel că cel puțin 65% din obiectivele agendei pot fi atinse doar la nivel de zone urbane. Mai mult, prin **Obiectivul strategic de dezvoltare 11: Orașe și comunități durabile**, sunt trasate direcții de investiții majore pentru orașele viitorului pe care acestea să le atingă până în anul 2030, după cum urmează:

- Accesul tuturor la locuințe adecvate, sigure și accesibile și la servicii de bază,
- Acces la sisteme de transport sigure, accesibile și durabile pentru toți,
- Urbanizarea incluzivă și durabilă și îmbunătățirea capacității de planificare și gestionare participativă, integrată și durabilă a orașelor,
- Protejarea patrimoniului cultural și natural al lumii,
- Reducerea dezastrelor,
- Reducerea impactului negativ pe cap de locuitor al mediului înconjurător, prin acordarea unei atenții speciale calității aerului și gestionării deșeurilor,
- Asigurarea accesului universal la spații verzi și publice sigure, inclusive și accesibile,
- Susținerea legăturilor economice, sociale și de mediu pozitive între zonele urbane, periurbane și rurale prin consolidarea planificării dezvoltării naționale și regionale.

Urmând trendul global, și în Uniunea Europeană, în cadrul politicii de coeziune, politica de dezvoltare urbană a crescut constant în ultimii 15 ani.

Carta de la Leipzig pentru orașe europene durabile, din anul 2007 a fost un moment definitoriu pentru că se menționează pentru prima dată necesitatea unei politici comune pentru dezvoltare urbană durabilă. Tot atunci statele membre UE au convenit să folosească instrumentul dezvoltării urbane integrate. Ca urmare, începând cu perioada de programare 2007-2014, politica de dezvoltare urbană a devenit parte a politicii de coeziune.

Ulterior, odată cu adoptarea **Strategiei Europa 2020**, ca o recunoaștere a importanței orașelor, perioada de programare a fondurilor politicii de coeziune 2014-2020 a obligat statele membre să aloce cel puțin 5% din alocarea națională FEDR către dezvoltarea urbană integrată, implementată prin strategiile urbane durabile integrate, și prin delegarea către orașe a selectării proiectelor ce urmau să fie implementate. În total, cel puțin 50% din resursele Fondului European pentru Dezvoltare Regională (FEDR) pentru această perioadă au fost investite în zone urbane.

Politica de dezvoltare urbană a primit un nou impuls prin semnarea **Pactului de la Amsterdam din 2016** de către statele membre UE, care a stabilit cadrul pentru **Agenda urbană pentru UE**. **Agenda Urbană pentru UE** reprezintă un pas istoric și inovativ pentru Europa în abordarea problemelor orașelor, pentru că presupune o abordare integrată și coordonată a dezvoltării urbane, care depășește granițele sectoriale, implică toate nivelurile de guvernanță, vizează orașele de toate dimensiunile și noi metode de lucru. Au fost identificate **12 teme** care sunt considerate importante pentru dezvoltarea urbană și au fost create **Parteneriate** dedicate între orașe, state membre și Comisia Europeană, care urmăresc să stimuleze creșterea, inovarea și calitatea vieții în orașele UE.

**Cele 12 teme**, respectiv parteneriate, vizează: Incluziunea migraților și refugiaților, Locuințe accesibile, Calitatea aerului, Sărăcia urbană, Economie circulară, Tranziție digitală, Locuri de muncă și competențe pentru economia locală, Mobilitate urbană, Adaptare climatică, Tranziție energetică, Achiziții publice responsabile și inovative și Utilizarea durabilă a terenurilor.

**Noul Bauhaus european**, din 2020 urmărește să faciliteze o transformare a societății profundă, multidisciplinară și bazată pe colaborare, concentrându-se pe trei dimensiuni (valori fundamentale): (1) **calitatea experienței**, inclusiv stilul/aspectul estetic, **medii de viață sănătoase și sigure**, (2) durabilitate, inclusiv circularitate, (3) **incluziune**, inclusiv accesibilitate și prețuri abordabile

Prin urmare, proiectele, inițiativele și măsurile implementate sub umbrela Noului Bauhaus european vor avea în comun efortul de a transforma modul nostru de viață într-unul **mai frumos, mai durabil și mai incluziv**.

Pentru viitoarea perioadă de programare a fondurilor UE, 2021-2027, politica de coeziune va continua să pună un accent sporit pe sprijinirea orașelor și a strategiilor de dezvoltare locală urbane. **Obiective de politică dedicat dezvoltării urbane integrate susținute de programele fondurilor UE:**

1. **Europă competitivă și inteligentă** prin promovarea transformării economice inovatoare și inteligente și a conectivității ICT regionale.
2. **O Europa rezilientă** printr-o tranziție ecologică, cu emisii scăzute de carbon, către o economie netă fără emisii de carbon și prin promovarea unei tranziții energetice curate și corecte, investiții verzi și albastre, economia circulară, reducerea schimbărilor climatice, mobilitate urbană durabilă și adaptarea prevenirii și gestionării riscurilor
3. **O Europă mai conectată** prin îmbunătățirea mobilității
4. **O Europă mai socială și mai incluzivă** care pune în aplicare pilonul European al drepturilor sociale
5. **O Europă mai aproape de cetățeni** prin încurajarea dezvoltării durabile și integrate a tuturor tipurilor de teritorii.



### Zona Antenelor \_ obiectivele strategiei

Strategia stabilește obiective ambițioase și clare care indică faptul că zona Antenelor dorește să devină mult mai funcțională. Scopul este de a crea un cartier conectat, sustenabil, incluziv, inovator și agil, mai orientat spre servicii și atractiv. Mai presus de toate, cartierul Antenelor este un loc și o comunitate. Atractivitatea sa vine dintr-o curățare a zonei și un mediu sigur, o cultură urbană unică și participarea rezidenților la construirea unei vieți de zi cu zi bune și funcționale.

Strategia recunoaște că importanța orașelor ca soluții la provocările globale majore actuale va crește inevitabil. Orașele sunt orientate spre soluții, pragmatice și agile, deoarece caută soluții la provocările segregării sociale, schimbărilor climatice, eficienței energetice, participării sociale și digitalizare deopotrivă. Astfel, strategia pentru zona Antenelor prezintă mai multe obiective identificabile prin care cartierul participă la promovarea obiectivelor dezvoltării durabile ale Națiunilor Unite.

Strategia Antenelor este rezumată în trei teme principale: **asigurarea unei comunități sustenabile**, **asigurarea unei diversități sociale, funcționale și de tipologii** și **asigurarea unei densități echilibrate**. Aceste teme acoperă cele 11 obiective specifice care sunt concepute pentru a realiza cel puțin unul dintre obiectivele Națiunilor Unite la nivel local.

### asigurarea unei comunități sustenabile



### asigurarea unei diversități sociale, funcționale și de tipologii



### asigurarea unei densități echilibrate



### Strategia de dezvoltare pentru zona Antenelor și Noul Bauhaus European (NEB)

Principiile NEB sunt rezumate în cele trei valori de bază - Frumos, Durabil și Împreună - completate de trei principii de lucru: proces participativ, implicare pe mai multe niveluri și abordare transdisciplinară.

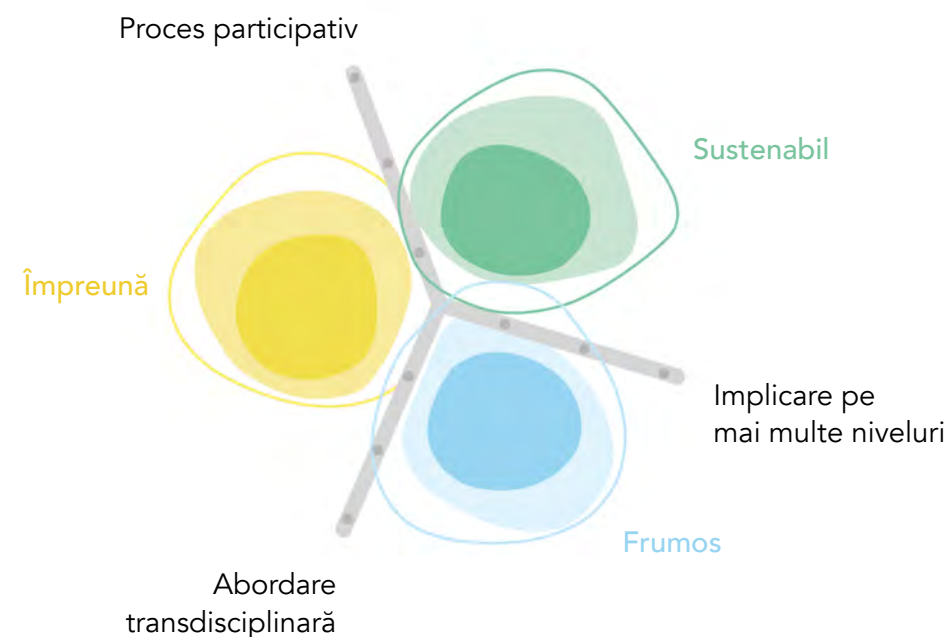
**Valorile de bază** și principiile de lucru NEB subliniază efortul de colaborare necesar pentru atingerea obiectivelor ambițioase stabilite de European Green Deal, după cum urmează:

**Frumos:** pentru (re)activarea calităților unui context dat, contribuind în același timp la bunăstarea noastră fizică și mentală; să conecteze diferite locuri și oameni și să promoveze un sentiment de apartenență prin experiențe colective semnificative; și să integreze noi valori culturale și sociale durabile prin creație. Un proiect frumos apare atunci când autorii săi investesc în sensibilitate colectivă, inteligență și competențe pentru a crea o experiență pozitivă, dincolo de funcționalitate. Un proiect care este cu adevărat atent la contextul său și la utilizatori încurajează grija reciprocă și va fi un motor puternic pentru schimbare.

**Sustenabil:** NEB păstrează definiția utilizată în cadrul European GreenComp24: „Sustenabilitatea înseamnă prioritizarea nevoilor tuturor formelor de viață și ale planetei, asigurându-se că activitatea umană nu depășește granițele planetare”. Ambiția de bază de sustenabilitate se referă la trăsături convenționale, cum ar fi posibilitatea de a păstra sau prelungi capacitatea de utilizare, iar nivelul următor ia în considerare întregul sistem al unui proiect. Cea mai mare ambiție este să te regenezi și să te reconectezi la natură.

**Împreună:** NEB menține accentul pe ideea esențială de a acorda și de a asigura acces egal la oportunități și resurse pentru toți și de a încuraja schimburile între culturi, genuri și vârste. Se menține o abordare pozitivă, deschisă, incluzivă și nediscriminatorie, care depășește exercițiul de enumerare sau clasificare a grupurilor sociale pe baza diferențelor lor.

**Principii de lucru NEB:** Un proiect trebuie să îmbrățișeze trei principii de lucru: proces participativ, implicare pe mai multe niveluri și abordare transdisciplinară. Aceste principii descriu procesul prin care un proiect ar trebui să funcționeze pentru a atinge cel mai înalt nivel de ambiție în cele trei valori. Lucrând interdisciplinar, sectoare și niveluri de guvernare și implicând pe toată lumea într-o manieră deschisă și egală, un proiect ar trebui să se asigure că promovează un rezultat de transformare echitabil care nu este doar acceptat, ci și benefic pentru toată lumea. Mai mult, trebuie să țină cont de aspectele sistemice și relațiile strânse între factori sociali, de mediu și structurali complecși.





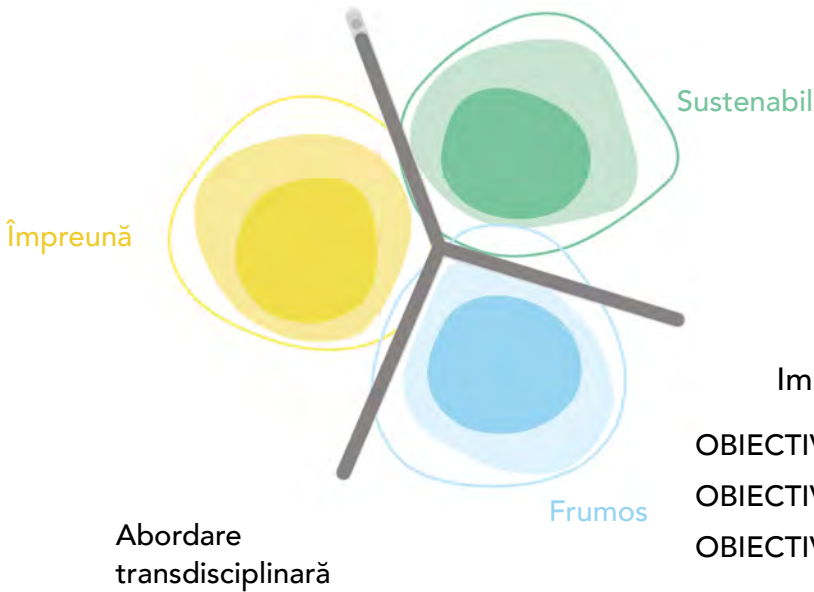
Strategia pentru zona Antenelor evidențiază nevoia de schimbări pe mai multe niveluri, cadre economice, structuri societale și comportamente individuale pentru a atinge nivelul de durabilitate, incluziune și frumusețe conturat de valorilor și principiile NEB. De asemenea, recunoaște interacțiunea tranzițiilor de mediu, culturale și sociale, poziționându-se ca un catalizator pentru această transformare cu mai multe fațete. Strategia încapsulează o viziune mai largă care încurajează dialogul, colaborarea și creativitatea, reunind diferite discipline și diferite părți interesate. Pentru atingerea acestui scop, Strategia se bazează pe un set de direcții în linie cu valorile NEB, apărute în timpul fazei de co-proiectare, legând procesul de oameni și de interesele, nevoile și motivațiile acestora. Direcțiile sunt:

- **Reconectarea cu natura:** trecerea dincolo de o perspectivă centrată pe om la o perspectivă centrată pe viață. Acest lucru reflectă o conștientizare larg răspândită și dorința de a aborda schimbările climatice (atenuare și adaptare) și de a reduce expunerea la poluare. În acest context, educația și cultura joacă un rol cheie în schimbarea paradigmei către noi comportamente și valori.
- **Recăpătarea sentimentului de apartenență:** mărirea și legarea experiențelor colective și private și construirea de punți între oameni. Această cale variază de la solidaritatea intergenerațională asupra moștenirii culturale până la economia de proximitate.
- **Prioritizarea locurilor și oamenilor care au cea mai mare nevoie de ele:** asigurarea faptului că frumusețea și durabilitatea sunt accesibile tuturor.
- **Necesitatea unei gândiri pe termen lung, pe ciclul de viață în ecosistemul industrial:** abordarea utilizării nesustenabile a resurselor, inclusiv a clădirilor sau infrastructurilor învechite și a deșeurilor. Strategia promovează o mentalitate aprofundată a economiei circulare și abordează provocări în ceea ce privește designul, materialele, tehnologiile, procesele și comportamentele.

**Aplicarea NEB la Strategia de dezvoltare pentru zona Antenelor** - Acest document aduce în discuție proceduri concrete prin care este realizată Strategia zonei Antenelor, atingând totodată valorile și principiile NEB. Specificul strategiei constă în combinarea tuturor valorilor și principiilor conform normelor NEB care spun ca, pentru a fi complet, un proiect trebuie să conțină toate cele trei valori și principii de lucru cel puțin la nivelul 1.

Proces participativ

- OBIECTIV I      consultă
- OBIECTIV I      co-dezvoltă
- OBIECTIV III    autoguvernează



Implicare pe mai multe niveluri

- OBIECTIV I      funcționează la nivel local
  - OBIECTIV I      funcționează pe mai multe niveluri
  - OBIECTIV III    funcționează la nivel global
- 
- OBIECTIV I      multidisciplinar
  - OBIECTIV I      interdisciplinar
  - OBIECTIV III    dincolo de discipline

## TEME, SPAȚII ȘI LOCUITORI

2.2

*Lecturi teritoriale*  
**Analiza situației  
existente**

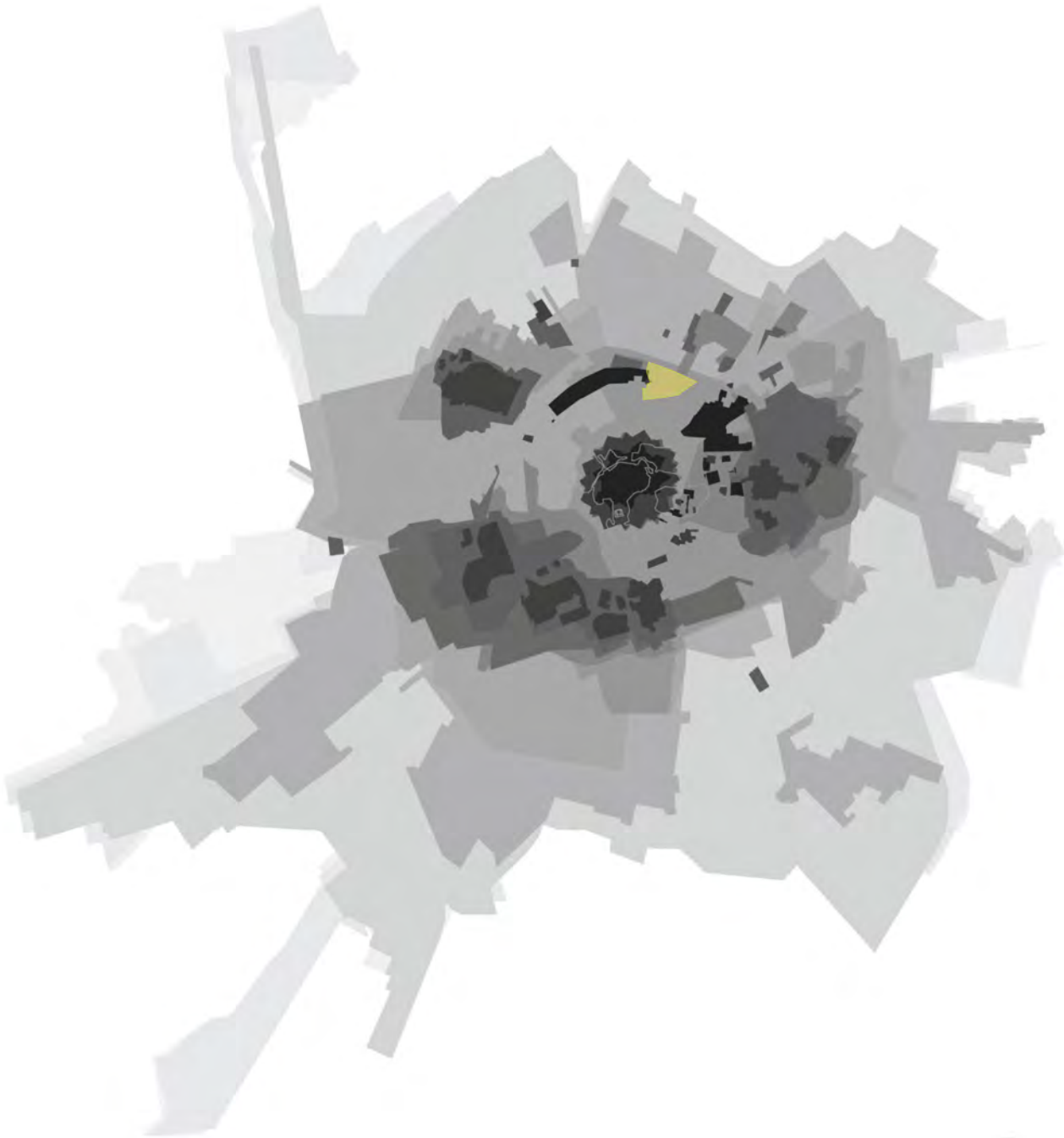


Evoluția zonei din punct de vedere istoric

Corelare cu evoluția istorică a principalelor cartiere ale orașului

Zona care face obiectul strategiei s-a aflat în afara sistemului de fortificații. Până în prima jumătate a secolului XX a fost folosită drept câmp de exerciții pentru armata austro-ungară și zonă de târg. Zona s-a dezvoltat în a doua jumătate a secolului XX, acomodând, în primă instanță, o suită de funcțiuni cu caracter industrial. Pe finalul secolului XX, în arealul de nord-vest s-au dezvoltat funcțiuni comerciale.

Sursa datelor: Studiu istoric de fundamentare, Plan urbanistic general

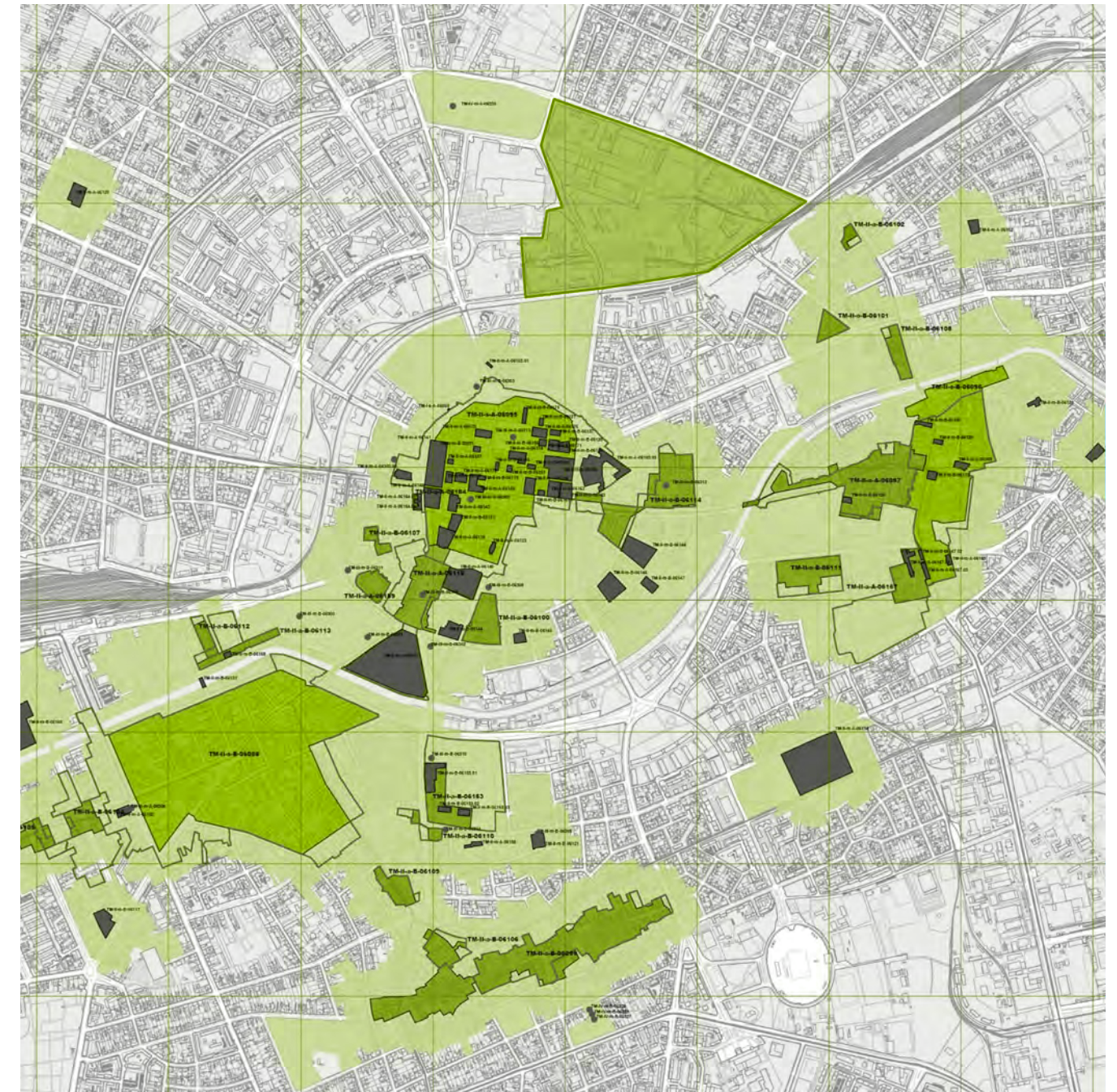




## Zone de protecție, situri, ansambluri și imobile clasate

Cvartalul dedicat strategiei nu este grevat de restricții și / sau condiționări rezultate din prezența în proximitatea sa a unor zone, situri, ansambluri sau imobile clasate.

Sursa datelor: Studiu istoric de fundamentare, Plan urbanistic general



Obiective de artă / Comemorative clasate PRIN LMI 2010

Imobile clasate PRIN LMI 2010

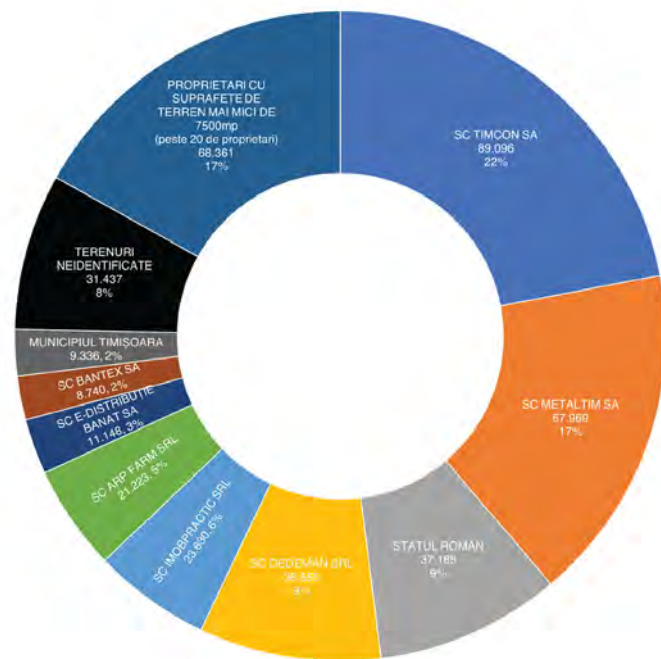
Ansambluri clasate PRIN LMI 2010

Situri clasate PRIN LMI 2010

Zone de protecție ale imobilelor / ansamblurilor / siturilor / obiectelor clasate PRIN LMI 2010 transformate pe limite de proprietate

Limita extinsă a zonelor coerente din punct de vedere istoric  
(preluată din fișier DWG: Monumente\_LMI\_2004)





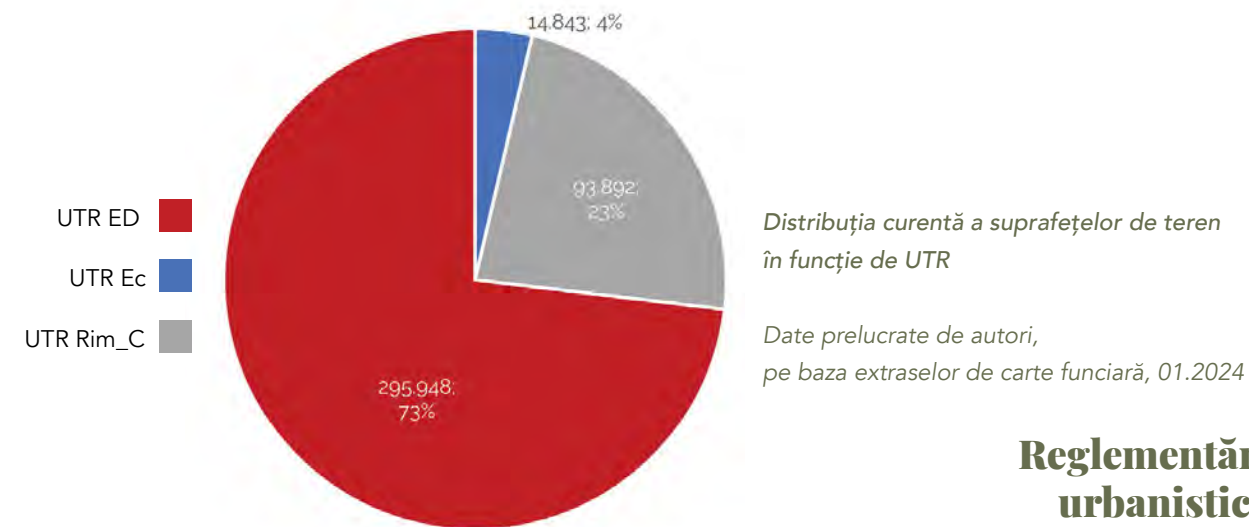
Regimul de proprietate al terenurilor. Ponderi.  
Date prelucrate de autori, pe baza extraselor de carte funciară, 01.2024

## Regimul de proprietate al terenurilor

Zona care face obiectul proiectului este delimitată de străzile Divizia 9 Cavalerie, Aristide Demetriade, Bulevardul Antenei și Calea Sever Bocu și se întinde pe o suprafață de 40,8ha. Cu excepția arterelor principale de circulație, aflate în proprietatea Municipiului Timișoara, majoritatea terenurilor se află în proprietate privată. Până la momentul redactării prezentei documentații s-au identificat 28 de proprietari în zonă, opt dintre aceștia deținând peste 75% din totalul suprafeței de teren, în parcele cu suprafețe mai mari de 7.500mp. Parcelele sunt poziționate cu preponderență în zona Bulevardului Antenei și străzii Divizia 9 Cavalerie. Restul proprietăților, respectiv parcelele cu o suprafață mai mică de 7.500mp, sunt poziționate în arealul de sud-est, în zona intersecției Divizia 9 Cavalerie și strada Aristide Demetriade.







Din punct de vedere operațional, suprafața de teren dedicată strategiei este grevată de reglementările aferentă următoarelor unități teritoriale de referință:

**ED // Gospodărire comunală - Zonă aferentă infrastructurii edilitare**

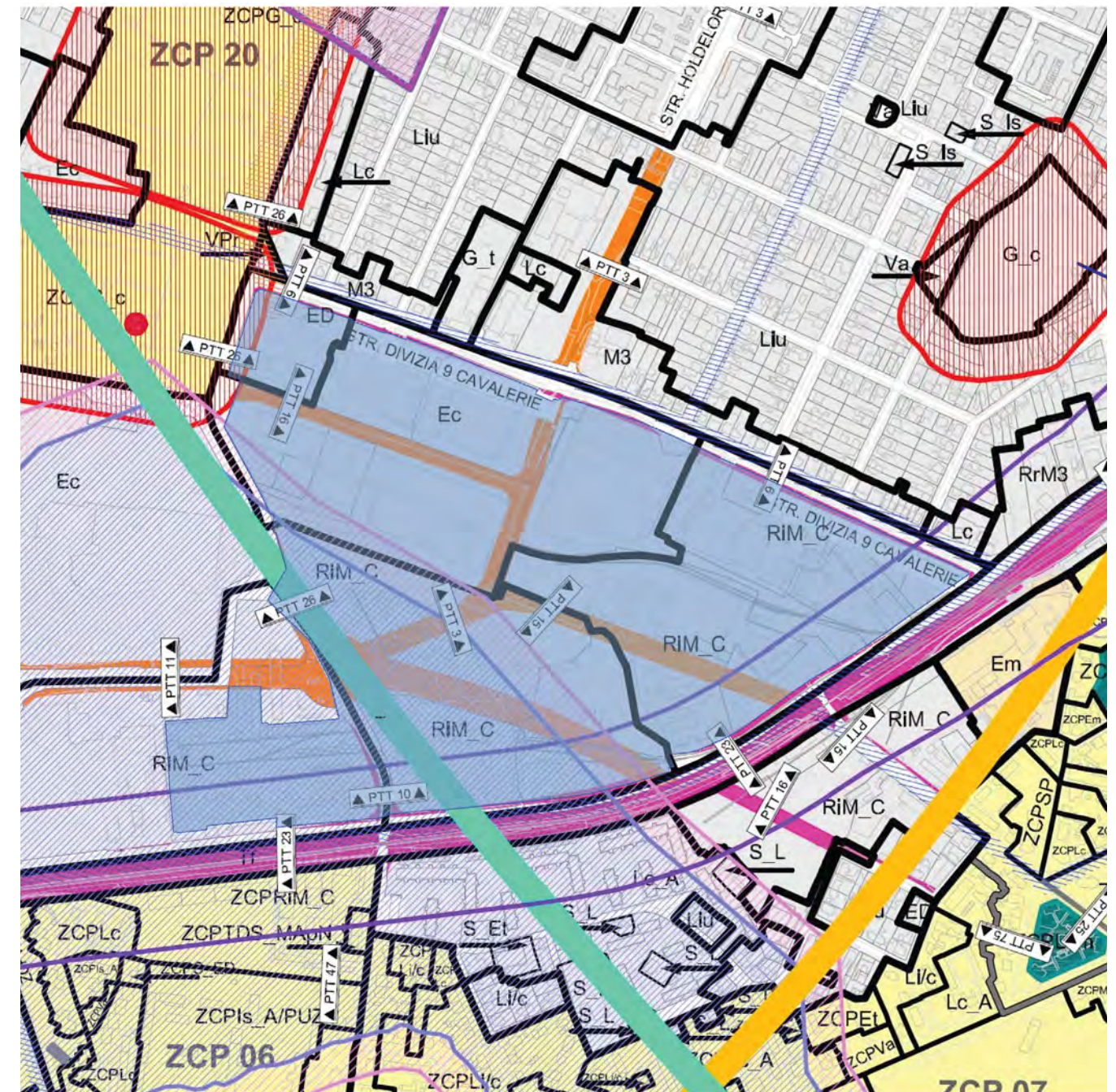
**Ec //** Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom pentru parcelele situate în proximitatea intersecției dintre Bulevardul Antenei și strada Divizia 9 Cavalerie;

**RiM\_c** // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale - Zonă mixtă – pentru parcelele limitrofe străzilor Aristide Demetriade și Divizia 9 Cavalerie.

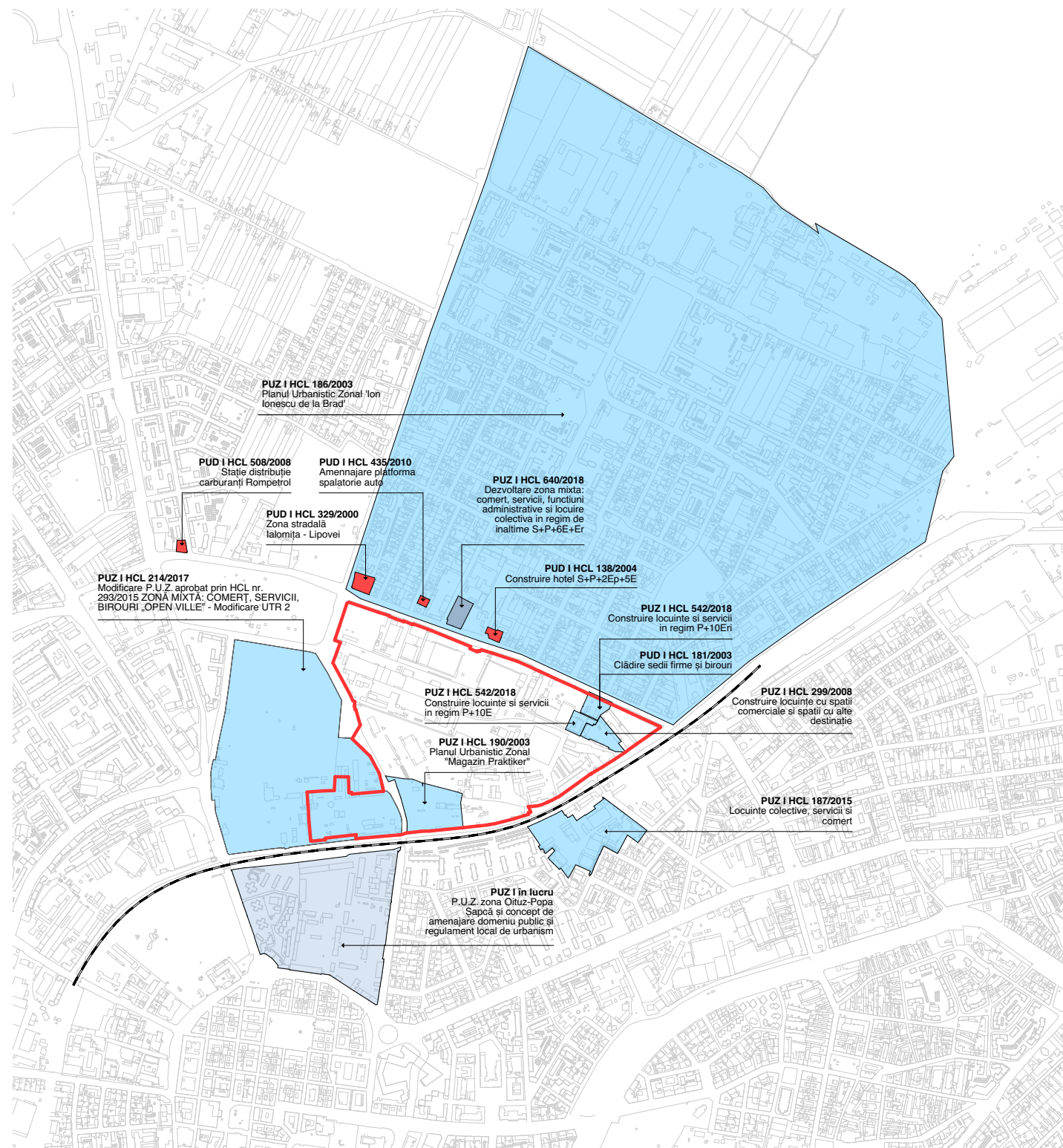
Păstrarea reglementărilor de tip Ec pe suprafețele de teren din zona de nord-vest limitează posibilitățile de dezvoltare ulterioară a zonei. Actualmente, se interzice dezvoltarea de locuințe, fapt care nu ar permite o dezvoltare mixtă. Deși indicatorii urbanistici maxim admiși au valori relativ similare, regimul de înălțime maxim admis este semnificativ mai redus comparativ cu prevederile

RiM\_c: (1-2S)+P+4+R pentru Ec versus (1-4S)+P+19 pentru RiM\_c.

Recomandăm reglementarea unitară a întregului areal, pentru a evita dezechilibrele funcționale funcționale sau volumetrice care pot rezulta.







### Documentații de urbanism elaborate în zonă

Arealul afectat de strategie

**Planuri urbanistice de detaliu (PUD)**

Documentații aprobate, care **au produs** efecte juridice

**Planuri urbanistice de zonale (PUZ)**

Documentații aprobate, care **au produs** efecte juridice

Documentații aflate in curs de elaborare

Analiza trece în revistă treisprezece documentații de urbanism (planuri urbanistice de detaliu și planuri urbanistice zonale) aprobate în zonă începând din anii 2000. Se desprind următoarele concluzii:

(1) În ceea ce privește termenul de valabilitate al documentațiilor, subliniem următoarele aspecte. PUZ-ul din zona Oituz - Popa Șapcă care este în lucru iar documentațiile aprobate prin HCL nr. 329/2000 și 187/2015 nu au un termen de valabilitate. Pentru toate celelalte documentații de urbanism, acolo unde este cazul, se aplică prevederile legale referitoare la extinderea de drept a documentațiilor de urbanism (Art. 56 (5) din Legea 350/2001).

(2) Doar patru documentații de urbanism puse la dispoziție de către PMTM au drept obiect terenuri din zona de studiu aferentă strategiei. Este vorba de documentațiile aprobate prin HCL 181/2003, 190/2003, 299/2008, 542/2018. Am extras o suită de intenții de dezvoltare pe care inițiatorii documentațiilor le-au avut în vedere la momentul elaborării lor. Acestea vizează utilizarea funcțională a terenurilor, propunerile de extindere a infrastructurii rutiere și ciclo-pietonale.

(3) S-au identificat obiectivele de utilitate publică stipulate în documentațiile de urbanism puse la dispoziție de către PMTM care privesc zona Antenelor. Acestea vizează cu preponderență infrastructura rutieră și nu aduc propuneri noi. Obiectivele de utilitate publice decelate se suprapun cu direcțiile de dezvoltare desprinse deja din documentațiile strategice sau de reglementare de ordin superior (PUG / PMUD). Este vorba despre închiderea inelului doi de circulație, prelungirea străzii Holdelor pe axa nord-sud și realizarea unei străzi de legătură între prelungirea străzii Holdelor și strada Aristide Demetriade.

(4) S-a realizat o suprapunere a propunerilor de mobilare incluse în documentațiile de urbanism de tip PUZ/PUD din zona Antenelor și zona limitrofă, pentru a vizualiza propunerile de ocupare a siturilor respective avute în vedere la momentul elaborării documentațiilor respective. Am extras o suită de intenții de dezvoltare pe care inițiatorii documentațiilor le-au avut în vedere la momentul elaborării lor. Acestea vizează utilizarea funcțională a terenurilor, propunerile de extindere a infrastructurii rutiere și ciclo-pietonale. Reiterăm, însă, faptul că din punct de vedere juridic, valabilitatea documentațiilor de urbanism aprobate subscrisse prevederilor legale referitoare la extinderea de drept a documentațiilor de urbanism (Art. 56 (5) din Legea 350/2001). Drept urmare, documentațiile de urbanism cu un termen de valabilitate expirat nu impun obligații juridice asupra modului în care se va dezvolta zona Antenelor. Ele servesc strict ca un punct de reper asupra unor intenții de dezvoltare exprimate de inițiatori la momentul elaborării documentațiilor respective.

| Nr.crt. | HCL                 |                     | Tip documentație | Titlu                                                                                                                 |
|---------|---------------------|---------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | număr               | an                  |                  |                                                                                                                       |
| 1       | 329                 | 2000                | PUD              | Zona stradală Ialomița - Lipovei                                                                                      |
| 2       | 181                 | 2003                | PUD              | Clădire sedii firme și birouri                                                                                        |
| 3       | 186                 | 2003                | PUZ              | Planul Urbanistic Zonal 'Ion Ionescu de la Brad'                                                                      |
| 4       | 190                 | 2003                | PUZ              | Planul Urbanistic Zonal "Magazin Praktiker"                                                                           |
| 5       | 138                 | 2004                | PUD              | Construire hotel S+P+2Ep+5E                                                                                           |
| 6       | 508                 | 2008                | PUD              | Stație distribuție carburanți Rompetrol                                                                               |
| 7       | 299                 | 2008                | PUZ              | Construire locuințe cu spații comerciale și spații cu alte destinații                                                 |
| 8       | 435                 | 2010                | PUD              | Aménagare platforma spalatorie auto                                                                                   |
| 9       | 187                 | 2015                | PUZ              | Locuințe colective, servicii și comerț                                                                                |
| 10      | 214                 | 2017                | PUZ              | Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 293/2015 ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE” - Modificare UTR 2 |
| 11      | 542                 | 2018                | PUZ              | Construire locuințe și servicii în regim P+10E                                                                        |
| 12      | 640                 | 2018                | PUZ              | Dezvoltare zona mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire colectivă în regim de înălțime S+P+6E+Er |
| 13      | în curs de aprobare | în curs de aprobare | PUZ              | P.U.Z. zona Oituz-Popa Șapcă și concept de amenajare domeniu public și regulament local de urbanism                   |

| Zonă de reglementare                                                                                                                          | Teren inclus în zona Antene | Obiective documentație                                                                                                                                                                                                                                       | Obiective de utilitate publică prevăzute                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| arealul delimitat de Calea Lipovei, strada Ialomița (Divizia 9 Cavalerie) și strada Irlandei                                                  | NU                          | modificare regim de înălțime din Planul Urbanistic Zonal 'Ion Ionescu de la Brad' aprobat prin HCL nr. 101/28.04.1998                                                                                                                                        | nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                            |
| str. Divizia 9 Cavalerie nr. 64                                                                                                               | DA                          | construire clădire birouri                                                                                                                                                                                                                                   | nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                            |
| arealul delimitat de Calea Lipovei, strada Ialomița (Divizia 9 Cavalerie), strada Constructorilor, calea ferată și strada Aristide Demetriade | NU                          | (1) reconsiderarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic, în funcție de specificul zonei;                                                                                                                                             | amenajare zone dotări sportive / spații verzi (strada Horia Măcelaru, strada Lotusului, strada Godeanu)                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                               |                             | (2) asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiilor administrative, social-culturale, învățământ, financiar-bancar, de interes public, etc.;                                                                                                   | zonă de instituții publice și servicii de interes general (strada Oravița, Calea Lipovei)                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                               |                             | (3) integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări ca cele menționate, renovarea și modernizarea fondului construit existent, valoros din punct de vedere arhitectural;                                                                           | extindere tramă stradală (strada Constructorilor + creare conexiune între strada Ion Ionescu de la Brad și strada Constructorilor / strada Lipovei & strada Constructorilor)                                                                                             |
|                                                                                                                                               |                             | (4) reorganizarea completarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale ale orașului;                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Strada Aristide Demetriade C.F. nr. 99179, nr. top 1720/1/1/1/1/1/5                                                                           | DA                          | construire spații comerciale                                                                                                                                                                                                                                 | extindere bvd. Antenei, asigurare conexiune cu strada Aristide Demetriade                                                                                                                                                                                                |
| Str. Ialomița nr. 21/A                                                                                                                        | NU                          | construire hotel                                                                                                                                                                                                                                             | nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Amurgului nr. 5                                                                                                                               | NU                          | realizarea unei stații de distribuție carburanți                                                                                                                                                                                                             | asigurării accesului de aprovizionare/livrare de pe străzile Amurgului și Răsăritului                                                                                                                                                                                    |
| Strada Aristide Demetriade nr. 1 C.F. nr. 111139, nr. cad. 1720/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/2                                                         | DA                          | (1) Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat și refuncționalizarea acestuia.                                                                                                                                                                         | amenajarea unei străzi care va face legătura între strada Demetriade și viitoarea strada de care se va lega Str. Divizia 9 Cavalerie de Inelul II de circulație a municipiului Timisoara (continuarea strazii Holdelor) I profil propus 14.00m                           |
|                                                                                                                                               |                             | (2) Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont atât de P.U.Z.-urile deja aprobate în zona, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă prin Planul Urbanistic General. |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                               |                             | (3) Echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                               |                             | (4) Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Constantin cel Mare nr.2                                                                                                                      | NU                          | realizare spălătorie auto                                                                                                                                                                                                                                    | nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                            |
| str. Titan - Enric Baader nr. 11/a                                                                                                            | NU                          | construire locuințe colective, spații de servicii și comerț                                                                                                                                                                                                  | lărgire strada Enric Baader, realizare căi de circulație în interiorul ansamblului                                                                                                                                                                                       |
| A. Demetriade nr. 1                                                                                                                           | NU                          | construire birouri, spații de cultură, comerți și servicii                                                                                                                                                                                                   | nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Divizia 9 Cavalerie nr. 64                                                                                                                    | DA                          | construire locuințe colective, spații de servicii și comerț                                                                                                                                                                                                  | amenajarea unei străzi care va face legătura între strada Demetriade și viitoarea strada de care se va lega Str. Divizia 9 Cavalerie de Inelul II de circulație a municipiului Timisoara (continuarea strazii Holdelor) asigurare legătură cu strada Divizia 9 Cavalerie |
| Str. Divizia 9 Cavalerie, nr. 19,                                                                                                             | NU                          | Dezvoltare zona mixtă: comerț, servicii, funcțiuni administrative și locuire                                                                                                                                                                                 | prelungire strada Holdelor                                                                                                                                                                                                                                               |
| arealul delimitat de străzile Oituz, Popa Șapcă, Alexandru Ioan Cuza și Aristide Demetriade                                                   | NU                          | detaliere reglementări zone construire protejate                                                                                                                                                                                                             | stație tren urban                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                              | circulații carosabile și pietonale în interiorul zonei reglementate                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                              | lărgire strada Aristide Demetriade, profil propus 37.00m                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                              | campus universitar                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                              | parcări supraterrane                                                                                                                                                                                                                                                     |



Propuneri ale  
documentațiilor de urbanism  
aprobate sau în curs de elaborare  
pentru zona Antenelor

Infrastructură existentă

Artere rutiere existente

Rețea termică primară aeriană

Rețea termică primară subterană

Calea ferată Arad - Timișoara - Lugoj

Gara de Est

Propuneri | Planul urbanistic general (PUG) & PMUD

Extindere infrastructură rutieră

Lărgire infrastructură rutieră

Construire pasaj supratran peste calea ferată închidere inel II

Arealul afectat de strategie

Propuneri | Planuri urbanistice zonale

Extindere infrastructură rutieră

Construire pasaj subteran pietonal

Gară nou-propusă | Stație tren urban

Amenajare spații publice, spații verzi și trasee pietonale

Reamenajare și extindere campus

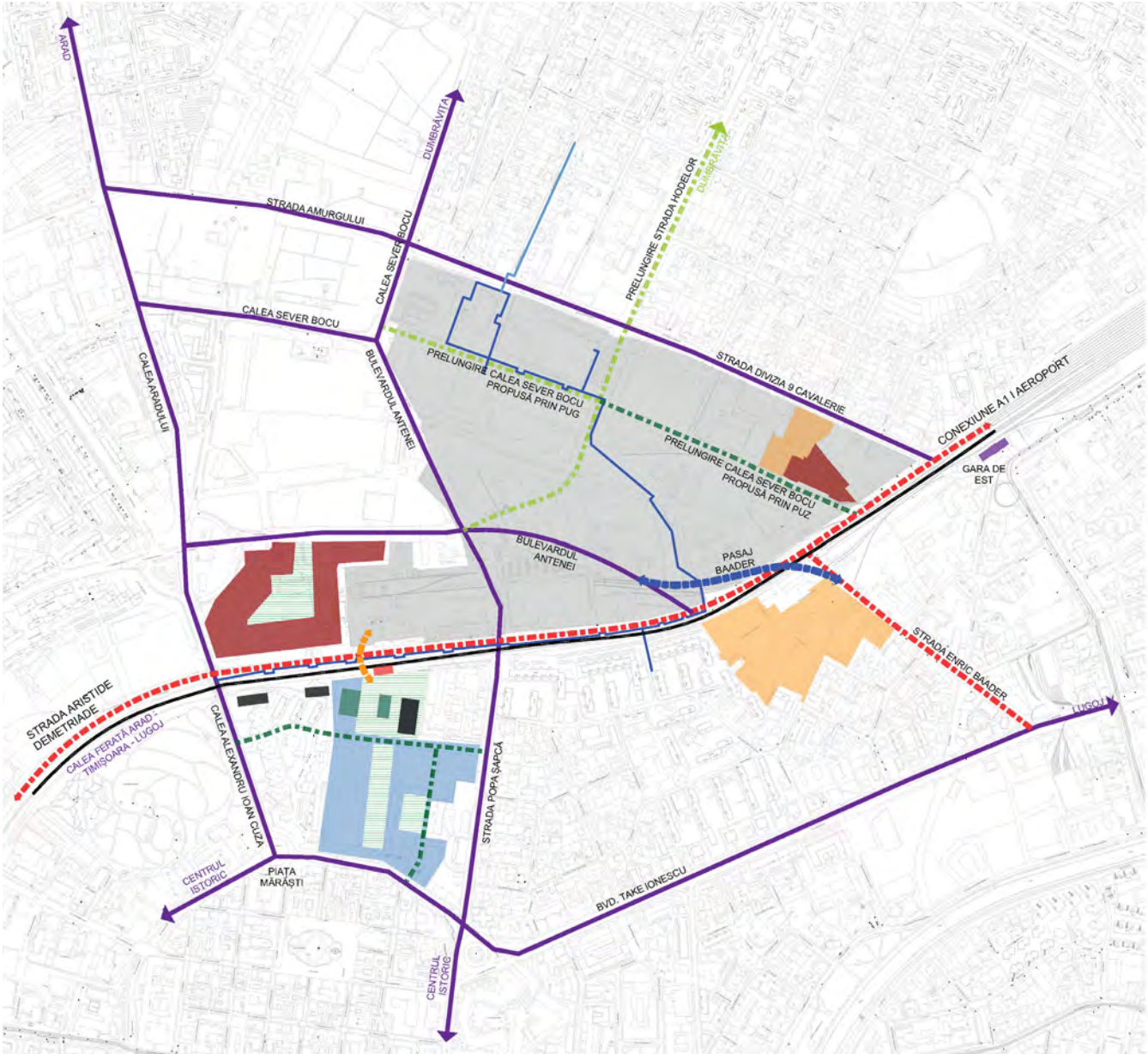
UVT

Parcări supratrane

Sport și recreere (sală de sport / bazin)

Spații de birouri și servicii

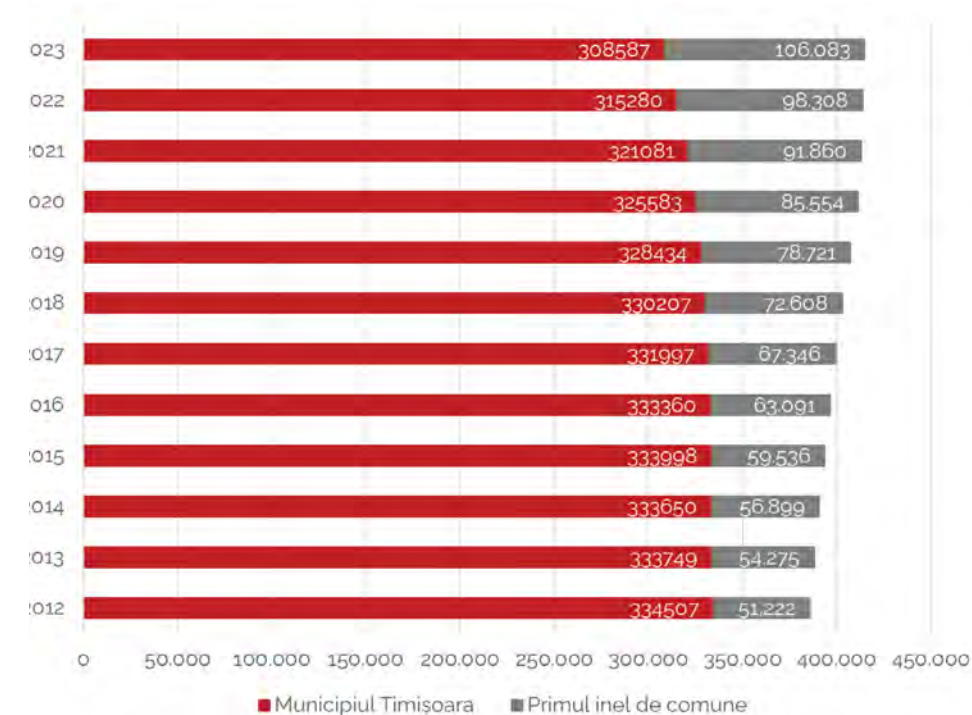
Locuințe colective



## Tendențe demografice și socio-economice

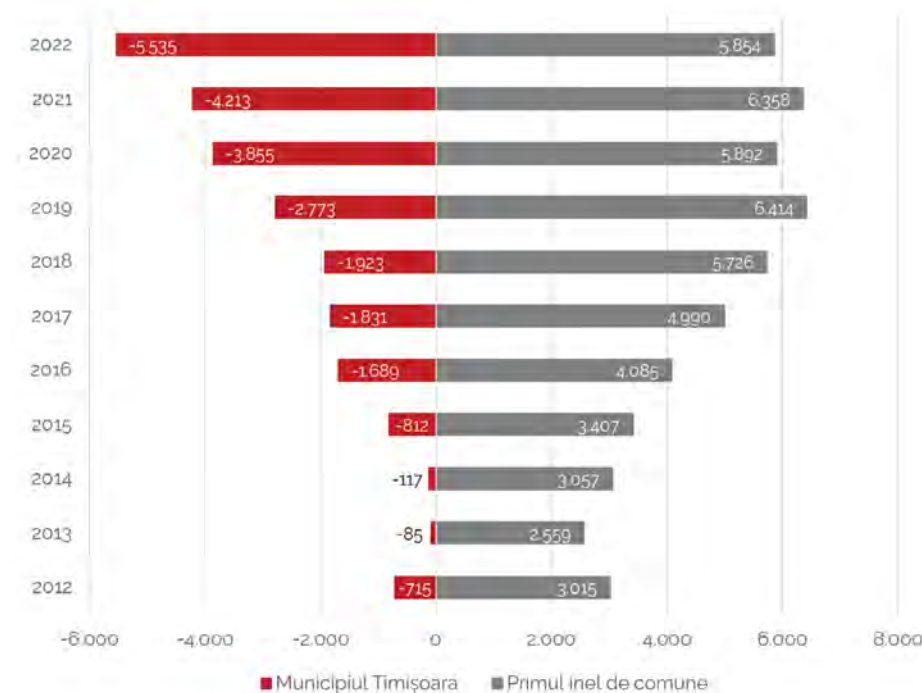
Pentru a putea creiona mai ușor portretul unor posibili utilizatori, am analizat principalele tendințele demografice și socio-economice care au definit ultima decadă. Analiza oferă o perspectivă comparativă, luând în calcul atât profilul municipiului Timișoara, cât și cel al zonei periurbane, respectiv primul inel de comune. Se desprind o suită de observații:

- La nivelul orașului se observă o **scădere a populației cu 7,5%** (25.000 persoane), fiind cea mai accentuată scădere dintre orașele de rang II din România. Implicit, densitatea populației din Timișoara a scăzut, de la 2.560 pers / mp în 2012, la 2.360 pers/mp în 2023. În schimb, la nivelul primului inel de comune se observă o dublare a populației, aceasta crescând cu peste 50.000 persoane în ultimii zece ani. Acest fapt conduce la un bilanț pozitiv la nivelul întregii zonei periurbane. Coroborând i formațiile, putem desprinde două aspecte relevante: pe de o parte, datele susțin și subliniază procesul de suburbanizare. Este rezultatul direct al migrării populației tinere, active înspre c munele limitrofe orașului, în căutarea unor locuințe mai spațioase și mai accesibile. Pe de altă parte, indică un grad ridicat de atractivitate al orașului pe plan regional. Bilanțul pozitiv de la nivelul zonei periurbane subliniază capacitatea Timișoarei de a atrage noi locuitori care aleg, însă, să se stabilească în proximitatea orașului. Periurbanizarea conduce astfel la două efecte: creșterea timpilor de navetă și creșterea volumului de construcții în localitățile limitrofe ale Timișoarei, în special în cele din prima ei coroană. Mai mult, periurbanizarea a determinat scăderea populației adulte (15 – 64 de ani) din Timișoara și implicit a forței de muncă disponibile în oraș
- Datele analizate confirmă **procesul de îmbătrânire a populației din interiorul orașului**. Sporul natural negativ, coroborat cu o creștere a duratei de viață generează o piramidă constrictivă, în care ponderea populației tinere nu asigură efectivul necesar de înlocuire a populației existente. Totodată, se observă o **creștere a raportului de dependență între populația activă (15-64 ani) și populația inactivă (0-15 ani, >65ani)** de la 32,80 la 49,40. Altfel spus, în Municipiul Timișoara, pentru fiecare persoane activă avem două persoane inative. Cum era de așteptat, procesul de îmbătrânire a populației este mai puțin vizibil la nivelul primului inel de comune. Ponderea populației vârstnice se menține relativ constantă, la o medie de 10% din totalul populației și se observă o creștere a ponderii populației tinere de la 10% la



Evoluția populației la  
nivelul zonei periurbane

Sursa: Prelucrare a indicatorului  
POP107D, Tempo Online

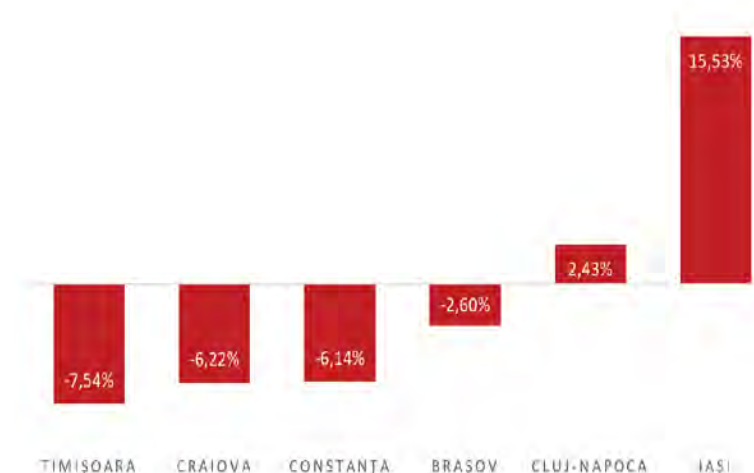


Evoluție între 2012-2022  
Bilanț demografic (diferența  
între stabiliri și plecări cu  
domiciliul).

Sursa: Prelucrare a indicatorilor  
POP307A și POP308A, Tempo  
Online, 01.2024

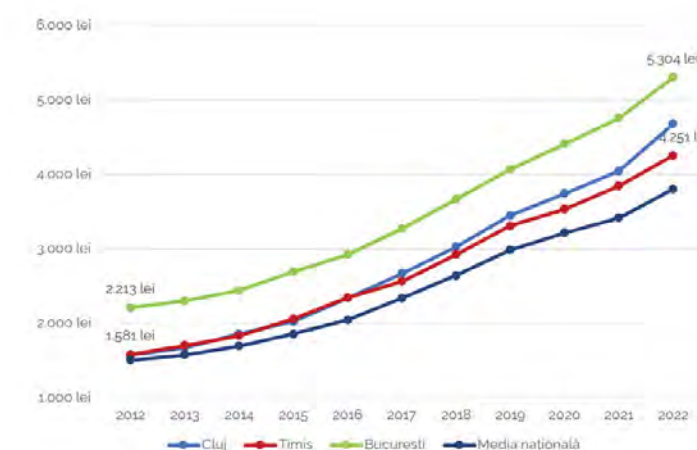


- Întreaga zonă are un **grad ridicat de ocupare a forței de muncă**, rata șomajului la nivelul județului fiind de sub 1%. Totodată, în anul 2023, câștigul salarial mediu net lunar la nivelul județului Timiș a fost de 4.251 lei (aproximativ 850 euro). **Cu o creștere de 168% pe parcursul ultimei decade, câștigul salarial mediu net lunar este printre cele mai ridicate din țară.** Acest fapt se datorează și restruc-turării mediului economic, prin dezvoltarea sectoarelor cu valoare adăugată mare (informații și telecomunicații).
- Timișoara rămâne un centru universitar atractiv și competitiv.** În ultima decadă, la nivelul orașului s-au înregistrat scăderi pen-tru grupele de vârstă aferente învățământului universitar: grupa de vârstă de 15-19 ani a înregistrat o scădere de 12% iar cele de 20-24, respectiv 25-29 ani au înregistrat scăderi drastice, de 50%. Cu toate acestea, numărul studenți și cursanți înscriși în învățământul univer-sitar (licența, master, cursuri postuniversitare, doctorat și programe postdoctorale de cercetare avansată) a înregistrat o ușoară creștere în ultimii zece ani, de 9% (2.800 st denți) pentru studiile de licență și de 7% pentru studiile postun versitare și doctorale. Acest fapt sub-liniază capacitatea orașului de a atrage studenți din alte zone ale țării sau din mediul internațional.



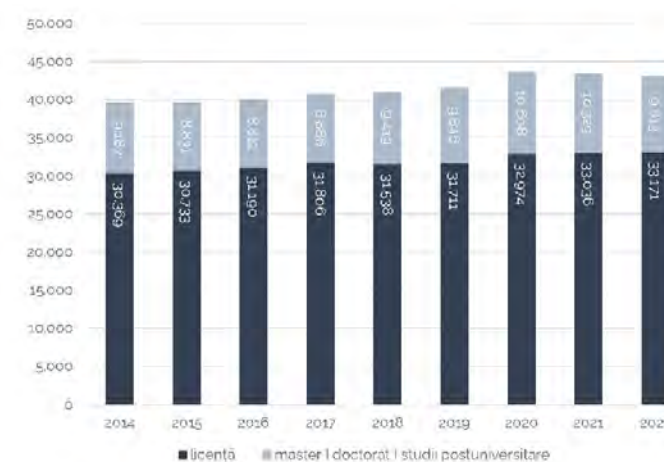
Evoluție procentuală comparativă a populației între 2013-2023

Sursa: Prelucrare a indicatorului POP107D, Tempo Online, 01.2024



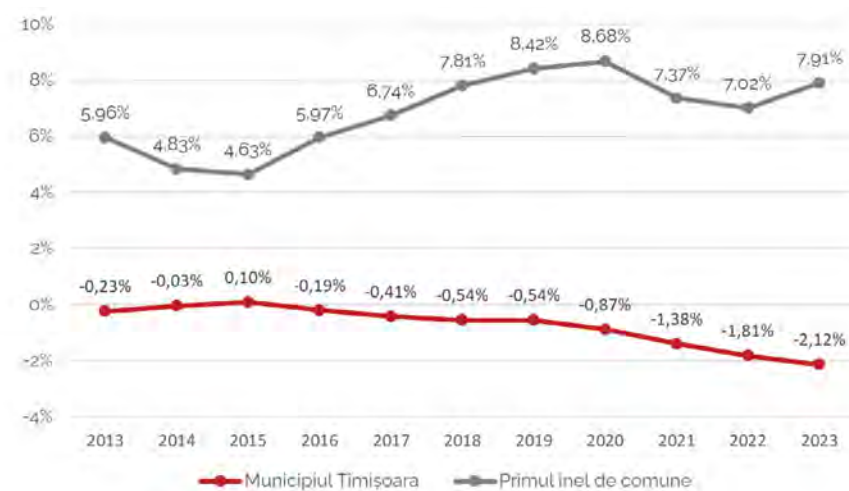
Câștigul salarial nominal mediu net lunar pe județ.

Sursa: Prelucrare a indicatorului FOM106E, Tempo Online, 01.2024



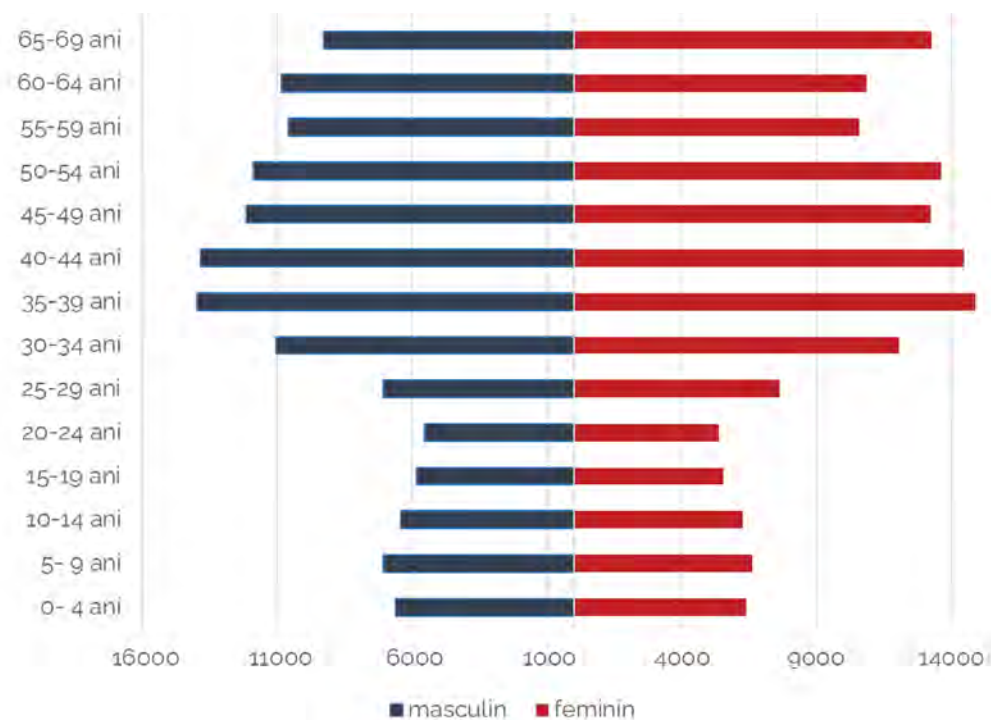
Studenți și cursanți înscriși în învățământul universitar.

Sursa: Prelucrare a indicatorului SCL103D, Tempo Online, 01.2024



### Evoluția procentuală anuală a populației

Sursa: Prelucrare a indicatorului POP107D, Tempo Online, 01.2024



### Municipiul Timișoara - piramida vârstelor, 2023

Sursa: Prelucrare a indicatorului POP107D, Tempo Online, 01.2024



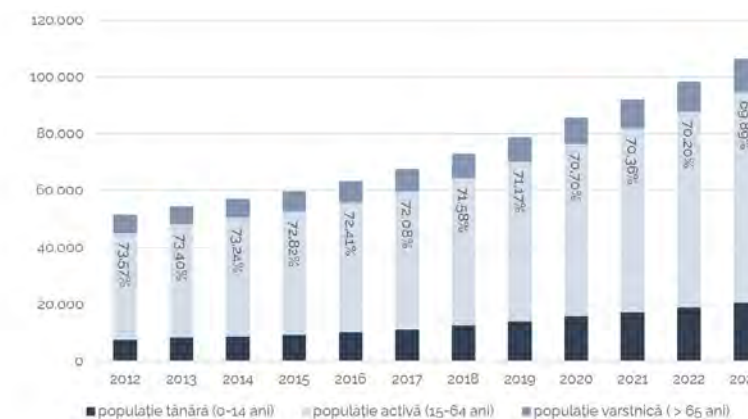
### Raport de dependență (calculat pentru 100 persoane active)

Sursa: Prelucrare a indicatorului POP107D, Tempo Online, 01.2024



### Municipiul Timișoara. Ponderea principalelor grupe de vârstă în totalul populației.

Sursa: Prelucrare a indicatorului POP107D, Tempo Online, 01.2024



### Primul inel de comune. Ponderea principalelor grupe de vârstă în totalul populației.

Sursa: Prelucrare a indicatorului POP107D, Tempo Online, 01.2024



## Rețele de mobilitate

Documentele strategice asumate de către municipalitate vin în întâmpinarea problemelor identificate în zona sitului cu o suită de propuneri care vizează optimizarea tramei stradale din zonă prin trei intervenții importante:

- completarea inelului II;
- lărgirea la patru benzi a străzii Aristide Demetriade pentru a asigura conexiunea cu drumul de acces spre autostrada A1 și drumul de acces spre aeroport.
- prelungirea străzii Holdelor înspre sud, asigurând conexiunea dintre această arteră și inelul II.

**Proiectul C17. Inelul II - închidere estică, cu intersecții la nivel (Bulevardul Antenei - strada Eric Baader - Splaiul Nistrului) propus prin PMUD** are drept obiectiv operațional eliminarea traficului de tranzit din centrul extins al Timișoarei prin completarea inelului II și presupune următoarele investiții:

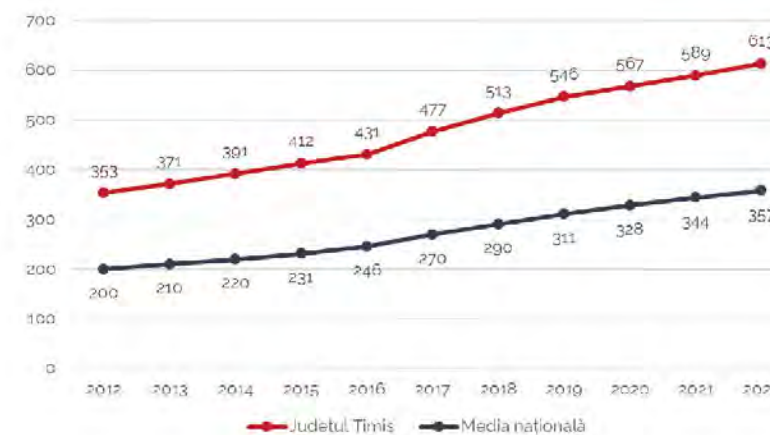
Realizarea unei conexiuni rutiere noi între Bulevardul Antenei și strada Aristide Demetriade, drum cu două benzi pe sens;

- Traversarea căii ferate la intersecția drumului nou propus cu strada Enric Baader, prin realizarea unui pasaj supratran, în cadrul proiectului de modernizare a magistralei de cale ferată;
- Lărgirea străzii Enric Baader la patru benzi, cu intersecții la nivel cu strada Înfrățirii și cu bulevardul Take Ionescu;
- Realizarea unui drum nou și a unui pod peste Bega în cadrul restructurării urbane din zona fostei platforme ILSA.

## Planul de acțiuni pentru un oraș mai verde

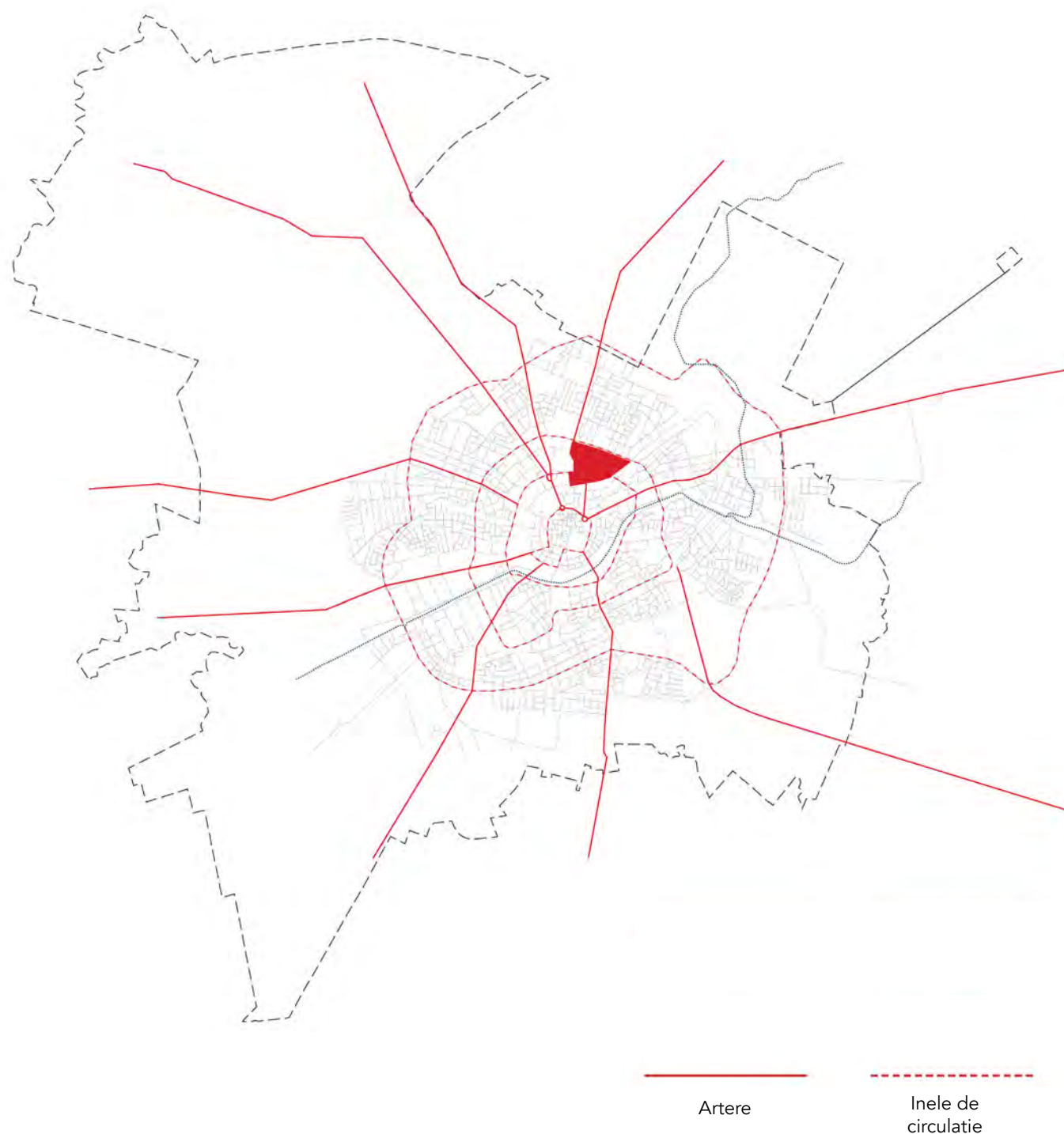
Planul de acțiuni pentru un oraș mai verde, elaborat în aprilie 2023, prevede următoarele acțiuni, relevante în această etapă la nivelul zonei Antene:

- **Gara Timișoara Est** – reabilitare, configurare ca punct de plecare spre aeroport și dezvoltarea unui hub multimodal de transport, incluzând parări pentru biciclete, ca punct de schimb pentru călători, cu toate cerințele de confort și accesibilitate;
- Elaborarea unui studiu de fezabilitate pentru o stație de **cale ferată în Iulius Town** (inclusă deja în proiectul de tramvai) și proiectarea acesteia ca un hub multimodal;
- Stabilirea de zone cu emisii zero;
- **Politica de parcare;**
- Introducerea unui sistem permanent de partajare a bicicletelor, a bicicletelor și a scuterelor electronice;
- Stabilirea de puncte de reparare și închiriere debiciclete ;
- **Integrarea ciclismului cu transportul public;**
- Lucrări de sprijinire a mobilității rapide (naveta) cu cea lentă (de agrement), prin autostrăzi de biciclete și operațiuni la scară mică pentru rezolvarea conflictelor din intersecții;
- **Creșterea numărului de parări pentru biciclete** atât în proximitatea clădirilor publice/spațiilor publice, cât și a clădirilor private.



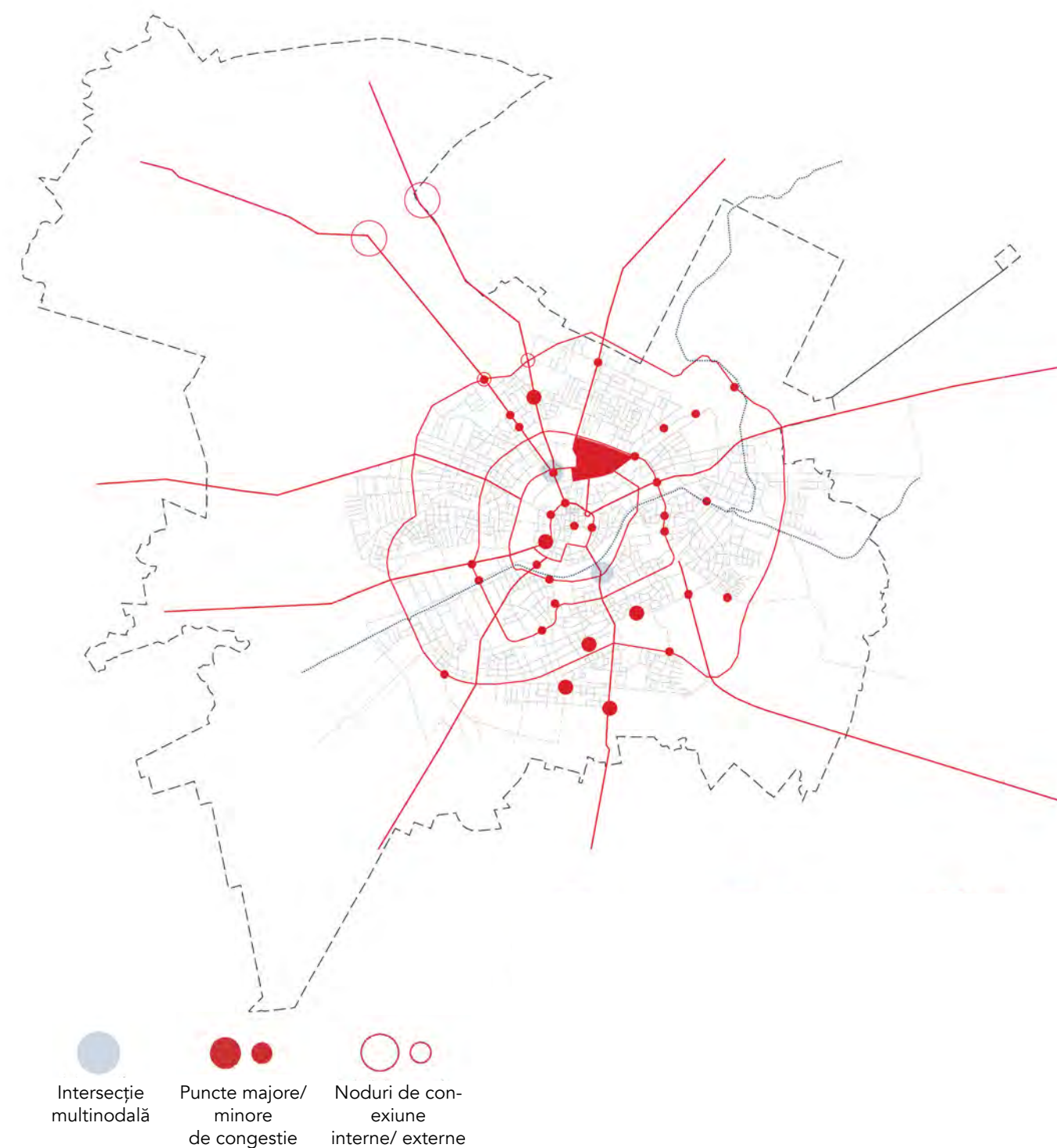
Indicele de motorizare la nivelul județului Timiș

Sursa: Prelucrare a indicatorilor TRN103B și POP107D, Tempo Online, 01.2024



### Mobilitate L

Harta surprinde principalele căi de acces în oraș atât dinspre infrastructura rutieră de tranzit (Autostrada A1), cât și dinspre comunele limitrofe. Se observă poziționarea pericentrală a sitului în relație directă cu Calea Sever Bocu și Bulevardul Antenei / strada Popa Șapcă, care acționează ca puncte principale de legătură cu zona periurbană, respectiv zona centrală.



### Puncte de tensiune L

Punctele de tensiune surprind zonele în care există riscul de a se crea ambuteiaje sau zonele în care apar conflicte între diverși participanți la trafic. Acestea urmăresc cu precădere principalele zone de tranzit ale orașului și rutele de navetă către primul inel de comune. Principalele puncte de conflict din zona sitului sunt cele două intersecții multimodale de acces către Iulius Mall. Creșterea populației la nivelul zonei periurbane, coroborată și cu creșterea indicelui de motorizare conduce la o presiune ridicată pe infrastructura rutieră actuală. Rotunjind, în anul 2012, indicele de motorizare era de 353 de autoturisme la mia de locuitori, adică ceva mai mult de un autoturism la trei locuitori. În anul 2022, el a crescut la 600 de autoturisme la mia de locuitori, adică aproape două autoturisme la trei persoane.





Cale ferată

Străzi principale

Străzi secundare

Străzi propuse spre  
lărgire locală

Străzi propuse spre  
lărgire

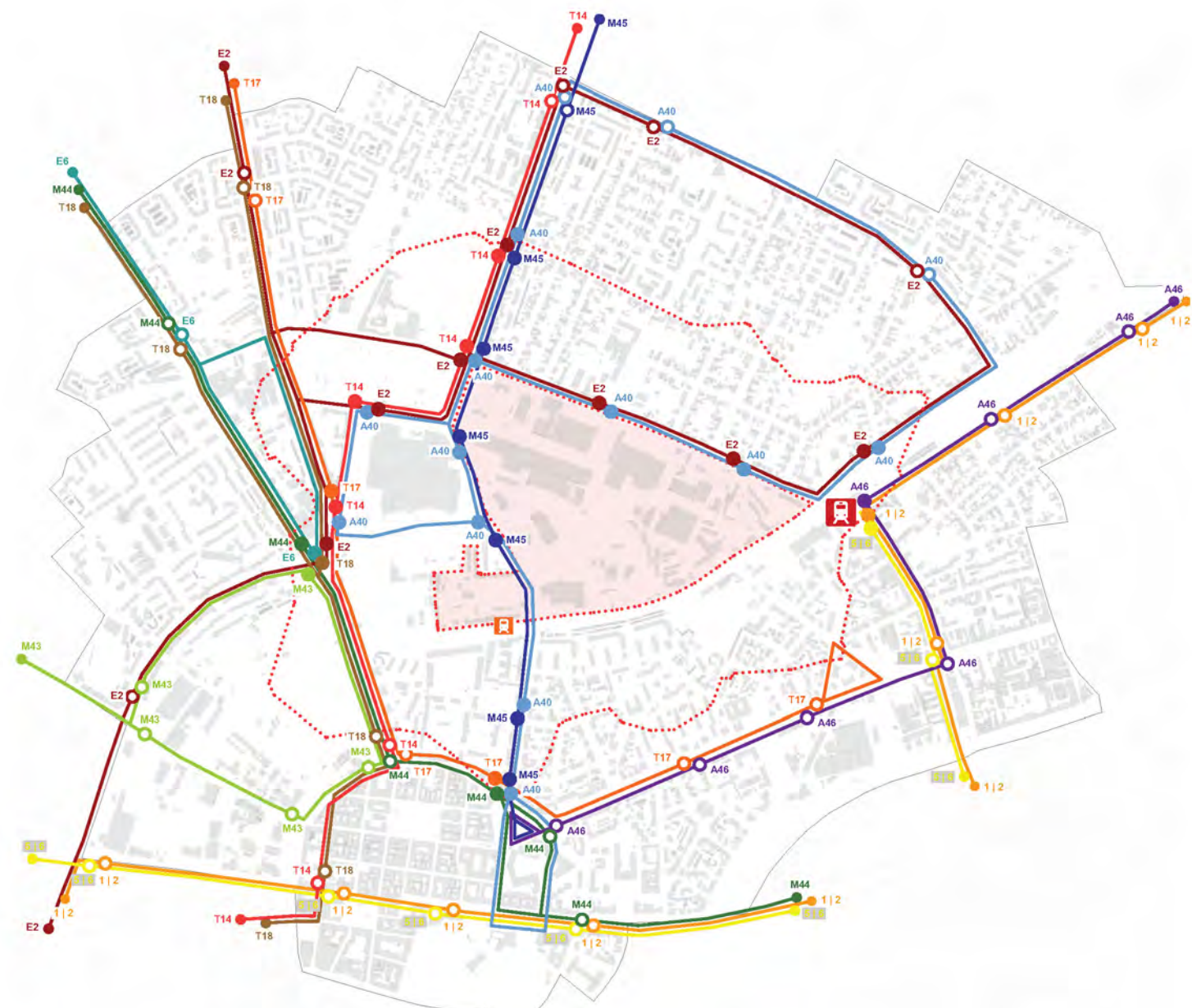
Zone izocrone  
pietonal 10 min

Străzi propuse prin  
PMUD

Transport public  
în comun  
stație BUS

Transport public  
în comun  
platformă feroviară





Zone izocrone  
pietonal 10 min



Transport public în  
comun platformă  
feroviară



Linii transport  
public



Transport public  
în comun -  
stație transport  
în comun



### Transport public

Zona este bine deservită de rețeaua de transport public, având conexiuni directe cu majoritatea cartierelor orașului dar și cu zona periurbană. Stațiile de autobuz sunt poziționate perimetral, atât pe Bulevardul Antenei, cât și pe strada Divizia 9 Cavaleri



Cale ferată

Căi de circulație

Artere ciclabile  
principale (TM)

Traseu VELO  
propos (TM)

Artere ciclabile  
secundare (TM)

Coridoare  
ciclabile (TM)

Coridoare ciclabile  
proapse (PMUD  
Timișoara)

### Accesibilitate pentru pietoni

Accesibilitatea pentru pietoni și cicliști este redusă. Bulevardul Antenei și strada Aristide Demetriade au caracterul unor străzi de tranzit, fără infrastructură velo dedicată. De asemenea, profilul stradal nu stimulează deplasarea pietonală, trotuarele fiind înguste și lipsite de umbră iar pe strada Aristide Demetriade lipsind cu desăvârșire.. Momentan, întreg situl funcționează ca o enclavă, neputând fi tranzitate pe direcția nord-sud sau est-vest



## Rețele edilitare

Data fiind poziția centrală, situl este bine deservit de utilități. Prezența lor pe sit conduce însă și la o suită de constrângeri, detaliate în paragrafele următoare.

### Energie electrică

Colțul de nord-vest al sitului, situat la intersecția străzii Divizia 9 Cavalerie cu Calea Sever Bocu este ocupa de o stație electrică de transformare. Terenul se află în proprietatea SC E-Distribuție Banat SA și are o suprafață de 1,1ha.

### Gaze naturale

Situl beneficiază de acces direct la o rețea de alimentare cu gaze naturale de medie presiune, situată pe Calea Sever Bocu și Bulevardul Antenei.

### Sistemul central de termoficare

Situl este tranzitat de conducte care fac parte din rețeaua termică primară de termoficare, pe direcția nord-sud: dinspre strada Divizia 9 Cavalerie înspre strada Aristide Demetriade. Se va discuta cu operatorul sistemului central de termoficare posibilitatea devierii traseului conductelor respective înspre arterele principale de trafic, pentru a oferi mai multă flexibilitatea în restructurarea întregului areal.

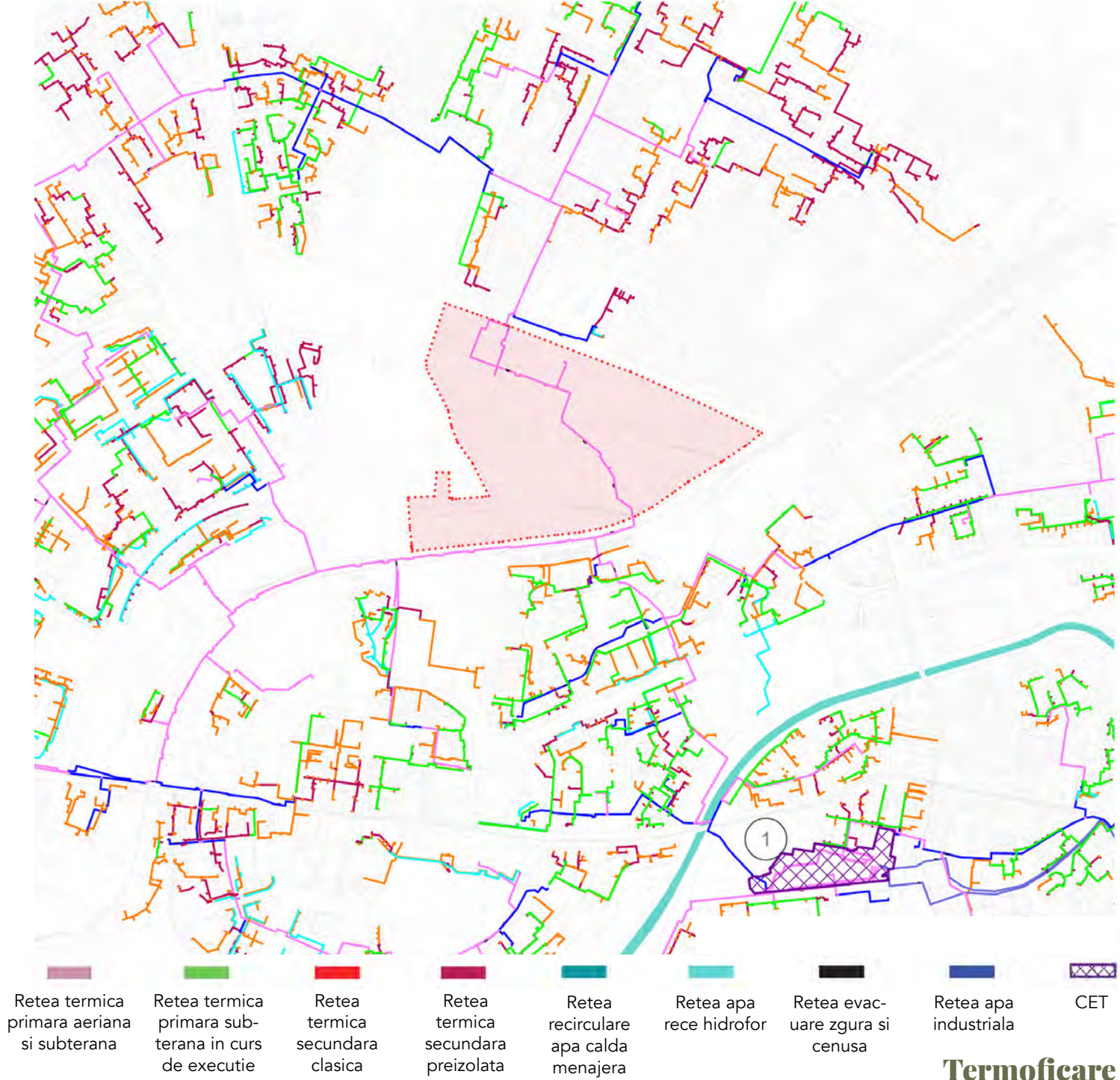
## Plan de acțiuni pentru un oraș mai verde

*Planul de acțiuni pentru un oraș mai verde, elaborat în aprilie 2023, prevede următoarele obiective pentru sistemul energetic:*

- Elaborarea de studii de fezabilitate pentru implementarea unor mari centrale electrice de energie regenerabilă.
- Program de iluminat public la scară largă.
- Program pentru stații de încărcare a vehiculelor electrice.
- Reabilitarea și modernizarea infrastructurii de încălzire centralizată.
- Modernizarea cogeneratoarelor în vederea decarbonizării.
- Dezvoltarea unui proiect pilot privind producția de hidrogen verde.
- Cogenerare de energie flexibilă și de înaltă eficiență, pregătită pentru hidrogen.
- Programul Timișoara Smart Grid.
- Comunitate energetică în campusul USAMVB.

Coroborând propunerile planului de acțiuni mai sus menționat și concluziile workshopului dedicat sustenabilității și eficienței energetice din cadrul procesului de planificare participativă se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate pentru energie geotermală, pentru a evalua oportunitatea utilizării tehnologiei pompelor de căldură. Pentru acoperirea necesarului de consum al cartierului ar putea fi necesare 3-5 astfel de centrale distribuite în teritoriu, având o amprentă redusă la nivelul solului (cca. 300mp). Pentru mai multe detalii, se recomandă ca Primăria Municipiului Timișoara să contracteze consultanță din partea Centrului Național de Competențe și Soluții pentru Dezvoltarea Orașelor Inteligente Neutre Climatic din cadrul UTCN.





Termoficare

Rețea de termoficare primară prezentă pe sit Rețeaua de termoficare primară străbate întreg situl de la nord la sud (dinspre strada Divizia 9 Cavalerie înspre strada Aristide Demetriade. Acționează ca o barieră fizică, fiind vizibilă în zona parcărilor aferente centrelor comerciale.



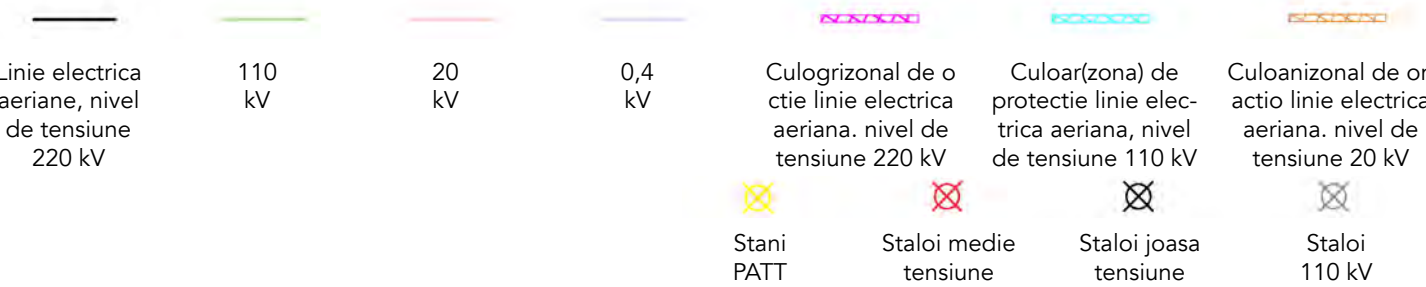
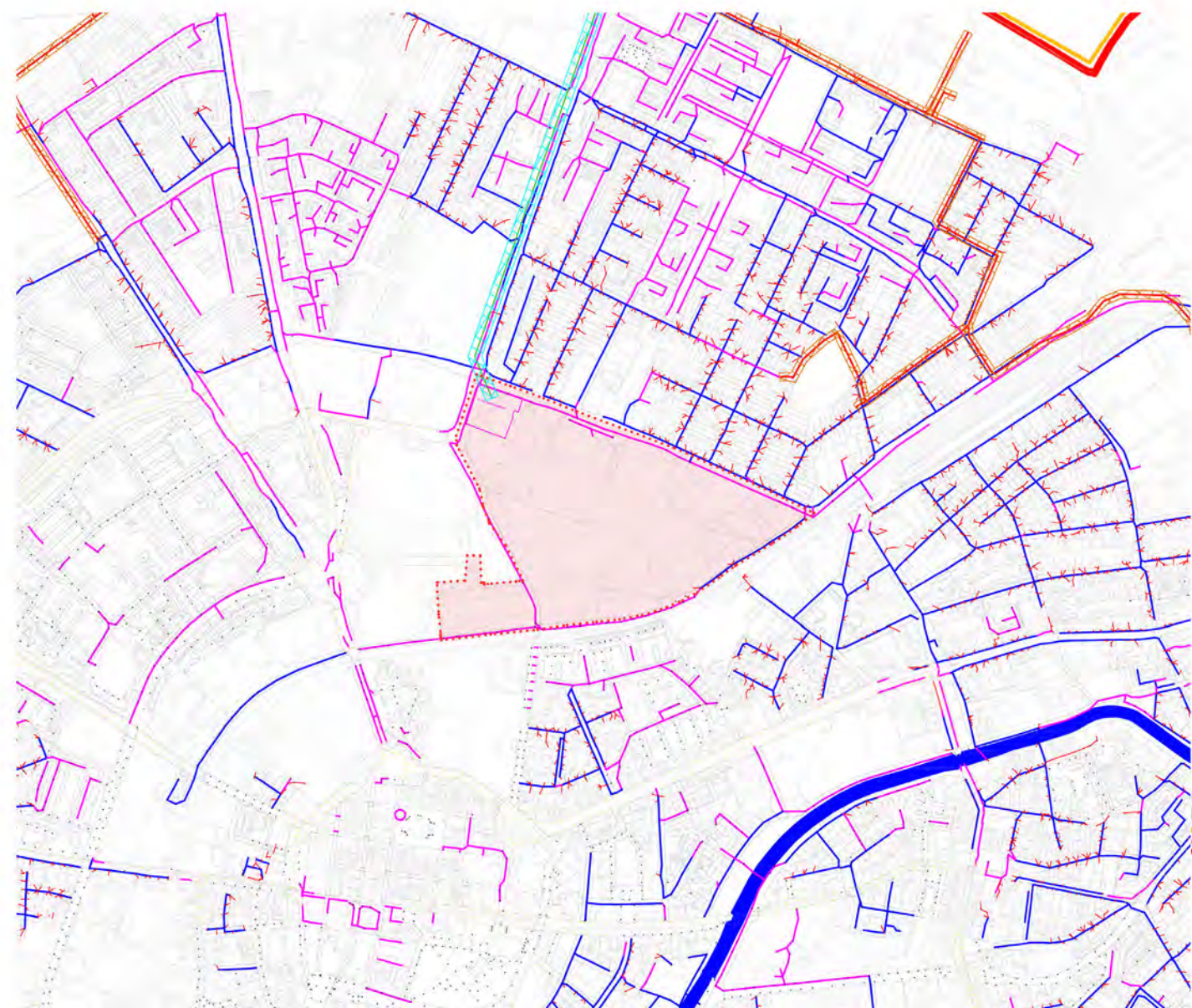


#### Stație de transformare

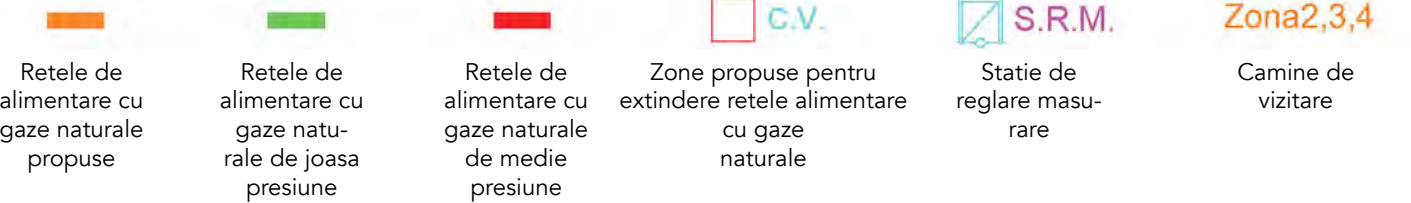
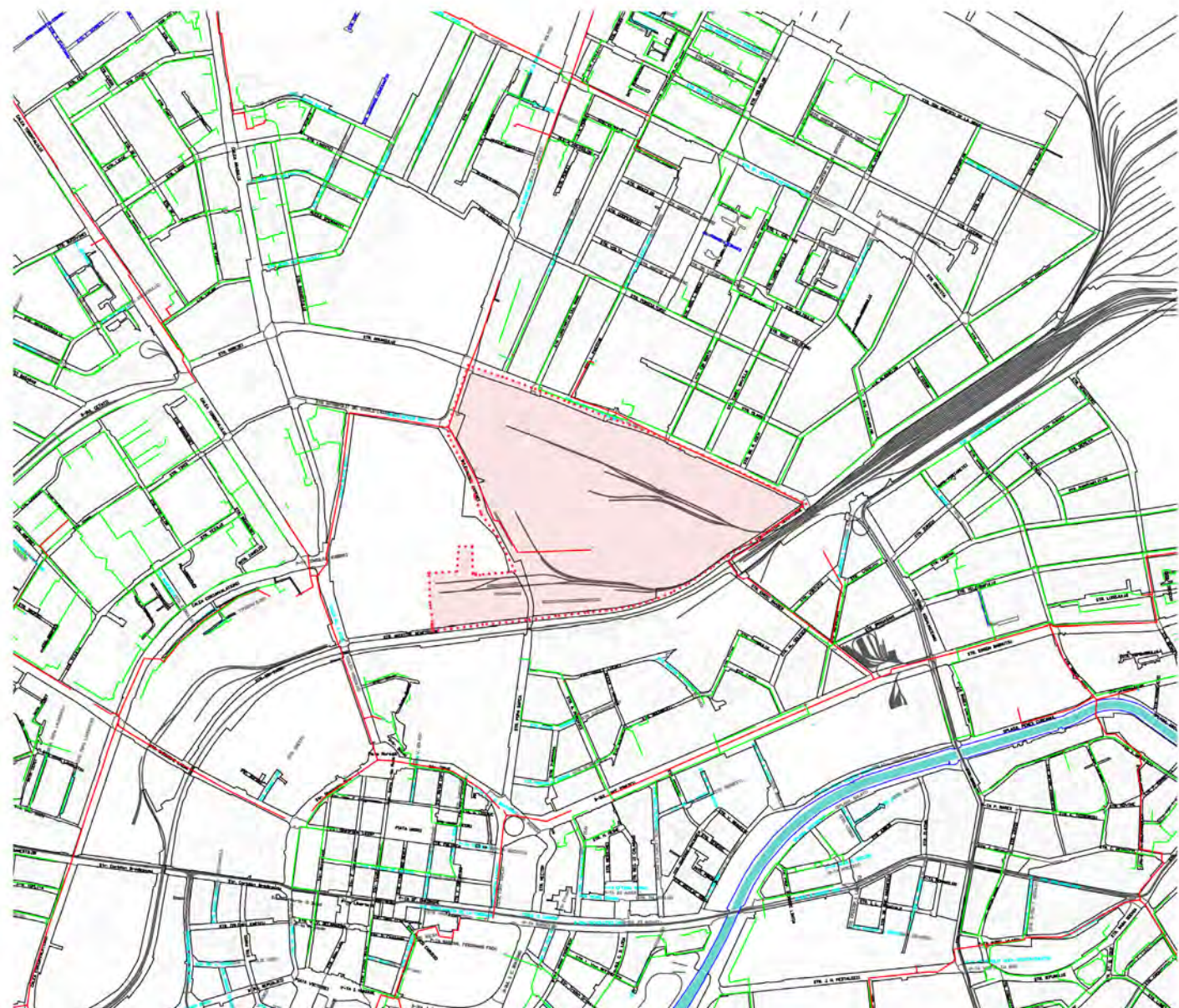
Stația de transformare a energiei electrice este amplasată la intersecția străzilor Divizia 9 Cavalerie și Calea Sever Bocu, în proximitatea singurei clădiri de locuințe colective de pe sit.







Energie electrică



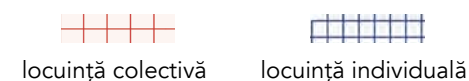
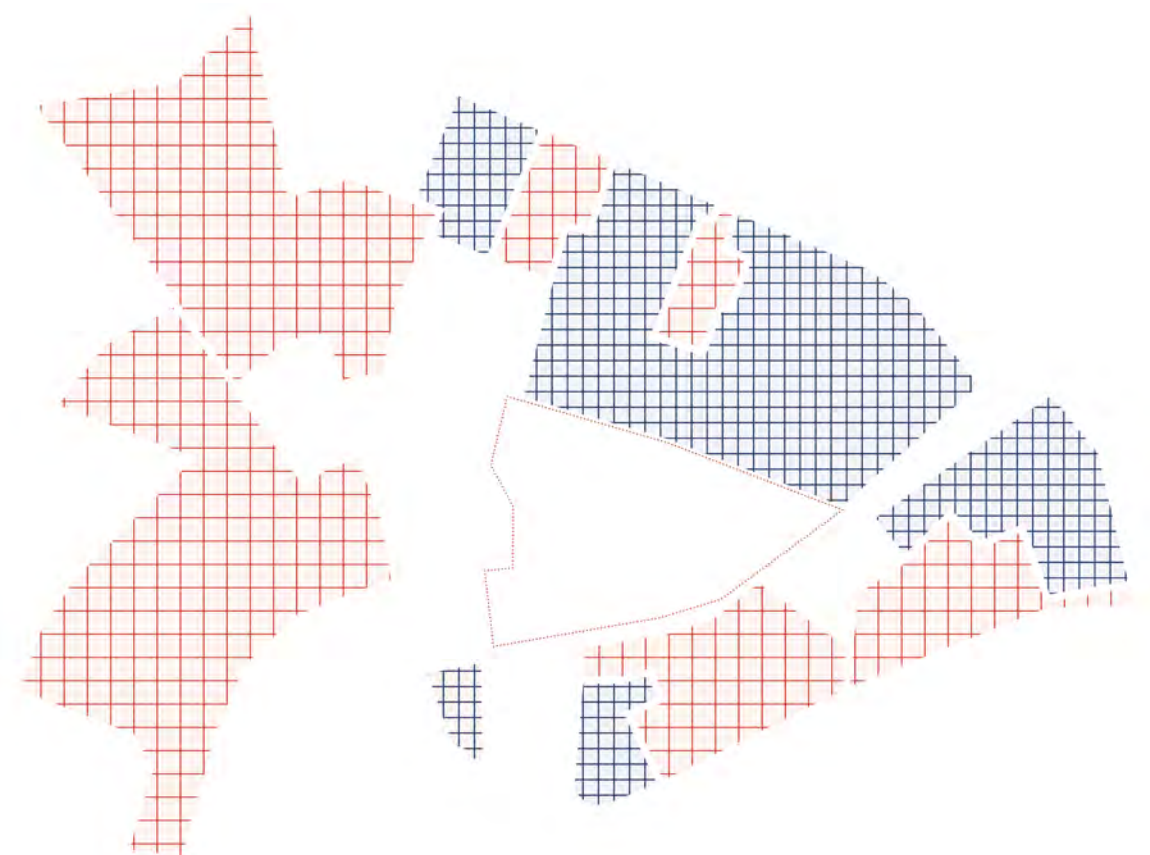
Gaze naturale





### Morfologia urbană

Cvartalul care face obiectul strategiei este inclus în cartierul Antenelor, situat în proximitatea centrului istoric, în zona de nord-est a orașului. Atât pe axa nord-sud, cât și pe axa est-vest, zona este delimitată de cartiere cu caracter rezidențial, preponderent cu locuințe individuale la nord-est, respectiv locuințe colective la sud și vest. În cazul locuirii colective se disting ansamblurile rezidențiale din zona străzilor Aradului - Torontalului, respectiv zona Take Ionescu - Tipografilor la sud. În ceea ce privește locuirea individuală, cvartalul se află în imediata vecinătate a zonei Ion Ionescu de la Brad.



### Tipologii

Se disting trei tipologii funcționale în imediata proximitatea sitului:

1. Zona Ion Ionescu de la Brad este caracterizată de un țesut pavilionar de densitate medie, cu locuințe individuale cu un regim de înălțime redus.
2. Pe latura de est situl se învecinează cu Iulius Mall, dezvoltarea se înscrie într-un țesut urban contemporan, de tip retail.
3. Zona Calea Torontalului – Calea Aradului este caracterizată de un țesut de clădiri distribuite în cvartale, cu locuințe colective care prezintă un regim de înălțime mai ridicat.



### centralități L

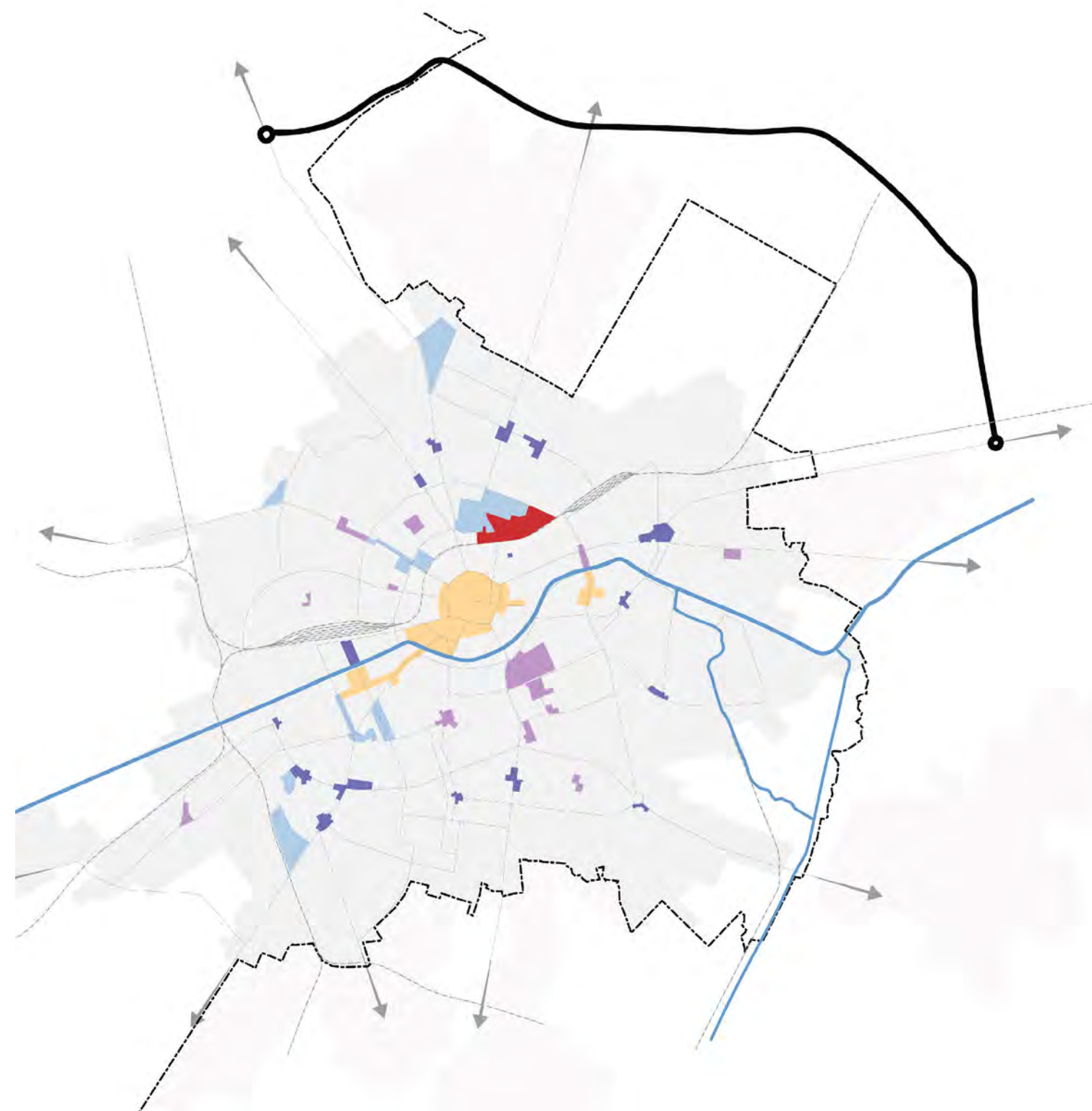
Studiile de fundamentare aferente Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara definesc mai multe categorii de centre de cartier. Criteriile iau în calcul prezența unui țesut istoric și capacitatea funcțiunilor de a agrega utilizator la scara orașului. Coroborând toate aceste informații se definesc mai multe zone de convergență la scară urbană. La nivelul orașului, principalele puncte de atracție fac parte din țesutul istoric (zona centrală, zona Iosefin și zona Fabric). Acestea sunt completate de principalele zone de retail, situate atât în proximitatea centrului, cât și la periferia orașului. În zona sitului, dezvoltarea Iulius Mall reprezintă principalul punct de convergență. Secundar, se distinge și zona de nord-est a sitului, unde funcționează o zonă de comerț de tip big-box.

**Centre tip A** creșterea atractivității spațiului public încurajarea comerțului mic

**Centre tip B** centre comerciale diversificate majore

**Centre tip C** centre de cartier care au cel puțin o funcție culturală, socială sau recreativă

**Centre tip D** centre comerciale pentru aprovizionare



-----  
Limită administrativă  
Municipiul Timișoara

-----  
Centură ocolitoare

-----  
Cale ferată

-----  
Circulație  
artere importante de  
trafic



Centre tip A



Centre tip B

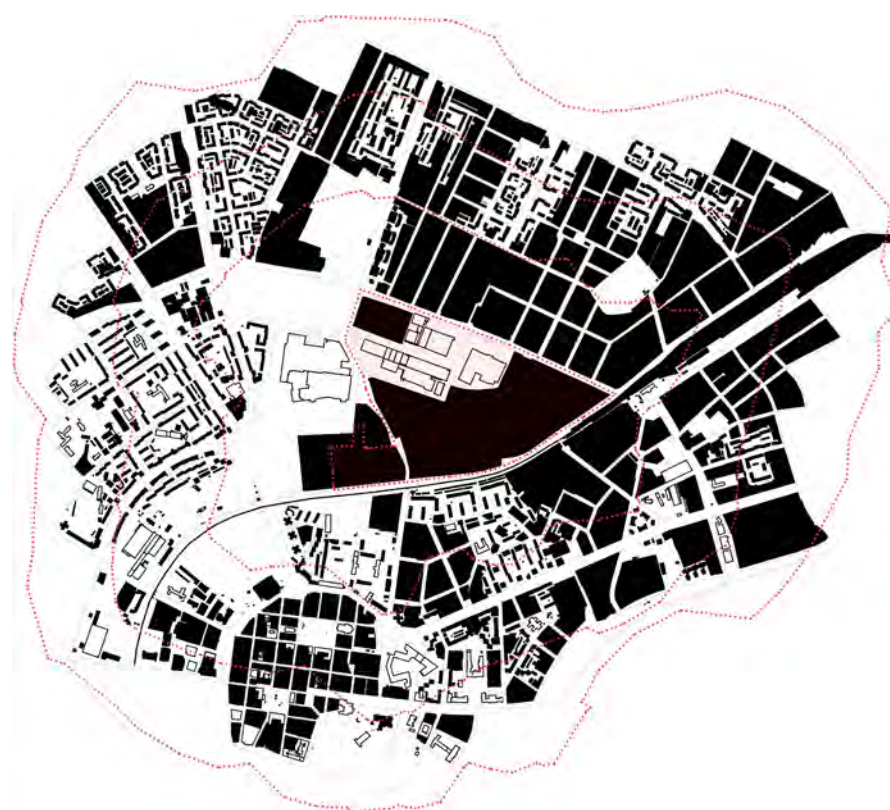


Centre tip C



Centre tip D

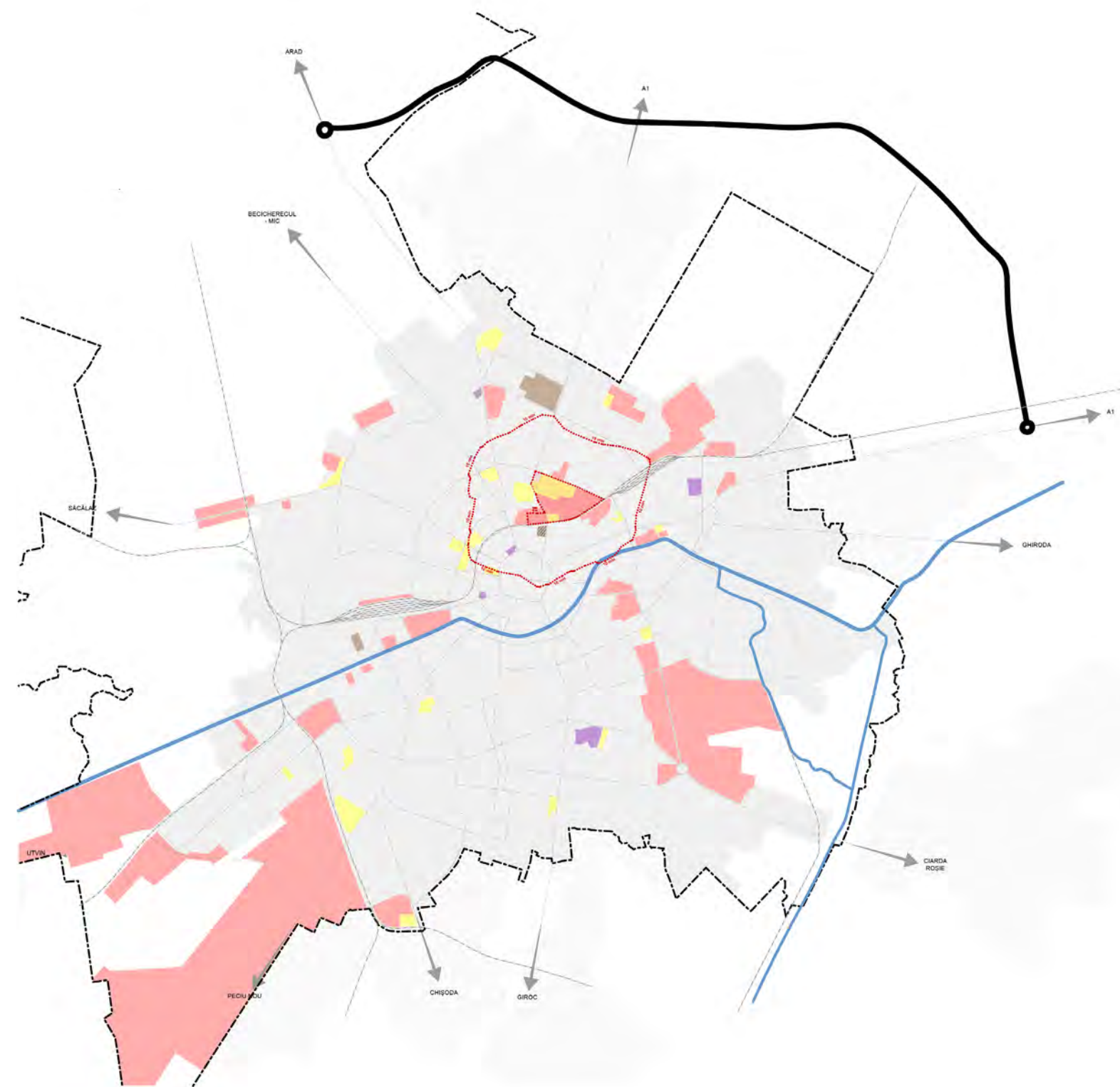




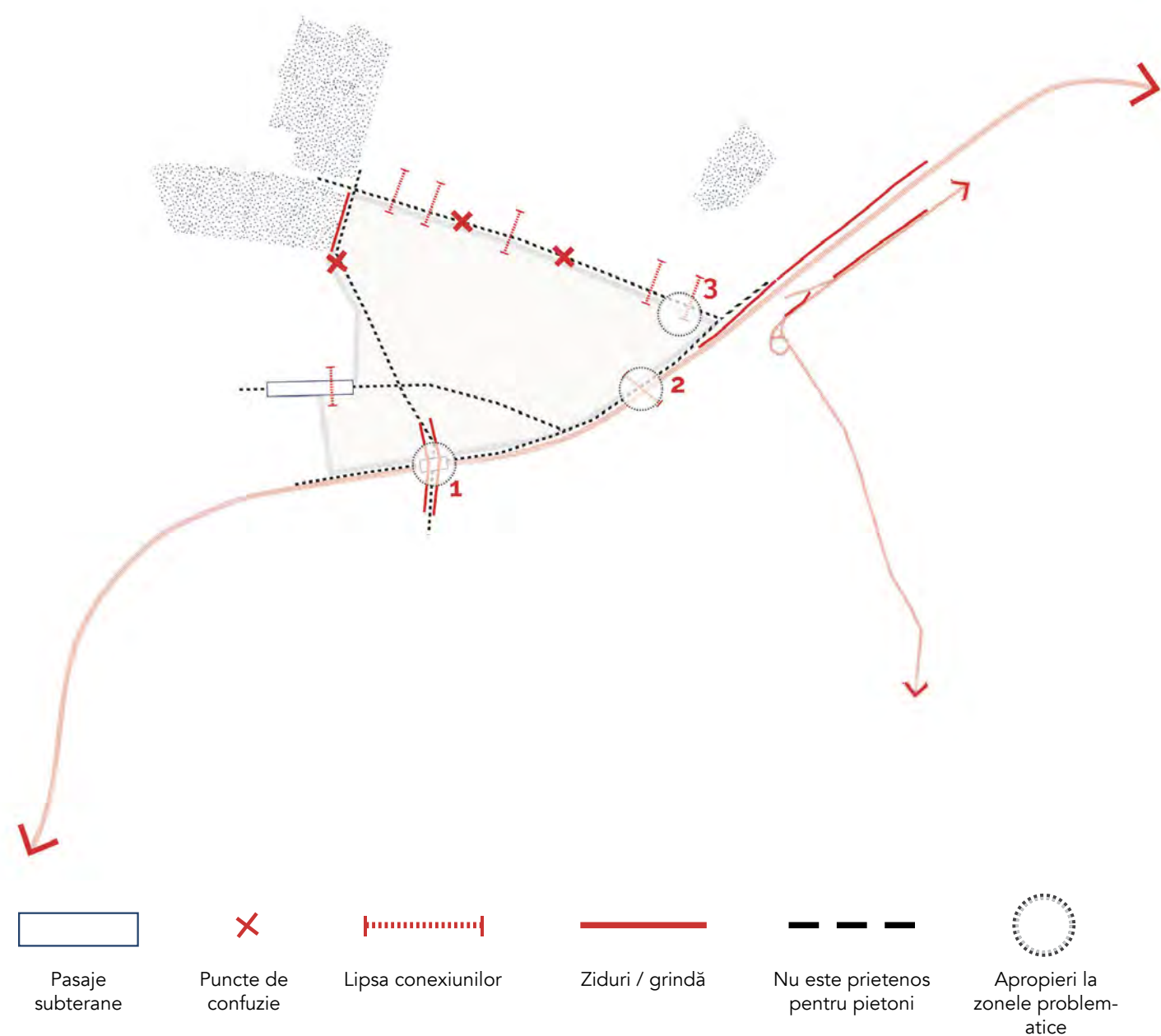
- Zone izocrone pietonal 10 min
- Construcții sau limite accesibile publicului
- Construcții sau limite neaccesibile publicului

### Limite și relaționarea cu țesutul urban existent

În momentul de față, cvartalul nu beneficiază de o bună integrare în țesutul urban existent. Pe de o parte, această situație este rezultatul direct al utilizării curente a terenurilor: zona de nord-vest, din apropierea intersecției străzilor Antenei și Divizia 9 Cavalerie este ocupată de funcțiuni comerciale de tip big box / săli de evenimente. Suprafețele de teren limitrofe străzii Aristide Demetriade au mai degrabă funcțiuni de depozitare sau servicii destinate întreținerii automobilelor (stații ITP, spălătorie auto, etc). Aceste tipologii de utilizare, corelate cu lipsa infrastructurii publice, limitează tranzitarea cvartalului. Acestor aspecte li se adaugă suprafețele mari de teren neutilizat (36% din totalul arealului). Acestea acționează ca o limită fizică puternică, enclave imposibil de tranzitat. Cvatralul are limite fizice puternice și foarte clar definite: cele trei artere de circulație (strada Antenelor, Divizia 9 Cavalerie și Aristide Demetriade), cărora li se adaugă magistrala de cale ferată Caransebeș - Timișoara - Arad.

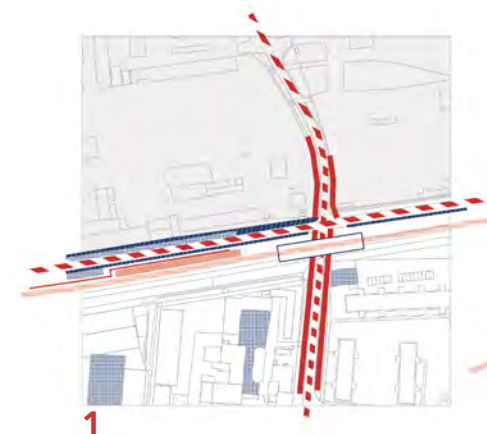


- Zone izocrone pietonal 10 min
- Barier curs de apă
- Industriale platforme/incinte
- Retail Big Box
- Militare acces restricționat
- Medicale acces restricționat
- Și bariere propuse spre eliminare



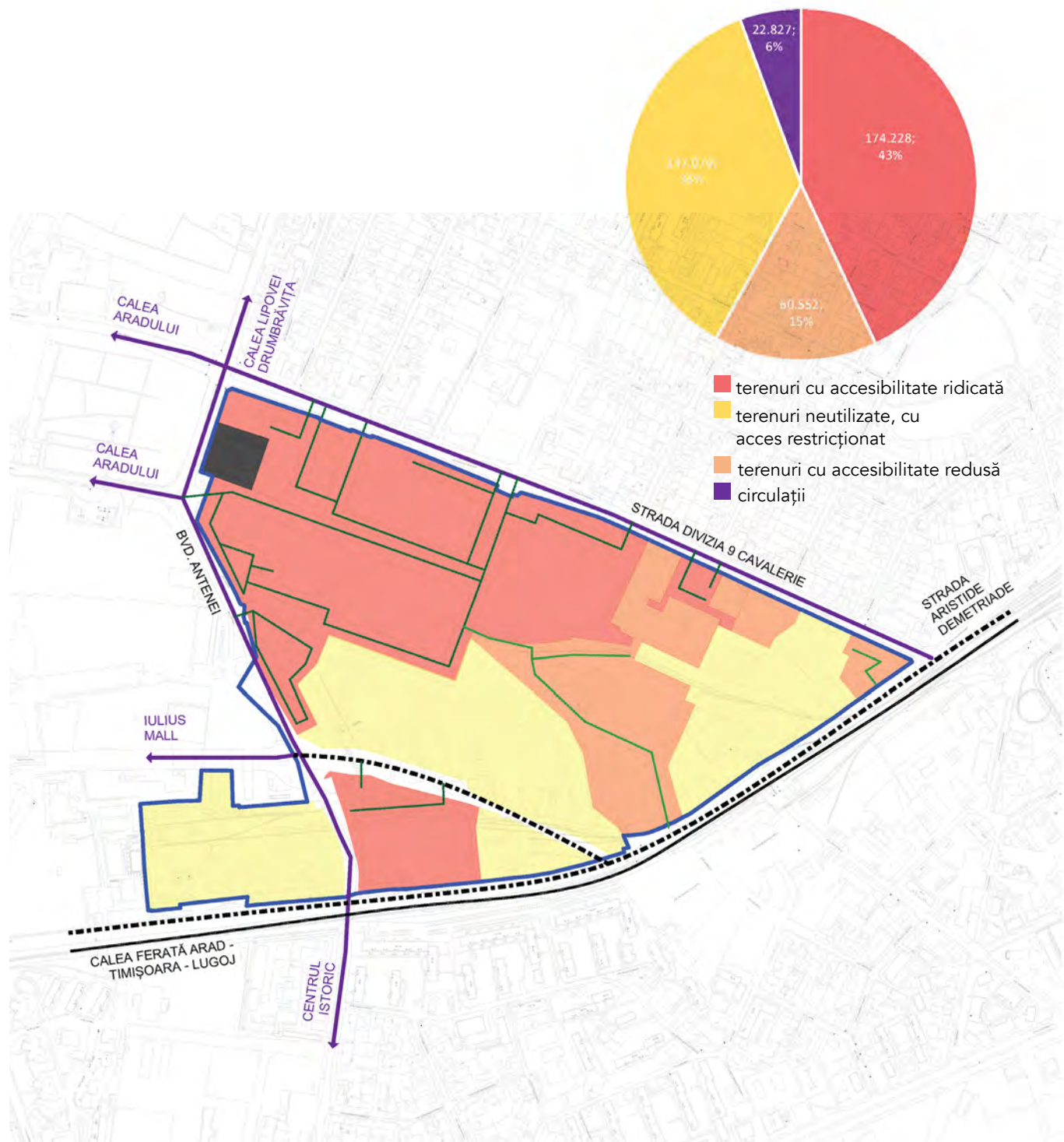
### Bariere mentale, fizice, naturale

Întreg situl funcționează ca o enclavă, fiind foarte dificil de tranzitat. De asemenea, străzile limitrofe acestuia sunt orientate cu preponderență spre tranzitul auto. Profilul stradal existent nu stimulează deplasarea pietonală, utilizatorul întâlnind o suită de puncte conflictuale. Dincolo de acest aspect, dată fiind utilizarea curentă a sitului (funcțiuni industriale sau comerciale de tip big box), lipsește orice tip de relaționare cu țesutul urban din zona Ion Ionescu de la Brad.

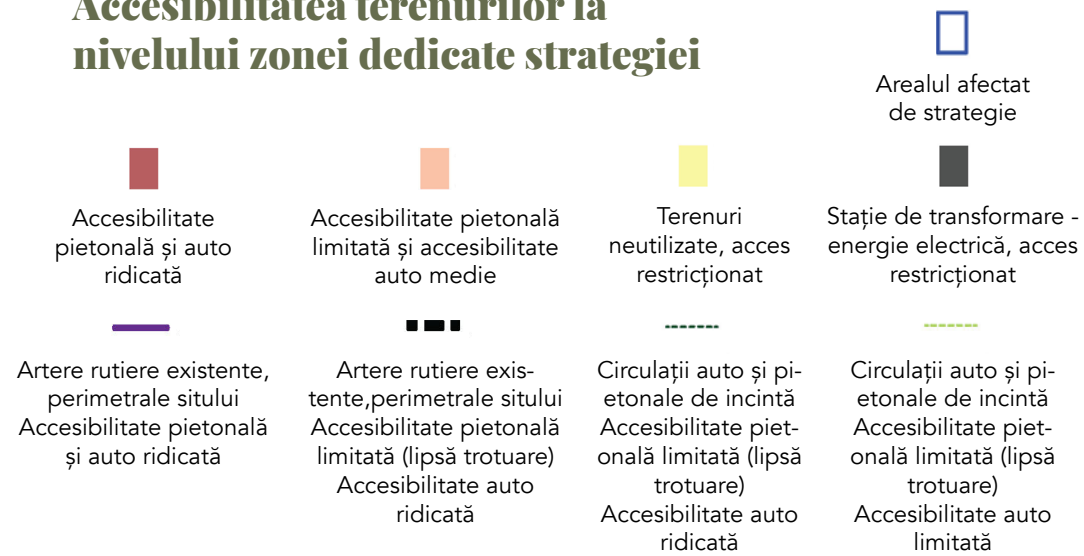


Ziduri / bariere fizice  
 Cale ferată cu trafic intens  
 Drumuri  
 Lipsa conexiunilor  
 Parcări  
 Bariere naturale / rânduri de arbori  
 Trotuar problematic / lipsă de trotuar





### Accesibilitatea terenurilor la nivelul zonei dedicate strategiei



### Strada Aristide Demetriade | Profil stradal

Se observă lipsa accesibilității pietonale (trotuare lipsă sau dezafectate, profil stradal dedicat strict traficului auto)





**Strada Aristide Demetriade | Profil stradal (vedere către intersecția cu Enric Baader | zona de amplasare a viitorului pasaj supratean)**

Se observă lipsa accesibilității pietonale (trotuare lipsă sau dezafeectate, profil stradal dedicat strict traficului auto)



**Bulveradrul Antenei | Vedere către Iulius Mall**

Se observă lipsa accesibilității pietonale (trotuare lipsă sau dezafeectate, profil stradal dedicat strict traficului auto). Totodată, se observă și terenurile neutilizate care bordează bulevardul de ambele părți și acționează ca niște enclave.



**Strada Aristide Demetriade x Bulevardul Antenei**

Se observă lipsa accesibilității pietonale (trotuare lipsă sau dezafeectate, profil stradal dedicat strict traficului auto), precum și infrastructura termică aeriană primară, amplasată în lungul căii ferate.



**Bulevardul Antenei x Pasaj Iulius Mall(stânga)**

Se observă terenurile dezafeectate situate limitrof Bulevardului Antenei (dreapta imaginii)



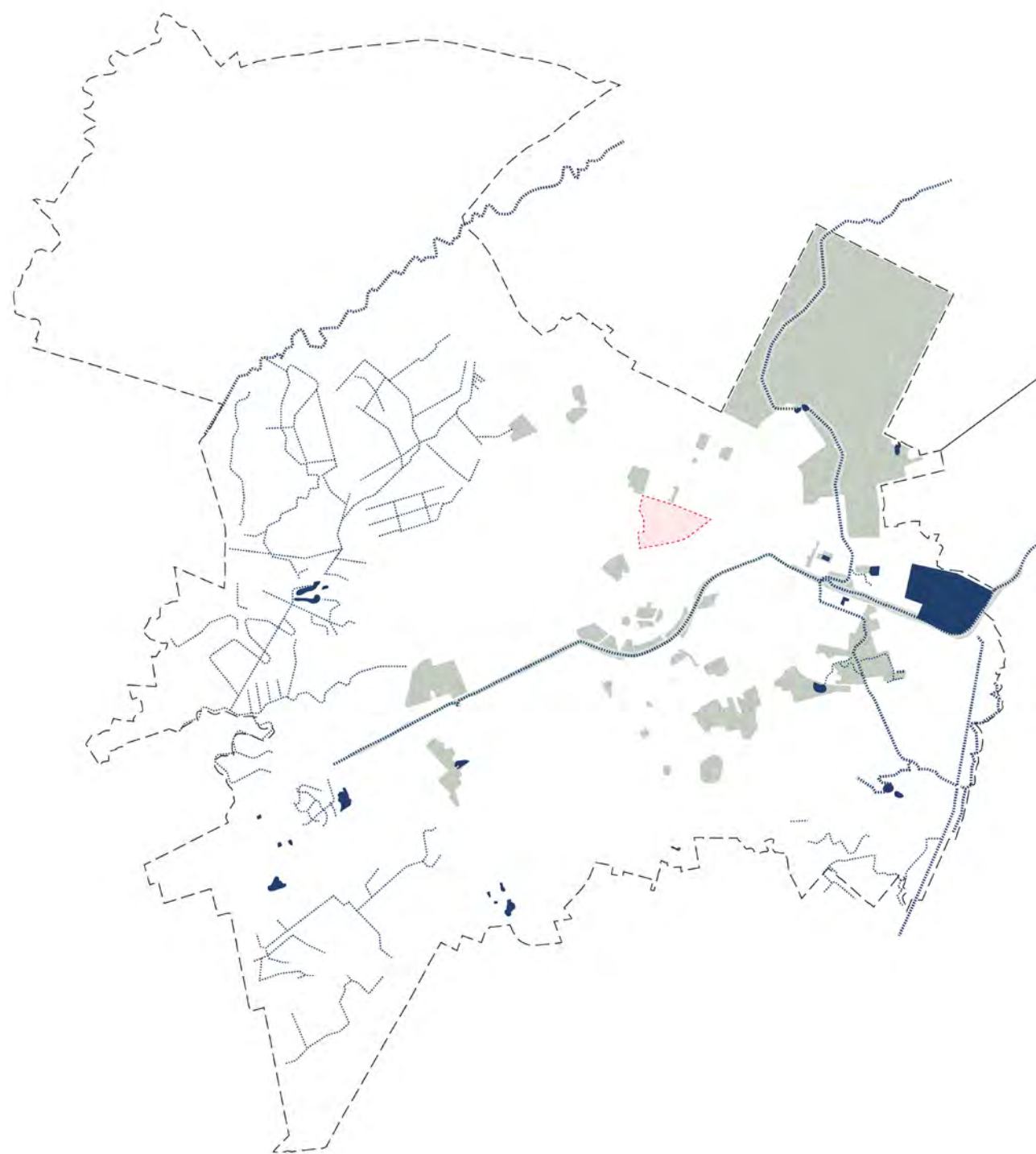
## Rețeaua verde-albastră. Spații ale naturii

Timișoara beneficiază de o rețea de parcuri și spații verzi grupate în general în jurul orașului vechi și în lungul râului Bega. Zona locuințelor colective situate pe Calea Aradului și Calea Torontalului, precum și cartierele de locuințe colective din zona de nord-est a orașului sunt deficitare din acest punct de vedere. Se observă un decalaj vizibil în dezvoltarea inițiată de mediul privat și cea inițiată de autoritatea publică. Situl beneficiază de proximitatea față de Parcul Botanic și față de parcul din cadrul dezvoltării Iulius Mall. Existența acestor dotări nu suplinește însă nevoia organizării unui spațiu verde în demersul de urbanizare a sitului, care să ofere necesarul de spații verzi și de relaxare, atenuând totodată și deficitul din cartierele rezidențiale limitrofe.

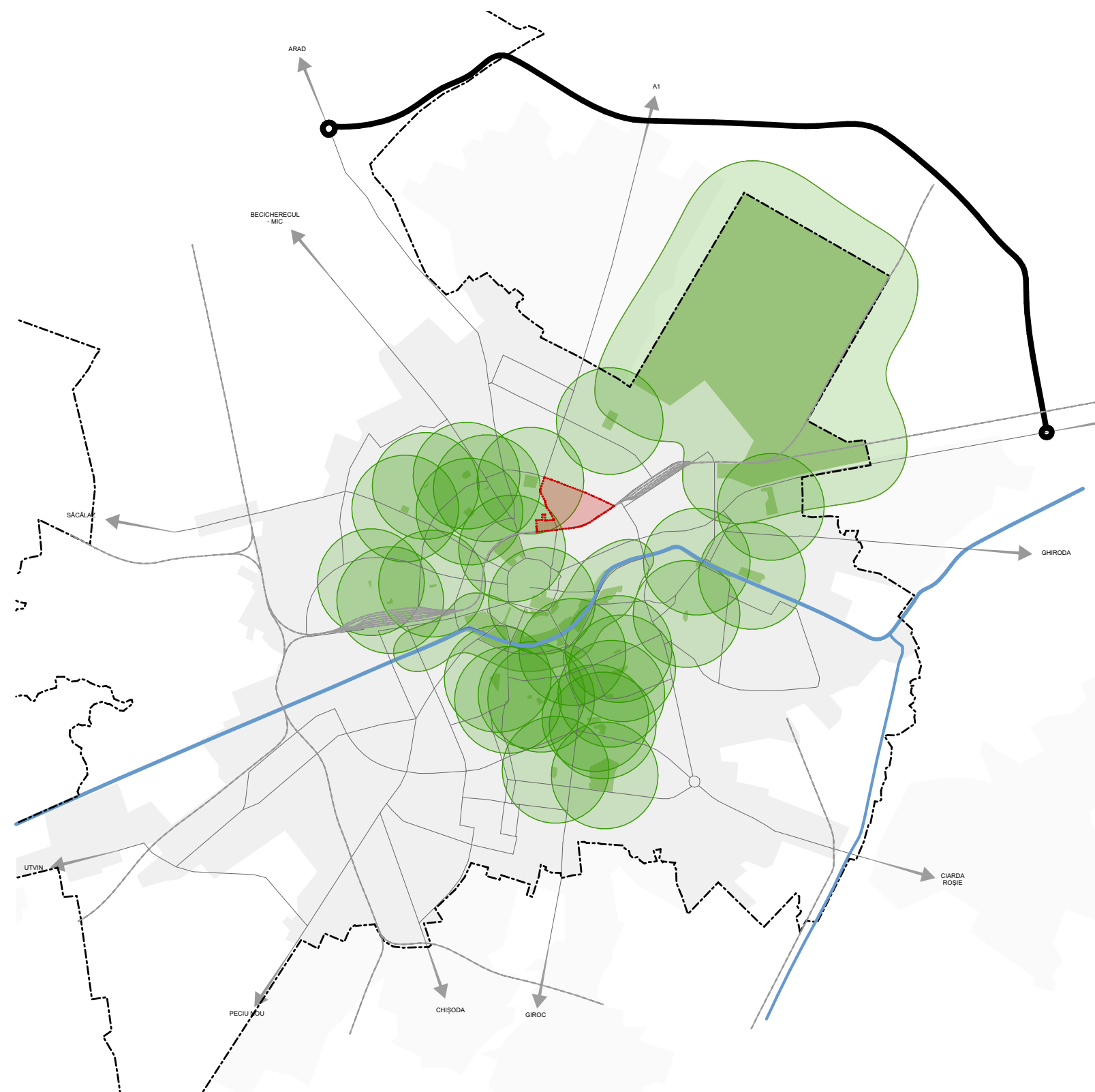
### Plan de acțiuni pentru un oraș mai verde

Planul de acțiuni pentru un oraș mai verde, elaborat în aprilie 2023, prevede următoarele acțiuni, relevante în această etapă la nivelul zonei Antene:

- Conectarea infrastructurii verzi cu coridoarele de mobilitate (rețeaua de biciclete/oraș de mers pe jos), precum și cu coridoarele de mobilitate din cele 9 UAT-uri vecine.
- Încorporarea infrastructurii verzi în noile dezvoltări durabile
- Asigurarea unei acoperiri suficiente de copaci în oraș - copaci și alte tipuri de verdeață adaptate la secetă care să asigure umbră pe coridoarele de mobilitate.
- Dezvoltarea unei infrastructuri de parcuri care să asigure o bună gestionare a bazinelor de apă naturală, care să îmbine natura și recreerea.
- Definirea tipurilor de spații verzi în conformitate cu legislația și a unui procent minim de suprafețe permeabile în orice tip de dezvoltare.
- Includerea de elemente și rețele verzi-albastre pentru a asigura gestionarea sinergică a scurgerilor de ape pluviale urbane cu ajutorul infrastructurii verzi.
- Aplicarea unui sistem de punctaj pentru zonele verzi în cazul noilor dezvoltări.
- Viitoarea dezvoltare a zonelor urbane trebuie să urmeze o abordare polidentrică, în care infrastructura publică să fie disponibilă în fiecare zonă, nu doar în centrul orașului. Planul urbanistic zonal pentru noile zone de dezvoltare va include, dar nu se va limita la:
- Implementarea și evaluarea regulilor de distanță din oraș pentru accesul la facilități
- "Captarea valorii" este unul dintre mecanismele posibile pentru ca sectorul public să recupereze o parte din beneficiile indirecte ale proiectelor de dezvoltare.
- Zonele de regenerare urbană vor fi dezvoltate și reamenajate luând în considerare o influență mai largă asupra cartierului, incluzând dezvoltarea de spații verzi în jurul amplasamentelor, mobilitate ușoară și integrarea principiilor NEB de sustenabilitate, incluziune și estetică. Municipality va acorda prioritate funcțiilor de inovare, economiei circulare și activităților economice legate de energia durabilă. la nivelul solului (cca. 300mp). Pentru mai multe detalii, se recomandă ca Primăria Municipiului Timișoara să contracteze consultanță din partea Centrului Național de Competențe și Soluții pentru Dezvoltarea Orașelor Inteligente Neutre Climatic din cadrul UTCN.



### Rețeaua verde-albastră Spații ale naturii



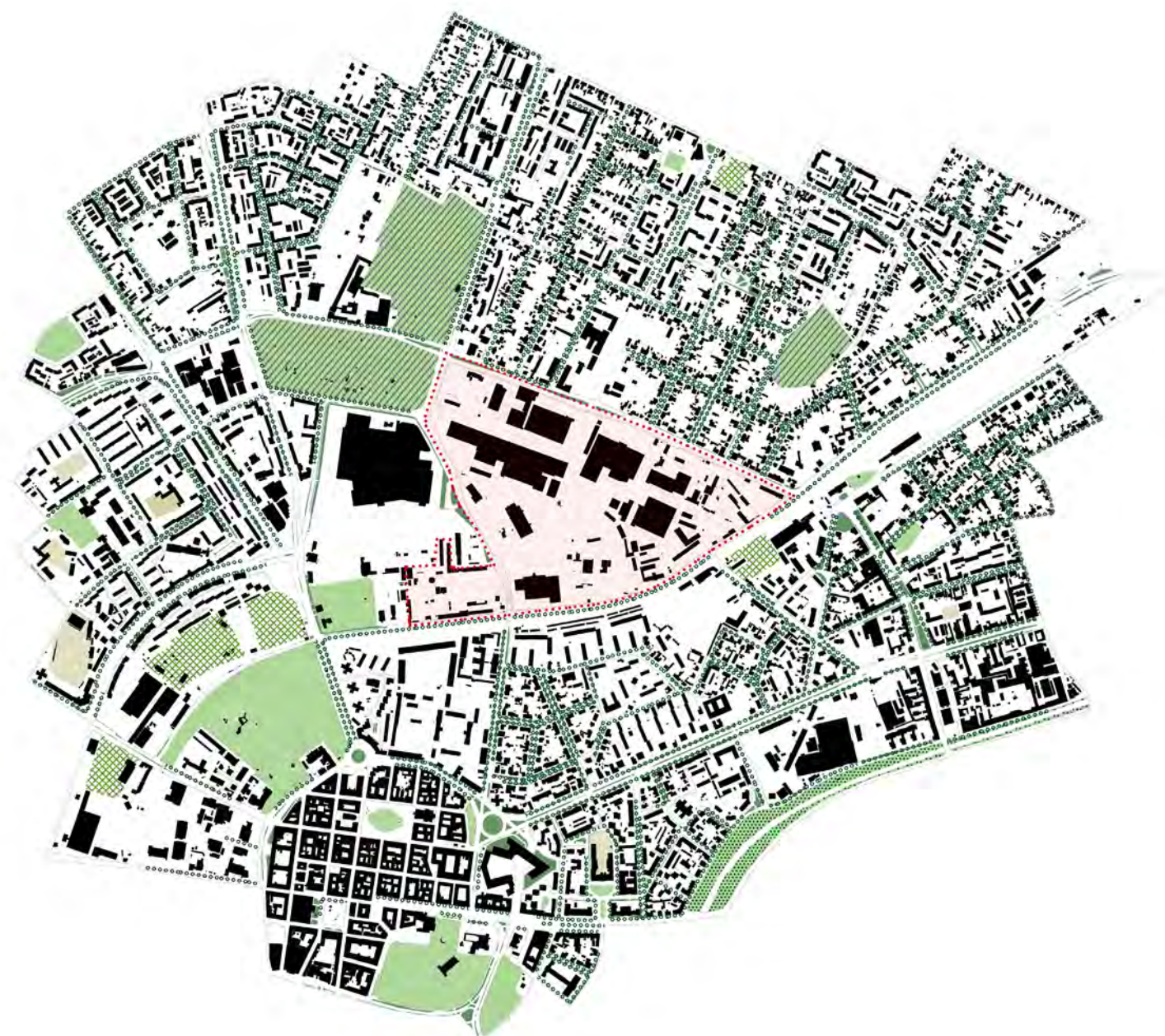
 Rază 700m  
(zonă deservită în 15 minute)

 Parcuri / grădini /  
terenuri sportive





**Spațiu verde situat pe sit, lângă stația de transformare**  
În proximitatea stației de transformare a energiei electrice (intersecția străzilor Divizia 9 Cavalerie și Calea Sever Bocu) se află un spațiu verde neamenajat, care deservește clădirea de locuințe colective.



- Terenuri sportive
- Spații verzi neamenajate / âșii plantate
- Parcuri publice / grădini publice
- Cimitir
- Spații reziduale, cu potențial de amenajare
- Zone naturale de interes conservativ / coridoare ecologice
- Plantații în aliniament, care contribuie la calitatea spațiilor publice



## Zonificarea funcțională

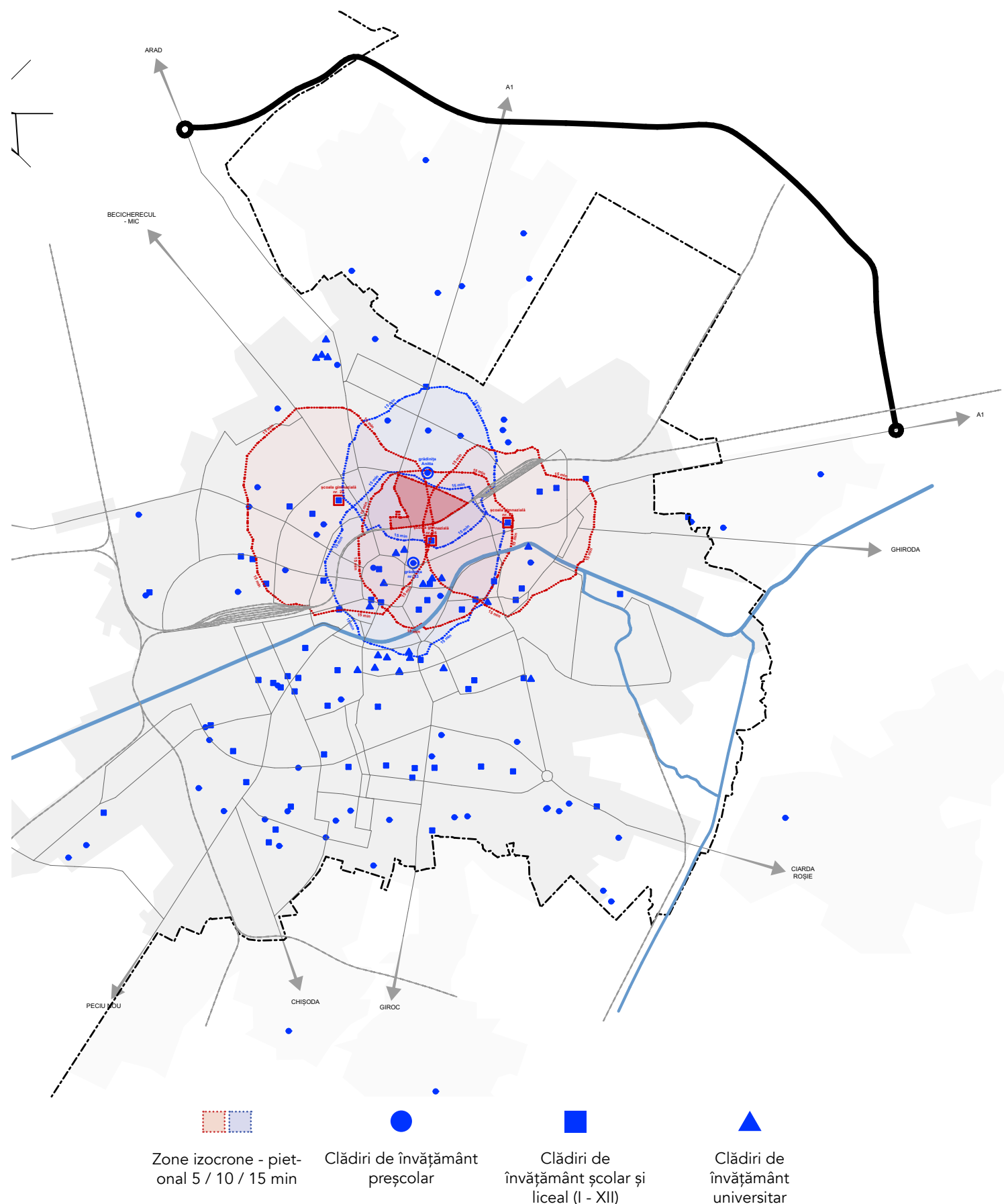
Zonificare funcțională Analiza operează atât la nivel macro, analizând distribuția principalelor categorii funcționale la nivel orașului, cât și la nivel micro, analizând în detaliu zonificarea funcțională atât pe sit, cât și în zona imediat adiacentă.

Se disting mai multe tipologii funcționale în zona adiacentă sitului:

- **Locuire:** zona dedicată strategiei este înconjurată de două cartiere de locuințe individuale în nord-est (cartierul Ion Ionescu de la Brad) și în sud (zona Tipografilor-Popa Șapcă). În zona de vest, nord-vest și sud-est se disting mai multe ansambluri de locuințe colective: Circumvalațiunii, Calea Aradului – Torontalului și cartierul de locuințe colective situat la sud de calea ferată (zona străzii București).
- **Funcțiuni comerciale și servicii:** limitrof sitului, în zona de vest, se află complexul Iulius Mall – o dezvoltare mixtă care include spații comerciale de tip mall și spații de birouri și servicii. Acestea sunt completate de spațiile de servicii sau cu utilizare mixtă situate în zona Aradului - Torontalului.
- **Spații verzi:** zona se află în relativă proximitate a Parcului Boranic, situat la sud de calea ferată. În imediata proximitate a sitului se află două cimitire: Cimitirul Calea Lipovei și Cimitirul Evreiesc.
- **Educație:** în relativă proximitate a sitului, la o distanță de aproximativ 10-15 minute de mers pe jos, se găsesc mai multe școli gimnaziale (16, 18, 24) și grădinițe (27, 33, 36 și 53). În zona de sud, în arealul delimitat de calea ferată și strada Oituz se află campusul Universității de Vest din Timișoara, aflat în reamărire și extindere. Acesta include atât facilități educaționale și de cercetare (Facultatea de Arte și Design, Facultatea de Litere și Istorie), cât și facilități sportive (sală de sport).
- **Sport și recreere:** în zona Circumvalațiunii, la o distanță de peste 15 minute de mers pe jos, se află mai multe facilități sportive cu caracter public: este vorba de un club sportiv și un bazin de înot.
- **Sănătate:** în zona Pieței Mărăști / Punctele Cardinale, la o distanță de aproximativ 20 minute de mers pe jos, se află Spitalul Clinic Municipal Timișoara și Clinica Oro-Maxilo -Facială.

Modul de utilizare a terenurilor reprezintă un aspect relevant în analiza zonificării funcționale. Din acest punct de vedere, situl, deși poziționat central, se află într-o zonă în care există încă rezerve importante de teren care pot fi dezvoltate. De-a lungul căii ferate, se observă mai multe suprafețe de teren sub-utilizate sau neutilizate, aflate în paragină. Acestea li se adaugă și suprafețele de teren care ar putea reîntra în circuitul urban prin relocarea anumitor funcțiuni (de exemplu – zona Peștera Ciocârliei Timișoara).





## Educație Raza de deservire a școlilor

Dublarea populației în zona periurbană, coroborată cu lipsa de infrastructură educațională din primul inel de comune conduce la o presiune ridicată pe sistemul de învățământ preșcolar, primar și gimnazial din municipiul Timișoara. Numărul populației tinere (0-15 ani) din oraș a fost constant în ultima decadă, înregistrând variații de sub 2%. Cu toate acestea, numărul copiilor înscriși în învățământul primar a crescut cu 30% (3.200 elevi) iar numărul copiilor înscriși în învățământul gimnazial a crescut cu 25% (2.300 elevi). Dat fiind faptul că procesul de suburbanizare caracterizează cu preponderență perioada de după 2010, presiunea pe sistemul educațional nu este încă vizibilă în ciclul liceal, unde se observă o scădere cu 26% a populației școlare (4.900 elevi). Studiul „Unitățile de învățământ din Timișoara: Distribuția teritorială a elevilor și a școlilor în Zona Metropolitană Timișoara” elaborat în 2023 de o echipă a Centrului Interdisciplinar pentru Știința Datelor al Facultății de Sociologie și Asistență Socială din cadrul Universității Babeș-Bolyai, a relevat următoarele disfuncții:

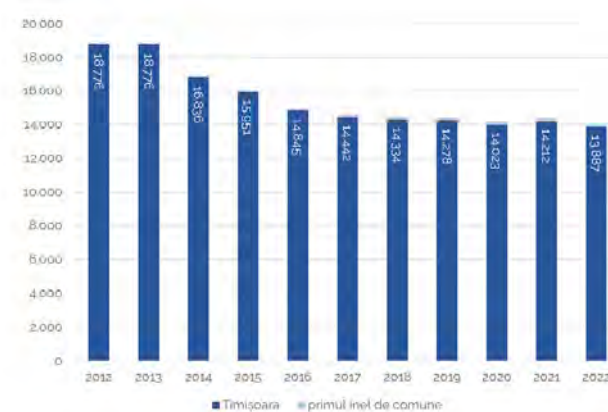
- sistemul de creșe este de trei ori mai mic decât necesarul actual;
- urbanizarea Timișoarei și suburbanizarea metropolitană nu a fost însoțită de expansiunea proporțională a unităților școlare, generând aglomerarea unităților existente în municipiu, prin navetism;
- supra-aglomerarea liceelor și colegiilor municipale prin crearea de clase primare și gimnaziale în incintele acestora; Școlile din apropierea viitorului cartier sunt în prezent supra-aglomerate:
- Școala gimnazială nr. 7 are 1566 elevi în 1,4 schimburi,
- Școala gimnazială nr. 21 are 653 elevi în 1,1 schimburi,
- Școala gimnazială nr. 24 are 1791 elevi în 2,3 schimburi



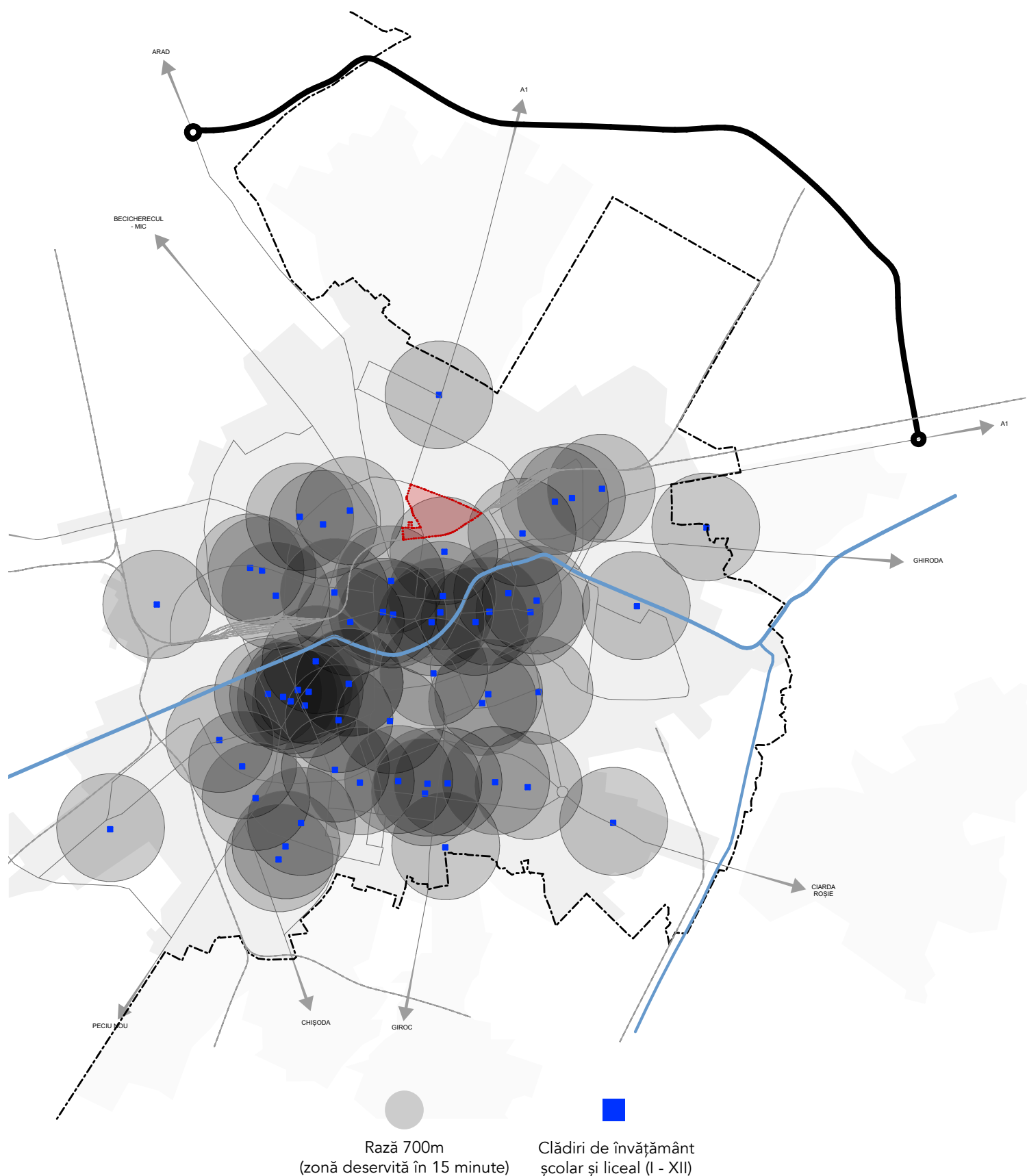
Elevi înscriși în învățământul primar  
Sursa: Prelucrare a indicatorului SCL103D, Tempo Online, 2024  
01.2024



Elevi înscriși în învățământul gimnazial  
Sursa: Prelucrare a indicatorului SCL103D, Tempo Online, 2024  
01.2024



Elevi înscriși în învățământul liceal  
Sursa: Prelucrare a indicatorului SCL103D, Tempo Online, 2024  
01.2024



## Raza de deservire școli L

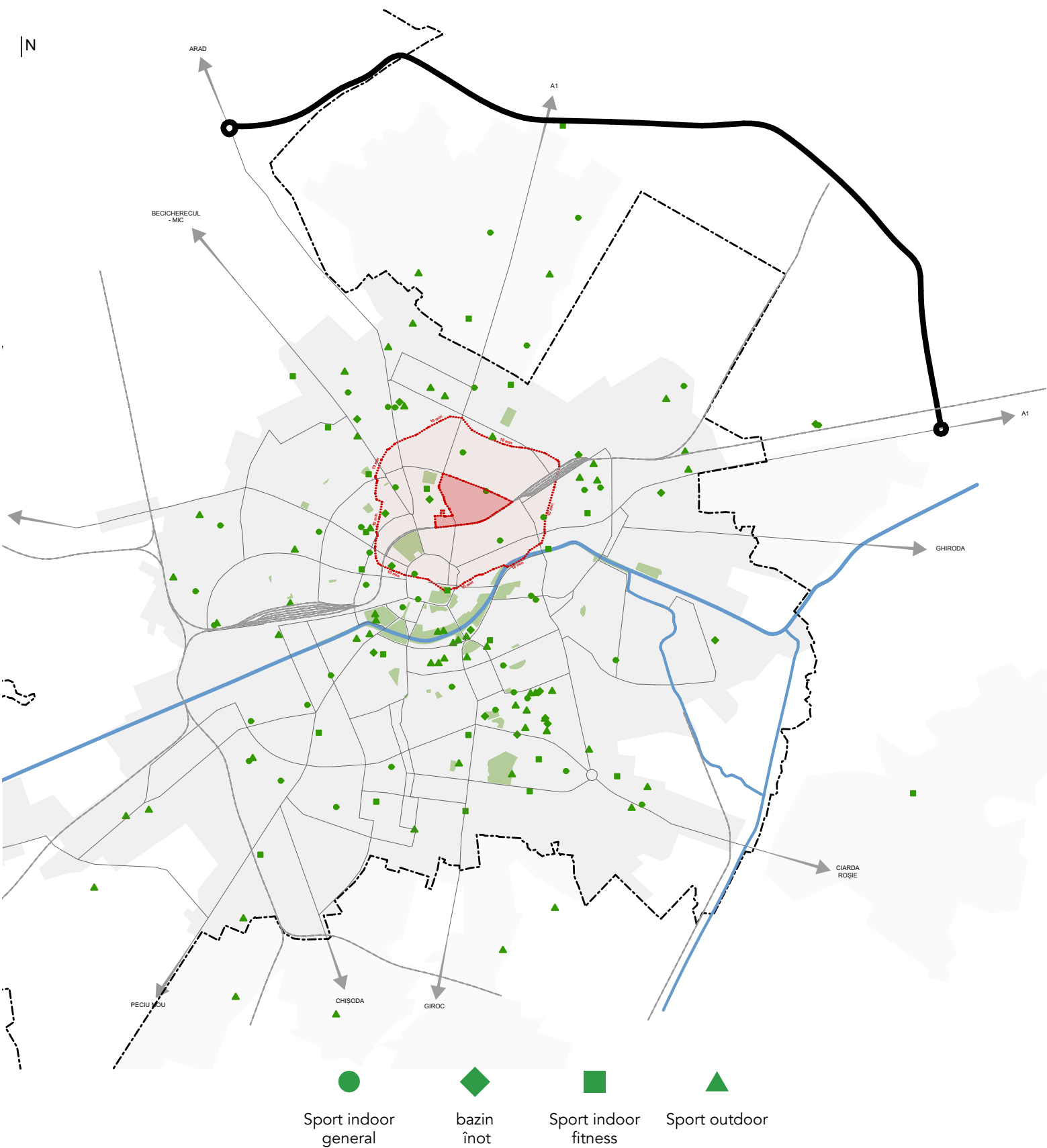
În vederea remedierii acestor probleme, studiul propune:

- reducerea treptată a numărului de clase de nivel primar și gimnazial care își desfășoară activitatea în incinta liceelor, și creșterea numărului de școli cu nivele primare și gimnaziale în periferia orașului;
- rezervarea de terenuri adecvate pentru construirea de noi unități de învățământ (creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, precum și noi licee) în noile teritorii urbanizate. Se recomandă construirea a două școli noi, în nord-vest și în sud-est-ul orașului, cu o capacitate de 3 clase paralele per generație, respectiv de 27 săli de clasă.

Regenerarea urbană a zonei Antene, din care lipsește în prezent funcțiunea de locuire, va solicita crearea de dotări publice educaționale, similar noilor teritorii de urbanizare, care să deservească cel puțin viitoarea populație acestei zone, eventual un areal extins insuficient deservit în prezent. Situl se află în proximitatea a trei școli gimnaziale: școlile gimnaziale nr. 16, 21, și 24. Ținând cont însă de premisele descrise mai sus, este dificil să ne imaginăm că infrastructura școlară existentă în zonă ar putea prelua și încărcarea suplimentară survenită din dezvoltarea sitului.

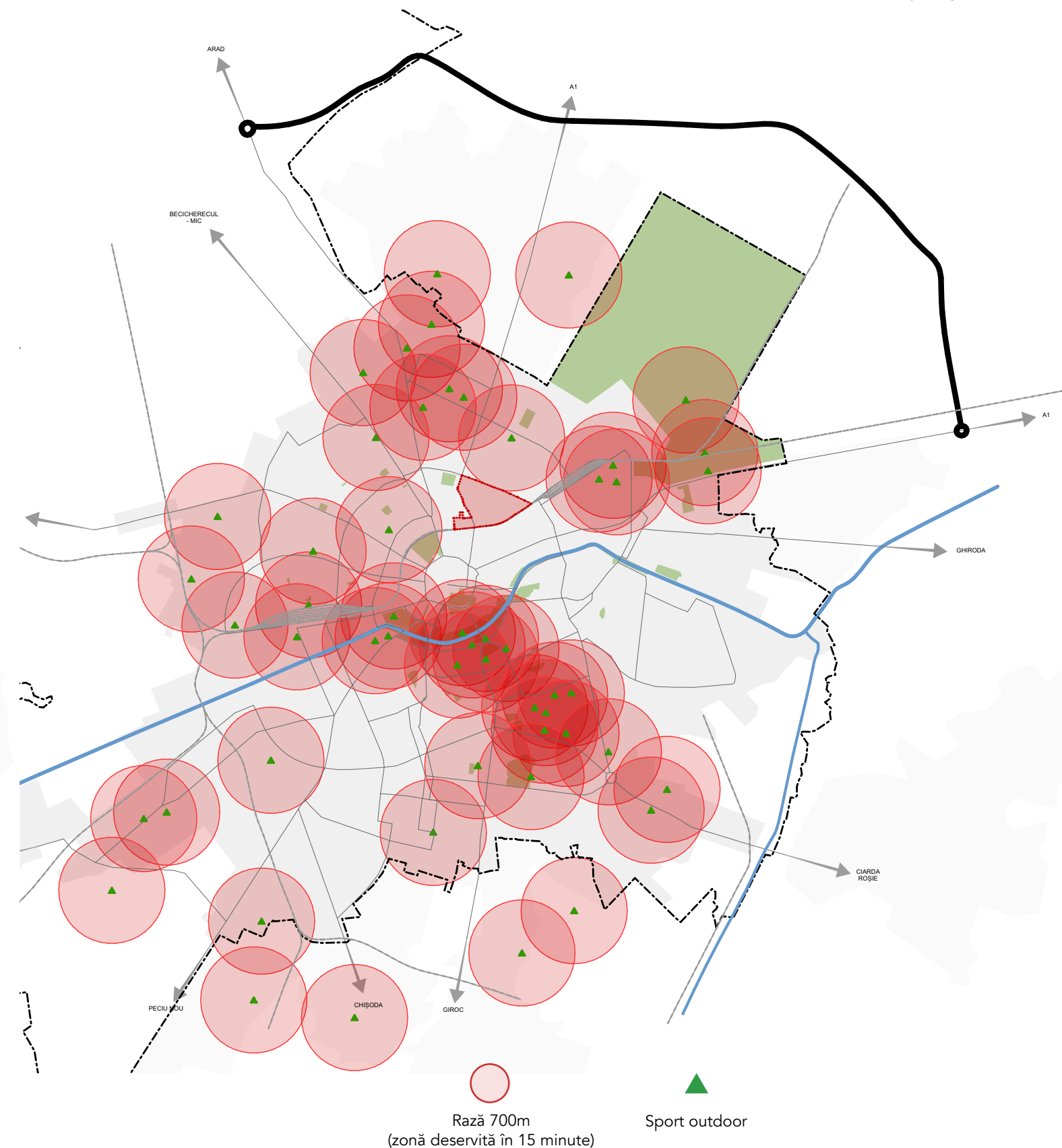
Rezultă necesitatea a cel puțin unei creșe și a unei grădinițe, care să se afle la o distanță maximă de mers pe jos de 500m față de majoritatea viitoarelor locuințe. Se recomandă dezvoltarea unei școli generale primare și gimnaziale care să deservească populația viitorului cartier și parțial vecinătățile insuficient deservite. Dimensionarea acestor dotări se va face în relație cu densitatea previzionată a populației și etapele de dezvoltare a cartierului.





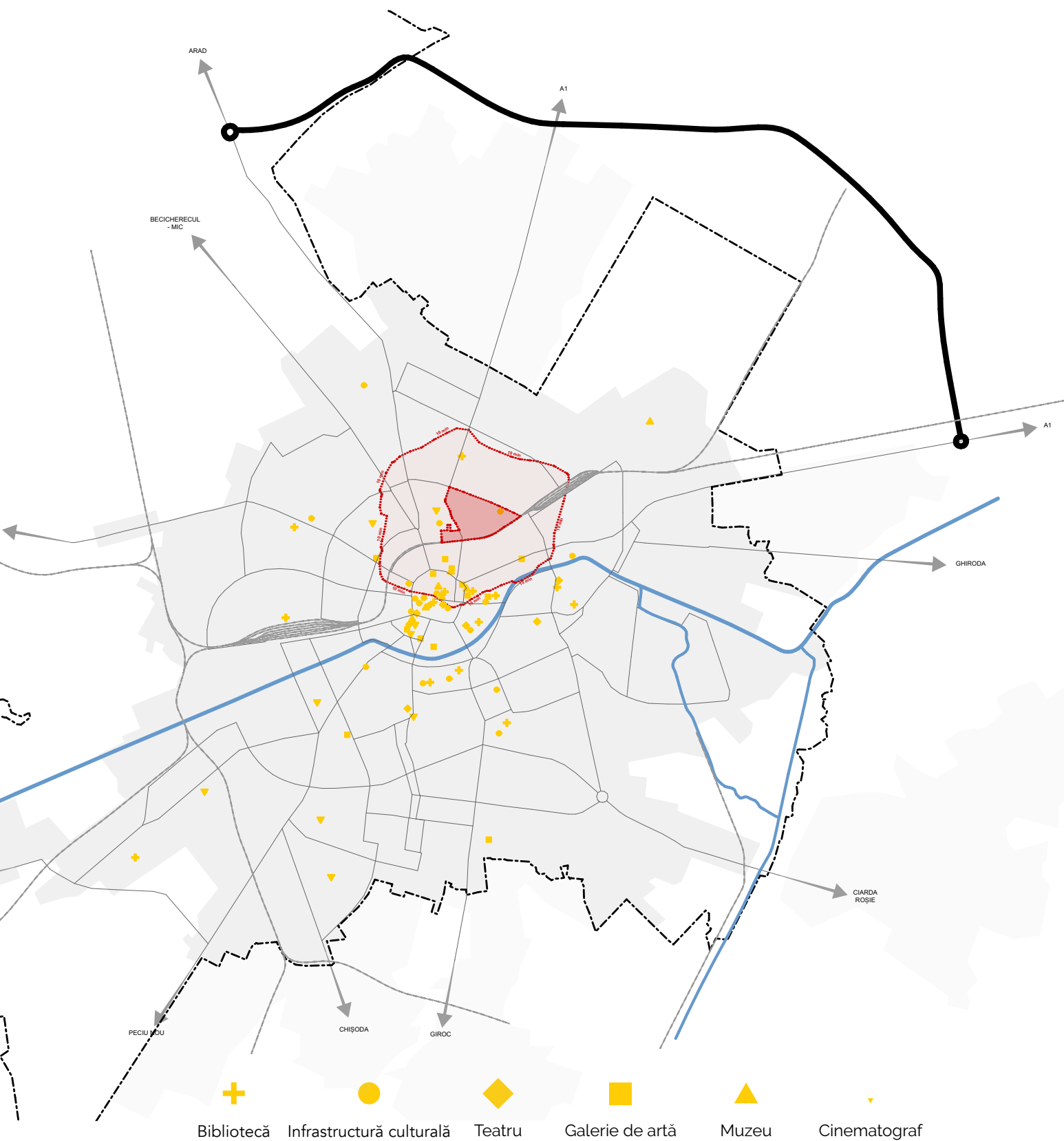
### Sport și timp liber L

Cartierele limitrofe sitului beneficiază de o suită de funcțiuni sportive și de agrement cu caracter privat (terenuri de sport, săli de fitness) dar sunt deficitare în zona de funcțiuni deschise publicului larg (parcuri, terenuri publice de sport în aer liber).



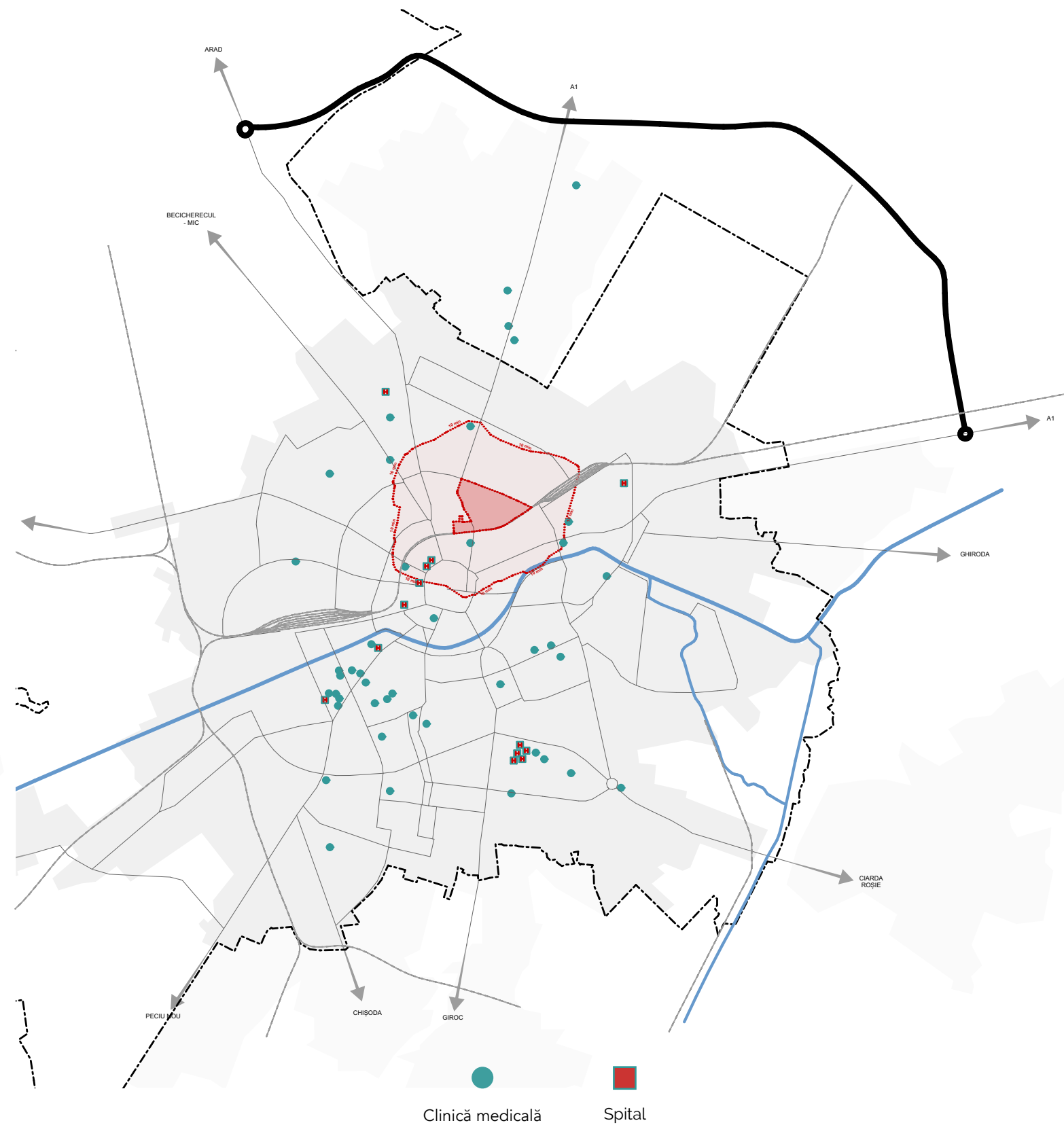
### Raza de deservire terenuri de sport L

Situl nu se află în imediata proximitate a unor facilități sportive, cele mai multe aflându-se la o distanță mai mare de 15 minute de mers pe jos. Cele mai apropiate facilități sportive se află în zona Dacia - Circumvolățiunii (bazin de înot, club sportiv) sau în zona noului campus UVT, dezvoltat în proximitatea Facultății de Arte (sală de sport, bazin de înot).



### Cultură L

Ansamblurile de locuințe colective sau individuale situate la nord și la est de cvar-talul studiat nu beneficiază de funcțiuni relevante din sfera serviciilor culturale. Aceste tiopologii de funcțiuni sunt agregate cu preponderență în zona centrală a orașului sau la sud de canalul Bega. Singurele funcțiuni cu caracter cultural ce se regăsesc în zona sunt spațiile de evenimente din complexul Iulius Mall și câteva sucursale ale bibliotecilor locale.



### Sănătate L

Parte din funcțiunile medicale cu caracter public, relevante la scara întregului oraș se află în proximitatea zonei studiate. Este vorba despre Spitalul Municipal de Copii Louis Turcanu, Spitalul Clinic Municipal de Urgență Timișoara sau Clinica Oro-Maxilo-Facială.





### Centre comerciale prezente pe sit

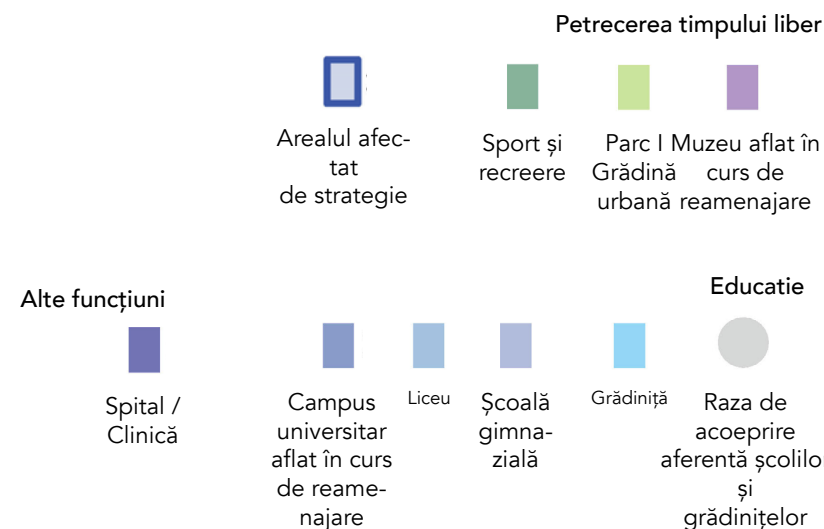
Sus: Galeria 1, situată cu acces dinspre Calea Sever Bocu  
Jos: Centrul Comercial Euro, cu acces dinspre strada Divizia 9  
Cavalerie



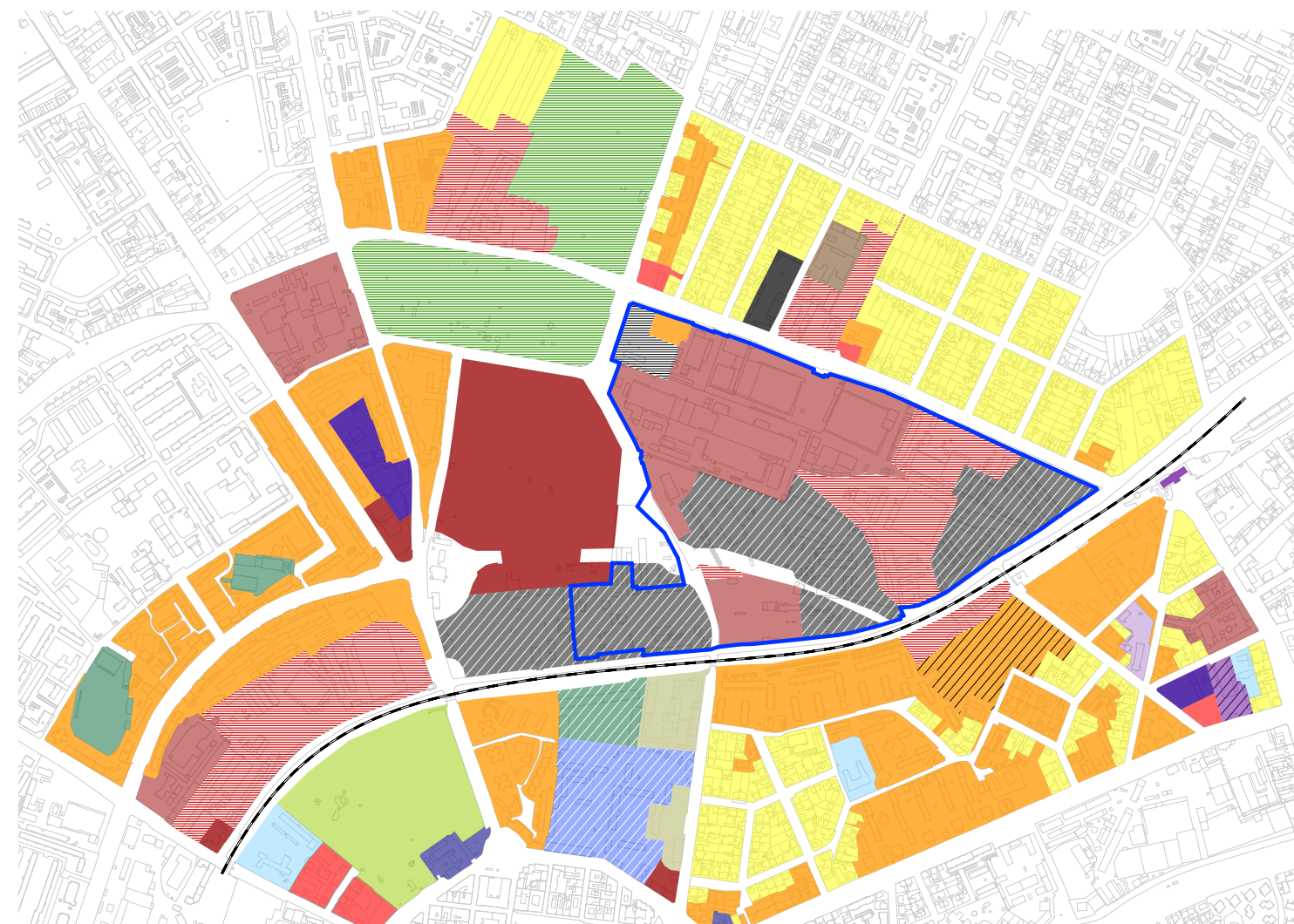
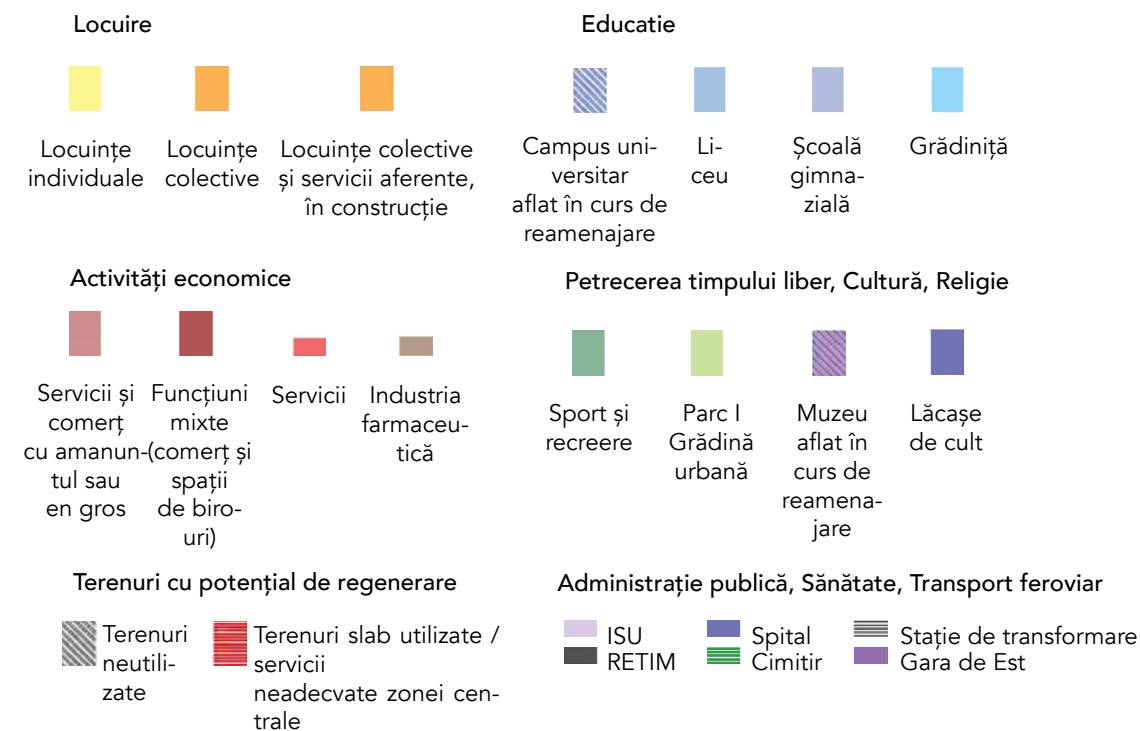
### Comerț cu amănuntul L

Zona Ion Ionescu de la Brad, cartier cu caracter preponderent de locuințe unifamiliale, este deficitară în ceea ce privește comerțul cu amănuntul. Cartierele de locuințe colective din zona Calea Aradului – Calea Torontalului – Circumvalațiunii sunt mult mai bine deservite din acest punct de vedere, beneficiind atât de supermarketuri, cât și de magazine de proximitate.





**Dotări relevante aflate în proximitatea sitului**



**Funcțiuni prezente în proximitatea sitului**





### Zonificare funcțională, la nivelul sitului

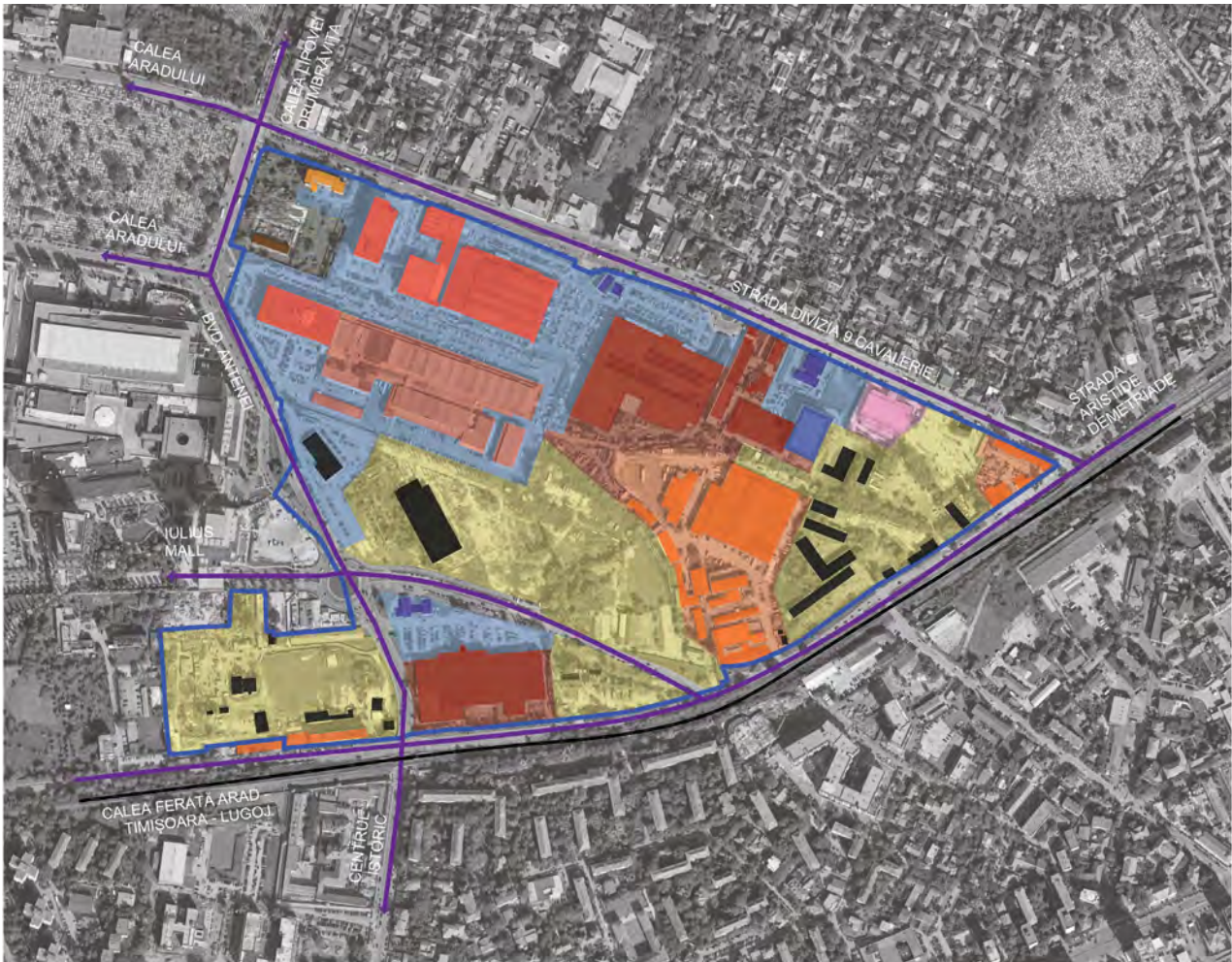
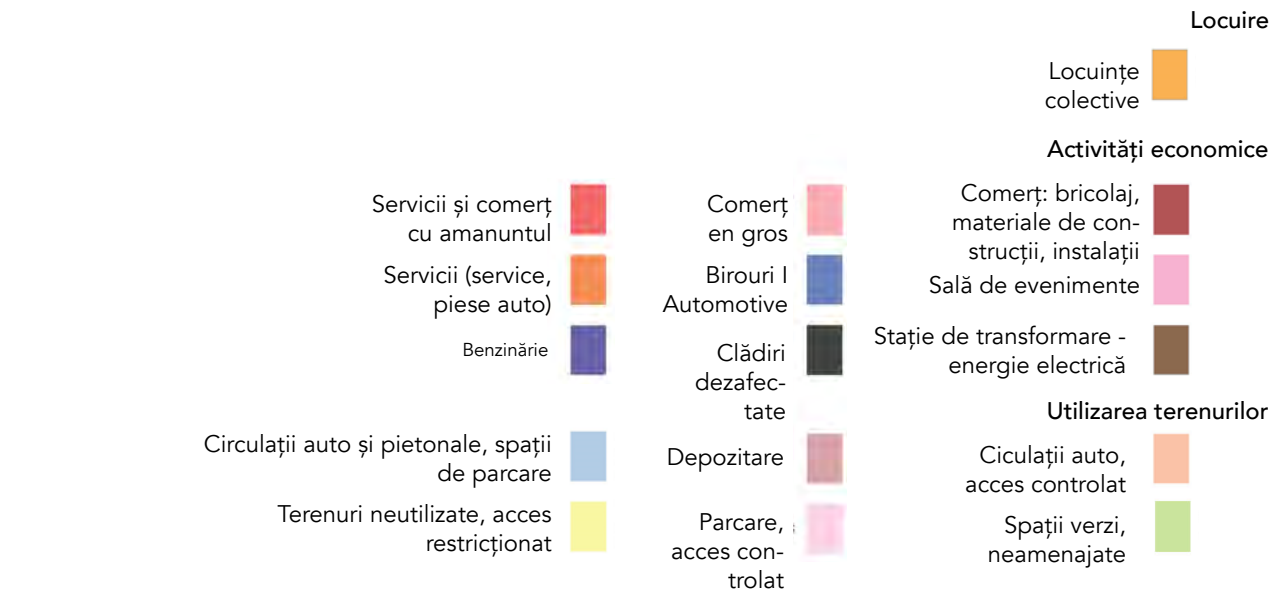
La nivelul sitului se disting următoarele tipologii funcționale:

1. **Funcțiuni comerciale:** zona de nord-vest și sud-vest a sitului este ocupată de o suită de spații de comerț cu amănuntul sau en-gros, tip bix-box, cu suprafețe generoase alocate spațiilor de parcare. Este vorba de spațiile accesibile din zona intersecției Divizia 9 Cavalerie x Calea Sever Bocu sau Bulevardul Antenei, respectiv centrele comerciale Galeria 1, Euro și Kappa. Acestea li se adaugă trei retaileri din categoria de bricolaj / amenajări interioare: Dedeman, Brico Depot și Jysk.
2. **Servicii:** în lungul străzilor Divizia 9 Cavalerie și Aristide Demetriade (parțial) se dezvoltă o serie de spații de servicii cu caracter tehnic, pentru deservirea automobilelor (benzinării, spălătorii auto, stație ITP), servicii tehnice (instalații), depozitare materiale construcții și o sală de evenimente.
3. **Locuire:** în intersecția străzilor Divizia 9 Cavalerie și Calea Sever Bocu se află o clădire de locuințe colective.
4. **Infrastructură tehnică:** situl este traversat de o conductă de infrastructură termică primară, supraterană, pe direcția nord-sud. Totodată, în zona în intersecției străzilor Divizia 9 Cavalerie și Calea Sever Bocu se află o stație de transformare a energie electrice și LEA 110kV.
5. **Terenuri neutilizate:** lungul Bulevardului Antenei se evidențiază suprafețe relevante de terenuri complet neutilizate, insalubre și aflate în paragină. Acestea acoperă 36% din suprafața totală a zonei dedicată strategiei.

În ceea ce privește țesutul construit prezent pe sit, se pot face următoarele observații:

- în zona terenurilor neutilizate se regăsesc mai multe construcții dezafectate și structuri ale fostelor hale industriale.
- arealul în care s-au dezvoltat funcțiunile comerciale și de servicii prezintă un mix: atât construcții noi, de tip big-box, cât și reutilizarea parțială a fostelor construcții industriale. Din punct de vedere arhitectural, țesutul construit existent pe sit nu prezintă valoare și nu se impune păstrarea acestuia. Din rațiuni de sustenabilitate și corelat cu intențiile de dezvoltare ulterioară a beneficiarilor, se poate opta însă pentru conversia acestuia, acolo unde contextul permite acest tip de abordare.





Zonificare funcțională, la nivelul sitului



**Vedere aeriană dinspre intersecția străzilor Aristide Demetriade și Bulevardul Antenei**  
Se observă terenurile dezafectate situate în lungul Bulevardului Antenei și adiacent străzii Aristide Demetriade, aflate în proprietatea SC TIMCON SA.



**Vedere aeriană dinspre sud-est**  
Se observă zona centrelor comerciale, zona cu cel mai ridicat grad de accesibilitate și utilizare de pe sit.



Analiză fond construit -  
capacitate de intervenție

- ● ● Arealul afectat de strategie
- Construcții, limite, parcelar
- Clădiri cu potențial de menținere pe termen lung
- Clădiri cu potențial de menținere pe termen mediu
- Clădiri cu potențial de desființare pe termen scurt
- Clădiri necesare a fi desființate pentru modernizarea / extinderea arterelor principale
- Enclave de teren neutilizat sau slab utilizat, cu acces restricționat





# Concluzii

## Regimul de proprietate al terenurilor

S-au identificat peste 25 de proprietari pentru terenurile incluse în zona de reglementare a strategiei. Riscul ca acest aspect să temporizeze regenerarea urbană a zonei este limitat din două considerente:

1. strategia se elaborează în baza unui proces participativ, care surprinde nevoile și obiectivele diferitelor categorii de proprietari;
2. peste 75% din suprafața de teren studiată este consolidată în parcela mari, care permit implementarea unor proiecte de sistematizare a zonei, fără a depinde de proceduri de comasare sau expropriere;

Documentații de urbanism Păstrarea reglementărilor de tip Ec pe suprafețele de teren din zona de nord-vest limitează posibilitățile de dezvoltare ulterioară a zonei. Actualmente, se interzice dezvoltarea de locuințe, fapt care nu ar permite o dezvoltare mixtă. Deși indicatorii urbanistici maxim admiși au valori relativ similare, regimul de înălțime maxim admis este semnificativ mai redus comparativ cu prevederile

*RiM\_c: (1-2S)+P+4+R pentru Ec versus (1-4S)+P+19 pentru RiM\_c.*

Cu toate că termenul de valabilitate al documentațiilor de urbanism de tip PUZ /PUD elaborate în zonă începând cu anul 2000 este expiat, am extras o suită de intenții de dezvoltare pe care inițiatorii documentațiilor le au avut în vedere la momentul elaborării lor. Acestea vizează utilizarea funcțională a terenurilor, propunerile de extindere a infrastructurii rutiere și ciclo-pietonale.

Menționăm:

- intenția de dezvoltare a unor spații de birouri și servicii în zona Iulius Mall, la est de terenurile aparținând SC Timcon SA, în zona străzii Aristide Demetriade. Dezvoltarea are în centru un spațiu public, ce se va relaționa cu Iulius Gardens;
- intenția de a dezvolta spații de locuire, birouri și servicii în zona de sud-est a sitului, susținute de propunerea de continuare a străzii Calea Sever Bocu până la intersecția cu strada Aristide Demetriade.

Reiterăm, însă, faptul că prevederile tuturor documentațiilor de urbanism al căror termen de valabilitate a expirat nu impun obligații juridice asupra modului în care se va dezvolta zona Antenelor.

Totodată, preluăm o suită de propuneri din planul urbanistic zonal aflat în lucru în zona Popa Șapcă – Oituz

pe care le considerăm relevante și care se direcțiilor strategice asumate de către municipalitate:

Realizarea unei stații de cale-ferată / hub multimodal, susținută de un pasaj pietonal subteran către strada Aristide Demetriade

- Dezvoltarea infrastructurii pietonale, prin amenajarea unei suite de spații verzi și trasee pietonale care susțin relația cu centrul istoric și cu zona Iulius Mall
- Dezvoltarea infrastructurii sportive, prin construirea unei săli de sport și a unui bazin de înot;

## Tendințe demografice

1. Populația vârstnică devine din ce în ce mai importantă pentru serviciile sociale și cele medicale, pentru transportul în comun, pentru petrecerea timpului liber și pentru proiectarea locuințelor și a spațiilor publice. Cu alte cuvinte, accesibilitatea locuinței și a orașului pentru vârstnici devin subiecte obligatorii pentru politicile publice și pentru proiectele urbanistice, implicit și pentru demersul de urbanizare a zonei Antene.
2. Aproape simetric, creșterea volumului populației tinere (0 – 14 ani) la nivelul zonei periurbane, pune presiune pe infrastructura de învățământ și pe cea de petrecere a timpului liber din interiorul orașului. Propunerile de urbanizare a sitului vor studia în ce măsură pot răspunde acestor provocări.
3. Scăderea accentuată a grupelor de vârstă 15-19 ani, 20-24 ani și 25-29 ani are implicații directe asupra tipologiei posibilităților utilizatori și/sau clienți ai serviciilor și locuințelor dezvoltate pe sit. Pentru a atinge o densitate optimă, profilul utilizatorului va trece dincolo de profilul clasic al tinerilor aflați la prima achiziție de locuință, integrând aspecte socio-demografice care încep să ia amploare (migrația internațională, diverse tipologii de familii). Altfel spus, **flexibilitatea și diversitatea tipologiilor de locuințe oferite joacă un rol esențial în evoluția ulterioară a proiectului.**
4. În arealul afectat de strategie nu pot vorbi de o densitatea a populației rezidente. Cu excepția clădirii de locuințe colective situate în zona de nordvest, situl nu este locuit.



**Terenuri neutilizate**  
Vedere dinspre parcare  
Iulius Mall, cu acces de pe  
Bulevardul Antenei



#### **Mobilitate**

Întreg situl funcționează ca o enclavă, fiind foarte dificil de tranzitat. Arterele rutiere limitrofe acestuia sunt orientate cu preponderență spre tranzitul auto. Profilul stradal existent nu stimulează deplasarea pietonală, utilizatorul întâlnind o suită de puncte conflictuale: pe Bulevardul Antenei și pe strada Aristide Demetriade trotuarele sunt inexistente sau într-o stare precară, făcând imposibilă deplasarea pietonală. Dincolo de acest aspect, dată fiind utilizarea curentă a sitului (funcțiuni industriale sau comerciale de tip big box), lipsește orice tip de relaționare cu trama stradală din zona Ion Ionescu de la Brad.

Orice demers de sistematizare a zonei va fi puternic afectat de proiectele de infrastructură ce se vor implementa în următorii ani, respectiv :

- completarea inelului II prin realizarea Pasajului Baader și lărgirea la patru benzi a străzii Enric Baader ;
- lărgirea la patru benzi a străzii Aristide Demetriade pentru a asigura conexiunea cu drumul de acces spre autostrada A1 și drumul de acces spre aeroport ;
- prelungirea străzii Holdelor înspre sud, asigurând conexiunea dintre această arteră și inelul II.



**Terenuri neutilizate**  
Vedere dinspre Bulevardul Antenei către strada  
Aristide Demetriade

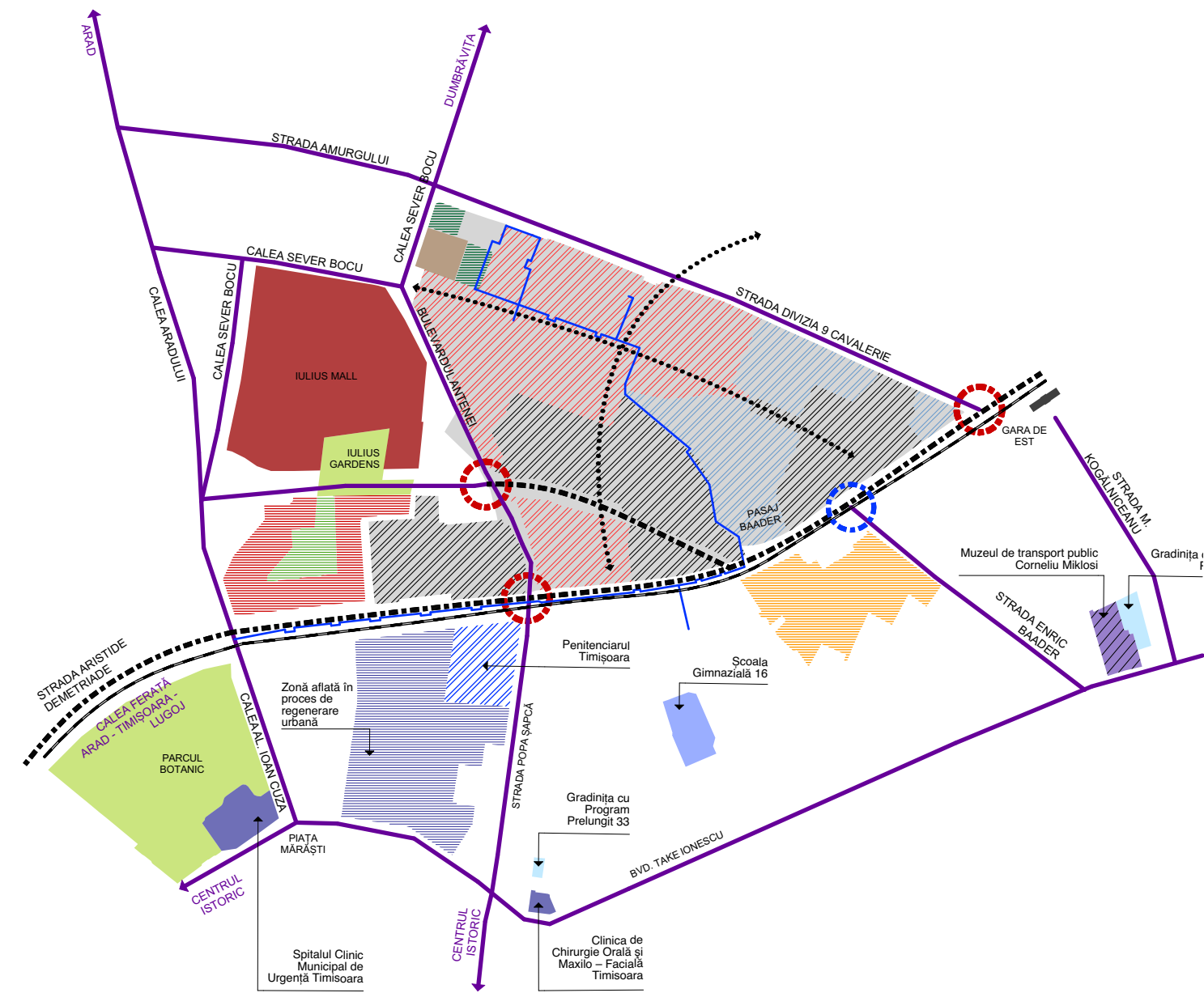
#### **Rețele edilitare**

Colțul de nord-vest al sitului, situat la intersecția străzii Divizia 9 Cavalerie cu Calea Sever Bocu este ocupat de o stație electrică de transformare. Situl este tranzitat de conducte care fac parte din rețeaua termică primară de termoficare, pe direcția nord-sud: dinspre strada Divizia 9 Cavalerie înspre strada Aristide Demetriade.

#### **Zonificare funcțională**

Zona din proximitatea sitului prezintă două caracteristici principale: pe de o parte se remarcă o bună dezvoltare și irigare cu funcțiuni în arealul situat la nord și la vest de sit sau în zona de sud a căii ferate. Pe de altă parte, se remarcă o tendință de sub-utilizare sau slabă utilizare a terenurilor adiacente căii ferate. Situl care face obiectul strategiei se înscrie în această tendință: funcțiunile cele mai dinamice (spații comerciale sau de servicii) sunt amplasate în zona de nord-vest. Zona de sud, sud-est este neutilizată sau populată cu mici servicii, inadecvate în raport cu poziția centrală a amplasamentului.





Disfuncționalități

- Arealul afectat de strategie

**Infrastructură existentă**
  - Artere rutiere existente
  - Calea ferată Arad - Timișoara - Lugoj
  - Gara de Est

**Dotări relevante existente în zonă**
  - Școală gimnazială
  - Grădiniță
  - Muzeu aflat în amenajare
  - Spital / Clinică
  - Spații comerciale și de birouri / servicii
  - Penitenciarul Timișoara
  - Locuințe colective
  - Parcuri / Grădini urbane
- Propuneri / Planuri urbanistice zonale**
  - Reamenajare și extindere campus UVT
  - Spații de birouri și servicii
  - Locuințe colective

**Disfuncționalități**  
**Modul de utilizare a terenurilor. Accesibilitatea sitului**  
**Potențial de contaminare a terenurilor**
  - Spații verzi informale / neamenajate
  - Stație de transformare - energie electrică
  - Terenuri accesibile, ocupate cu activități economice neadecvate zonei, respectiv comerț de tip big-box și spații de parcare amenajate la sol
  - Terenuri cu grad redus de accesibilitate, ocupate cu activități economice de scară mică, neadecvate zonei. Teren cu potențial de contaminare
  - Enclave de teren neutilizat sau slab utilizat, cu acces restricționat. Teren cu potențial de contaminare

**Disfuncționalități / Infrastructură rutieră și edilitară**
  - Artere de trafic fără infrastructură ciclo-pietonală adecvată
  - Lipsă de permeabilitate a sitului pe direcția est-vest sau nord-sud
  - Intersecții disfuncționale, aglomerate
  - Trecere la nivel cu calea ferată
  - Rețea de termoficare primară supraterrană

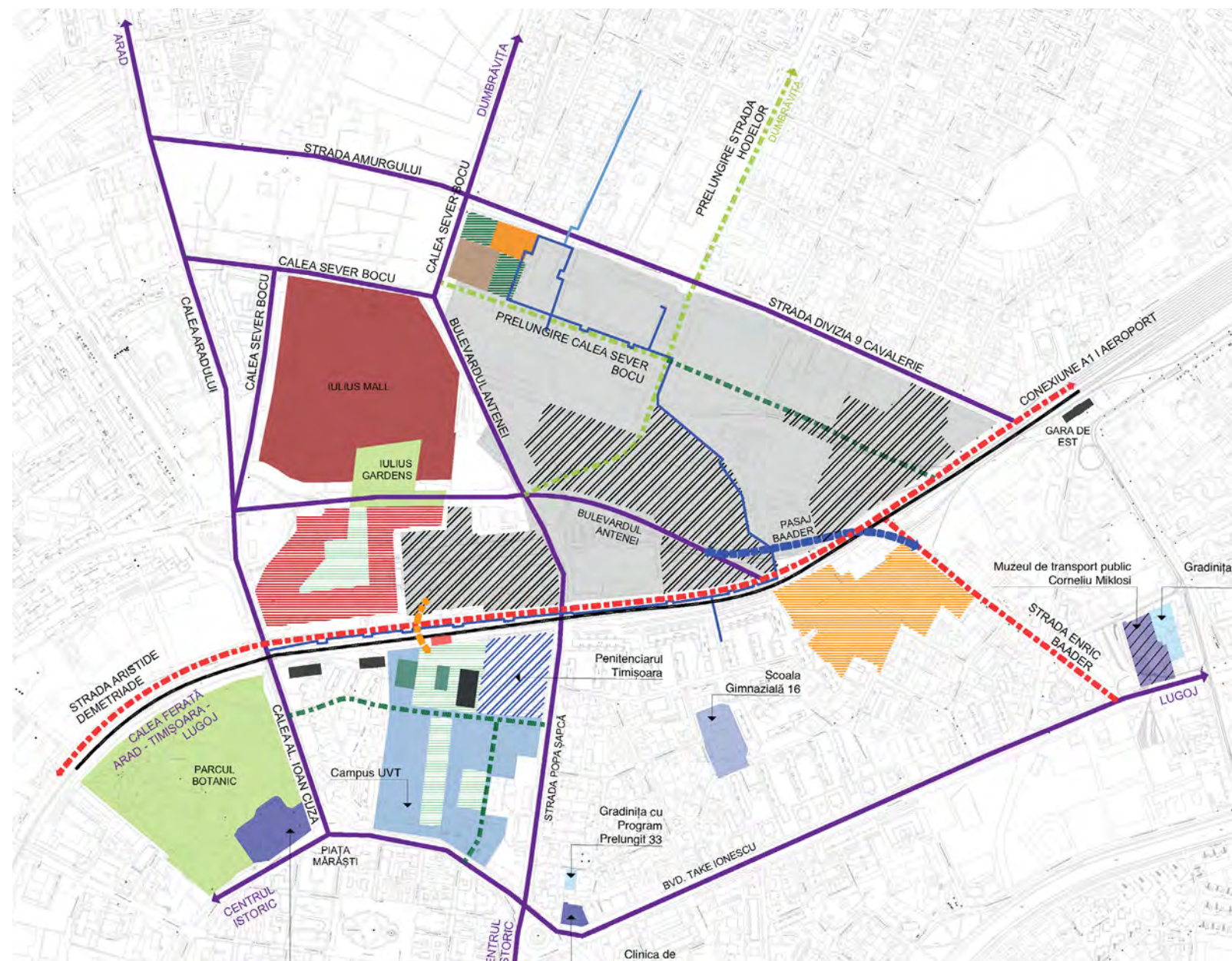


### Constrângeri

Rezumăm mai jos principalele constrângeri / riscuri, care pot avea un efect direct asupra propunerilor de sistematizare a zonei:

- impactul proiectelor de infrastructură asupra tranzitării sitului și asupra relațiilor funcționale și volumetrice (pasajul Baader, lărgirea străzii Demetriade, eventuale prelungire a străzii Holdelor);
- prezența elementelor de infrastructură edilitară pe sit și eventuala limitare a posibilităților de relocare a acestora;
- definirea obiectivelor de utilitate publică necesare pentru buna funcționare a viitorului cartier și agreerea condițiilor în care acestea se vor operaționaliza;

|                                                            |  |                                                                       |  |
|------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------|--|
| Școală gimnazială                                          |  | Arealul afectat de strategie                                          |  |
| Grădiniță                                                  |  | Artere rutiere existente                                              |  |
| Muzeu aflat în amenajare                                   |  | Rețea termică primară aeriană                                         |  |
| Spital / Clinică                                           |  | Rețea termică primară subterană                                       |  |
| Spații comerciale și de birouri / servicii                 |  | Calea ferată Arad - Timișoara - Lugoj                                 |  |
| Penitenciarul Timișoara                                    |  | Gara de Est                                                           |  |
| Locuințe colective                                         |  | Stație de transformare - energie electrică                            |  |
| Parcuri / Grădini urbane                                   |  | Enclave de teren neutilizat sau slab utilizat, cu acces restricționat |  |
| Spații verzi informale / neamenajate                       |  |                                                                       |  |
| Extindere infrastructură rutieră                           |  | Extindere infrastructură rutieră                                      |  |
| Construire pasaj subteran pietonal                         |  | Lărgire infrastructură rutieră                                        |  |
| Gară nou-propusă / Stație tren urban                       |  | Construire pasaj supratran peste calea ferată                         |  |
| Amenajare spații publice, spații verzi și trasee pietonale |  | Închidere inel II                                                     |  |
| Reamenajare și extindere campus UVT                        |  |                                                                       |  |
| Parcări supratran                                          |  |                                                                       |  |
| Sport și recreere (sală de sport / bazin)                  |  |                                                                       |  |
| Spații de birouri și servicii                              |  |                                                                       |  |
| Locuințe colective                                         |  |                                                                       |  |



# Oportunități de dezvoltare

## Reglementări urbanistice

1. Se recomandă reglementarea unitară a zonei, pentru a evita dezechilibrele funcționale funcționale sau volumetrice care pot rezulta.
2. Propunerile de sistematizare vor ține cont de direcțiile de reglementare / dezvoltare avute în vedere în zona Oituz - Popa Șapcă.

## Mobilitate I Infrastructură

1. Trama stradală propusă va urmări permeabilizare sitului și ierarhizarea circulațiilor. Aceasta va răspunde nevoii de a crea noi conexiuni la scară urbană între Bulevardul Antenelor și zona Ion Ionescu de la Brad sau zona Enric Baader – Calea Sever Bocu, fără a prejudicia opțiunile de traversare pietonală a sitului.
2. Profilurile stradale ale arterelor limitrofe vor fi reamenajate, pentru a susține sistematic transportul în comun și deplasările nemotorizate. De asemenea, trotuarele trebuie să susțină o gamă cât mai variată de activități, pe lângă deplasarea pietonilor. Din acest motiv, relația între ele și fronturile stradale trebuie studiată cu foarte mare atenție. Se va acorda o atenție sporită schimbării caracterului Bulevardului Antenei și străzii Aristide Demetriade, actualmente axate strict pe traficul auto.
3. Se vor regândi principalele intersecții de acces pe sit, într-o manieră cât mai prietenoasă cu toate categoriile de utilizatori.
4. Pistele de biciclete vor lega origini și destinații relevante și vor fi gândite în bucle coerente. În plus, ele trebuie să fie sigure și interesante
5. Se vor integra proiectele de infrastructură care vizează închiderea inelului 2 (pasajul Enric Baader), asigurarea unei noi conexiuni cu Autostrada A1 (largirea străzii Aristide Demetriade) și prelungirea străzii Holdelor.
6. Se vor studia soluții de relocare a elementelor de infrastructură edilitară majoră prezente pe sit.

## Mixitate funcțională

1. Soluțiile propuse vor permite extinderea infrastructurii verzi - albastre în zonă, oferind alternative noi pentru petrecere timpului liber și suplinind lipsa de spații verzi cu caracter public din această parte a orașului. Partea din soluțiile propuse se vor concretiza într-o zonă centrală, cu rol structurant la nivelul întregului cvartal.
2. Soluțiile arhitecturale și urbanistice vor încerca să integreze provocările survenite din modificările climatice (creșterea temperaturilor, poli torențiale, etc).
3. Se va evita o dezvoltare mono-funcțională, urmărinduse integrarea unor funcțiuni care pot răspunde atât nevoilor identificate la scara orașului dar și nevoilor punctuale, aferente cartierelor de locuințe limitrofe.
4. Se vor defini obiectivele de utilitate publică minim necesare pentru buna funcționare a noului cartier (infrastructură educațională, spații verzi), alături de cadrul în baza căruia se vor realiza și operaționaliza.



Dotări relevante existente în zonă

- Școală gimnazială
- Grădiniță
- Muzeu aflat în amenajare
- Spital / Clinică
- Spații comerciale și de birouri / servicii
- Locuințe colective
- Parcuri / Grădini urbane

Infrastructură existentă în zonă

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

Dotări noi

- Reamenajare și extindere campus UVT
- Parcări supraterrane
- Sport și recreere (sală de sport / bazin)
- Spații de birouri și servicii
- Locuințe colective
- Crearea unui centru de cartier / ax coordonator, accesibil pietonal

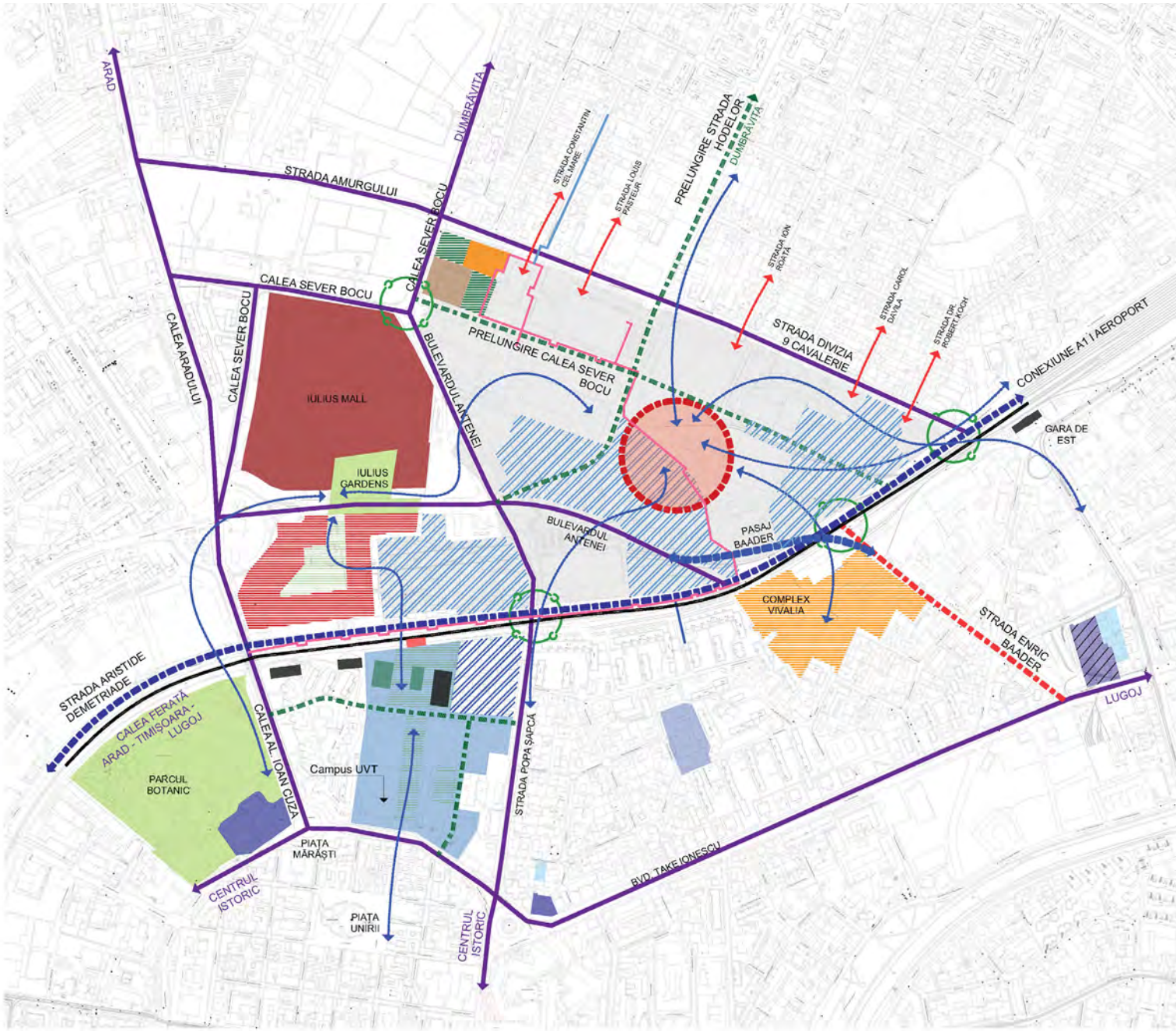
Oportunități de dezvoltare

Mobilitate urbană / Infrastructură

- Extindere infrastructură
- Lărgire infrastructură rutieră
- Construire pasaj supraterran peste calea ferată
- Închidere inel II
- Regândire profile strada Aristide Demetriade / Creșterea accesibilității pietonale / culoar verde
- Reorganizare intersecții / Creșterea accesibilității pietonale
- Crearea unor noi trasee pietonale / Facilitarea legăturii cu centrul istoric sau țesutul construit din proximitate
- Relaționarea cu trama stradală existentă
- Gară nou-propusă / Stație de tren urban
- Infrastructură termică primară: relocare pe traseul infrastructurii rutiere / introducere în subteran

Utilizarea terenurilor

- Amenajare spații publice, spații verzi și trasee pietonale
- Penitenciarul Timișoara / Posibilitatea reintroducerii terenului în circuitul urban prin relocarea penitenciarului
- Introducerea terenurilor neutilizate în circuitul urban



Impactul extinderii infrastructurii rutiere asupra testutului construit existent

Arealul afectat de strategie

Infrastructură existentă | Situația curentă

- Artere rutiere existente
- Calea ferată Arad - Timișoara - Lugoj
- Gara de Est

Dotări relevante

- Școală gimnazială
- Grădiniță
- Muzeu aflat în amenajare
- Spital | Clinică
- Spații comerciale și de birouri | servicii
- Penitenciarul Timișoara
- Locuințe colective
- Parcuri | Grădini urbane

Propuneri | Planuri urbanistice zonale

- Extindere infrastructură rutieră
- Construire pasaj subteran pietonal
- Gară nou-propusă | Stație tren urban
- Amenajare spații publice, spații verzi și trasee pietonale
- Reamenajare și extindere campus UVT
- Parcări supraterrane
- Sport și recreere (sală de sport / bazin)
- Spații de birouri și servicii
- Locuințe colective

Extindere infrastructură | Impact

- Lărgire profil infrastructură rutieră
- Construire pasaj subteran pietonal
- Suprafețe de teren rezervate pentru lărgire profil stradal (străzile Aristide Demetriade și Divizia 9 Cavalerie) și reconfigurare intersecție străzile Aristide Demetriade x Divizia 9 Cavalerie
- Pasajul Baader - zonă de expropriere
- Reconfigurare intersecție Inel II / Pasajul Baader - Bulevardul Antenei - strada Popa Șapcă
- Suprafețe de teren rezervate pentru extinderea străzii Holdelor (tronson 1 - Pasajul Baader - strada Divizia 9 Cavalerie) și a intersecție străzii Holdelor cu strada Divizia 9 Cavalerie
- Suprafețe de teren rezervate infrastructură rutieră de importanță locală (străzi Categoria III, IV)
- Țesut construit existent pe sit, neafectat de propunerile de extindere a infrastructurii rutiere
- Țesut construit existent, afectat de propunerile de extindere a infrastructurii rutiere





## DEMERSUL PARTICIPATIV

3.1

**UDM -**  
Managementul  
designului urban

## Context general

### Context global: conversia siturilor industriale

Activitatea industrială, începută în secolul al XIX-lea și continuată ulterior, a avut un impact extrem de puternic asupra modului de organizare al orașelor din Europa și America și asupra vieții locuitorilor acestora.

Expansiunea orașelor în afara vechilor incinte (fortificate) prin spații industriale și locuințe destinate angajaților acestora a fost urmată de extinderea tot mai pronunțată a teritoriilor urbanizate și de plasarea noilor industrii tot mai departe de zonele centrale ale orașelor. Vechile fabrici, componente de infrastructură navală sau feroviară au fost treptat abandonate, devenind de cele mai multe ori teritorii periculoase și insalubre în mijlocul orașelor extinse, iar locuitorii cu venituri medii și superioare au migrat către suburbii.

În ultimii 20-30 ani s-a produs fenomenul invers în țările dezvoltate: întoarcerea acestor locuitori către centrele orașelor, suburbiile dovedindu-și neajunsurile prin efectele negative asupra calității vieții și datorită creșterii interesului pentru conceptul de sustenabilitate. Rezerva de teren reprezentată de proprietățile vechilor industrii a devenit astfel o resursă valoroasă pentru dezvoltarea urbană, în sensul densificării zonelor centrale.

Pretutindeni aceste teritorii sunt transformate în noi cartiere rezidențiale cu dotări publice importante, zone centrale cu o multitudine de funcțiuni: spații de birouri și comerciale, spații destinate industriilor creative, educaționale sau culturale etc., multe dintre ele având un puternic caracter experimental.



Sjöstad Hammarby, Stockholm, Suedia  
un cartier dezvoltat într-o veche zonă portuară



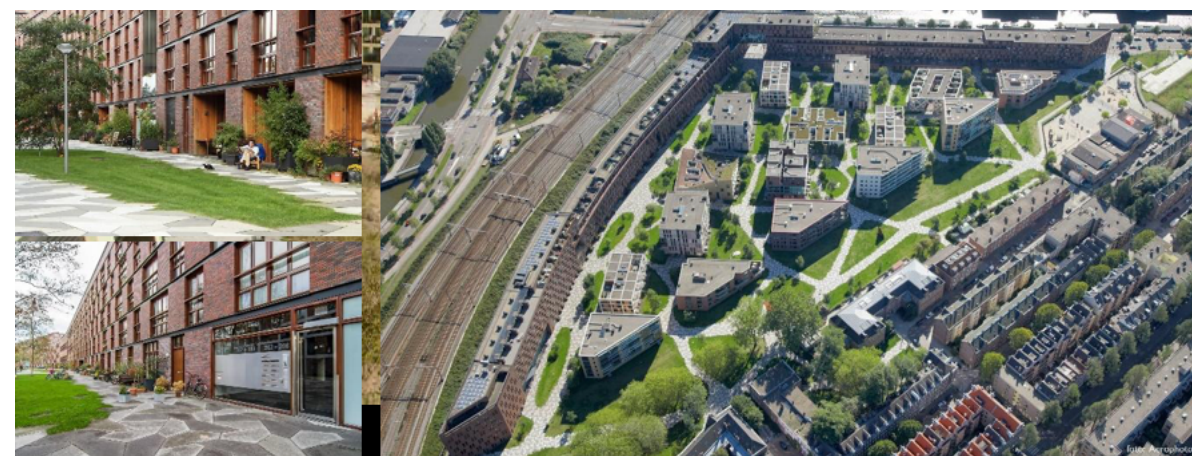
Kalkbreite, Zurich, Elveția  
o incintă rezidențială construită deasupra unui depou

### Context local: Zona Antene

Zona cuprinsă între Bulevardul Antenelor, str. Divizia 9 Cavalerie și str. Aristide Demetriade, însumând aproximativ 40ha, este ocupată preponderent de funcțiuni comerciale de mari dimensiuni, include suprafețe semnificative de teren și construcții abandonate, și într-o măsură redusă alte activități economice.

Timișoara atrage de mulți ani forță de muncă, iar dezvoltarea urbană s-a produs în cea mai mare măsură dincolo de limitele administrative ale orașului, pe teritoriile localităților vecine, unde a fost posibilă construirea de locuințe de slabă calitate, lipsite de dotări publice. Cererea extrem de mare a făcut posibilă tranzacționarea acestora indiferent de calitatea lor. Printre efectele acestui fenomen se numără suprasolicitarea serviciilor publice ale orașului în absența contribuției la bugetul local, inclusiv probleme de trafic, un nivel ridicat al prețurilor în domeniul imobiliar și lipsa unui fond de locuințe de calitate bună și superioară.

Conversia spațiilor industriale din lungul căii ferate (și din lungul râului Bega), din proximitatea centrului istoric al Timișoarei, reprezintă o oportunitate extraordinară a orașului de a se revigora și de a genera pe teritoriul său administrativ o calitate ridicată a locuirii, aliniată principiilor urbanismului contemporan.



Funen Park, Amsterdam, Olanda  
un cartier-parc dezvoltat pe un sit industrial,  
în lungul căii ferate și a unui râu



**Obiective**

Elaborarea strategiei de regenerare a zonei Antene din Timișoara include un proces de planificare participativă, cu scopul de a formula o viziune și obiective în dialog cu actorii urbani relevanți acestui context, astfel încât acestea să devină comune. Principalele obiective ale procesului participativ sunt:

- Identificarea părților interesate și inițierea unui dialog constructiv cu cele relevante, a parteneriatelor în jurul proiectului - actorii cheie
- Stabilirea unor obiective comune din punct de vedere calitativ (calitatea vieții care va fi generată în acest areal, standarde constructive, certificări verzi etc.)
- Stabilirea unor obiective comune din punct de vedere cantitativ (indici urbanistici, suprafețe de teren rezervate pentru dotări și servicii publice etc.)
- Cunoașterea și stabilirea instrumentelor de gestionare a procesului de urbanizare disponibile, clarificarea rolurilor celor implicați

Acesta este un prim pas într-un proces de lungă medie spre lungă durată, care se dorește a fi desfășurat într-un permanent dialog între autoritatea locală, celelalte instituții implicate, proprietari și dezvoltatori, posibili viitori utilizatori.

**Metodologie**

Noutatea abordării UDM este faptul că îmbină ideea de cercetare de piață, dezvoltarea de produse și managementul agil al proiectului, unde „actorii urbani” sunt văzuți ca „beneficiari” sau „clienți”, iar valorile acestora sunt integrate în produsul care va fi creat. Pentru aceasta, ei trebuie să fie implicați în procesul de dezvoltare. Prin „client” sau „părțile interesate” înțelegem reprezentanți ai administrației locale, investitori, proprietari de terenuri și utilizatori finali (public, potențiali noi rezidenți și utilizatori ai zonei). Scopul este de a genera plus valoare atât pentru oraș cât și pentru dezvoltările imobiliare subsecvente elaborării strategiei.

Abordarea planificării modului de dezvoltare al siturilor industriale se bazează în mare măsură pe următoarele principii:

- **locul ca resursă:** poziția pe hartă a unui loc este privită ca resursă, atât în relație cu vecinătatea imediată, cât și în relație cu alte locuri din lume cu care există o conexiune relevantă (contexte / activități similare, relații comerciale, culturale sau de altă natură etc.)
- **accesibilitatea:** în cadrul rețelelor locale, regionale, naționale și internaționale
- **atractivitatea:** atragerea talentelor și a persoanelor înalt calificate într-un oraș presupune oferirea unui mediu de viață atractiv pentru acestea, corespunzător valorilor și nevoilor lor (stil de viață, diversitate, mobilitate blândă, sociabilitate, cultură, educație, sport etc.)
- **sustenabilitatea:** dezvoltăm astăzi pentru viața de mâine. Investim acum într-un cartier care să fie apreciat peste zeci de ani, în care viața să poată evolua firesc, afacerile să poată prospera, iar oamenii să îmbătrânească și să îținerească frumos.

Intervențiile asupra acestor areale presupun integrarea prevederilor strategiilor și planurilor de dezvoltare urbană de nivel superior, analize extinse ale zonelor înconjurătoare, precum și analize detaliate ale componentelor lor. Concluziile acestor studii cuprind aspecte legate de:

- modul de implementare locală a strategiei de dezvoltare a localității în ansamblul ei și a planurilor urbanistice,
  - nevoi și deziderate ce nu sunt / nu pot fi satisfăcute în zonele învecinate,
- Aceste analize sunt din ce în ce mai des completate prin contribuția cetățenilor, a proprietarilor și a altor entități interesate de restructurarea respectivei zone industriale, prin procese de planificare participativă, care să integreze nevoile și aspirațiile acestora.

Procesul participativ derulat în cadrul strategiei de regenerare a zonei Antene din Timișoara, a avut la bază metodologia UDM (Urban Design Management). Aceasta propune un mod de abordare inovativ al planificării urbane și proiectării de arhitectură pornind de la premisa că

**valoarea unui proiect este  
suma beneficiilor tuturor celor implicați sau influențați,  
nu doar profitul financiar al proprietarilor și investitorilor**

Inspirată din alte domenii, metodologia facilitează crearea viitorului produs arhitectural-urbanistic bazându-se pe **valorile clienților** cărora li se adresează, definind întâi clienții, apoi inițiind un dialog cu aceștia pentru a le cunoaște valorile și a le putea integra în viitorul produs.

**Clienții** nu sunt doar beneficiarii definiți în contractul de prestări servicii de arhitectură / urbanism / consultanță etc., ci mai ales toți cei care vor utiliza în viitor produsul creat sau vor fi influențați ori afectați de acesta în orice fel. În acest caz, clienții unui nou cartier sunt viitorii locuitori, proprietari de afaceri și vecini, uneori orașul ca întreg (cetățeni, mediu de afaceri, ONG-uri, autorități) sau mai mult, dacă noul cartier are un impact puternic. Aceștia sunt invitați să participe la o serie de discuții, în care abordarea recomandată tuturor este:

**Cum pot eu, cu resursele și cunoașterea mea,  
să contribui la crearea unui loc grozav?**

(în loc de "aceasta este expertiza mea, regulile mele, strategiile mele, terenul meu, curtea mea etc.")

**Opțiunile multiple și densitatea experiențelor sunt calități care diferențiază un oraș de un sat mare** deoarece calitatea unui spațiu este determinată de:

- **CE este acolo:** mediu construit, dotări publice, locuri de întâlnire
- **CINE este acolo:** unitate în diversitate
- **CE SE ÎNTÂAMPLĂ:** viața străzii, vibrație

Valoarea economică (și nu numai) a oricărui produs sau serviciu crește pe măsură ce determină o experiență dorită, apreciată de către consumator. Astfel întreaga abordare a procesului de planificare participativă UDM pornește de la experiențele care vor fi generate în cadrul investiției/dezvoltării respective.

În proiectarea acestora, ar fi util de luat în calcul faptul că 72% din generația Millenials preferă să cumpere experiențe în loc de bunuri materiale.

#### **Evoluția valorii economice**

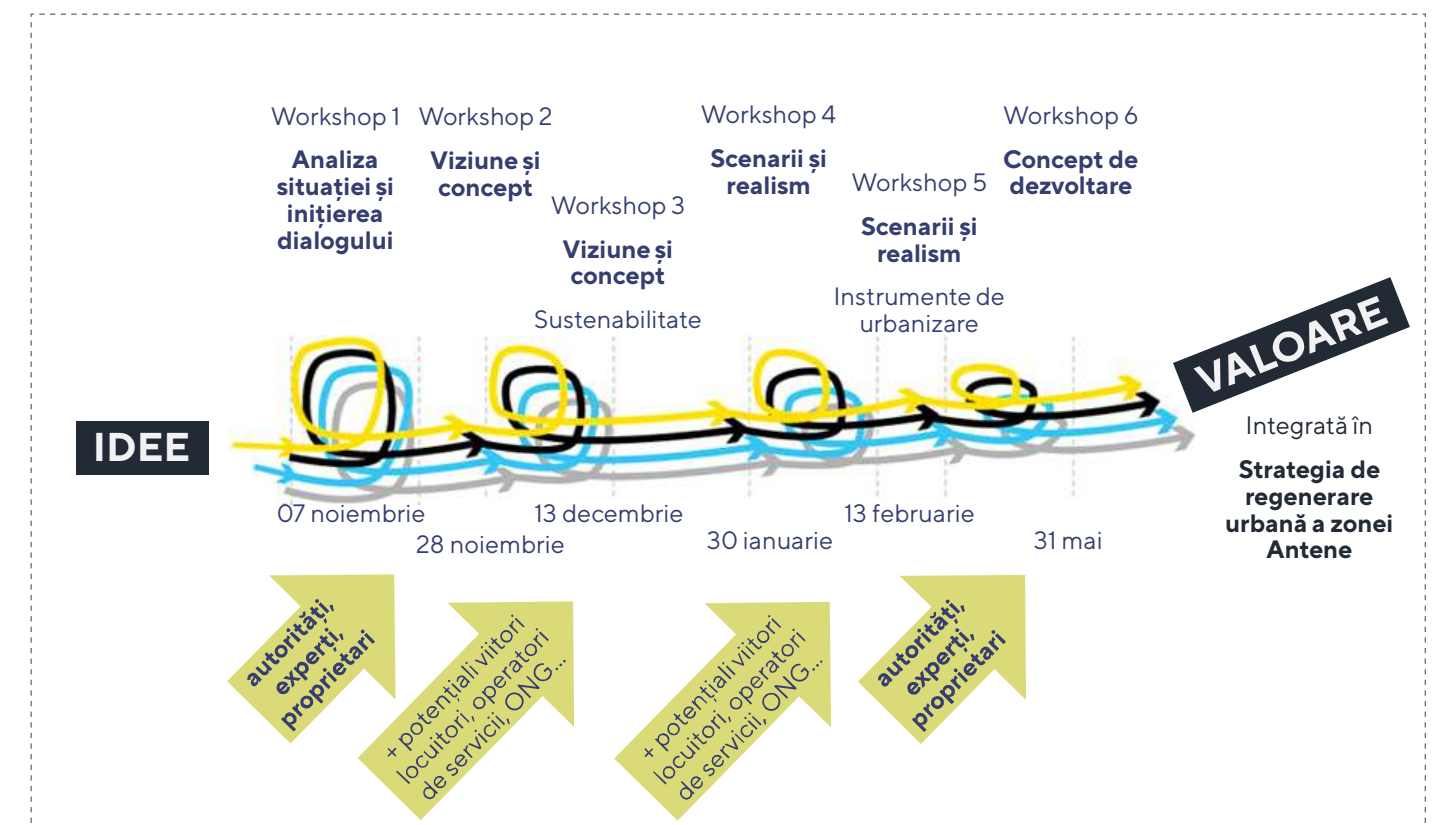
Cu scopul definirii multitudinii și densității experiențelor care se doresc create este extrem de important ca în procesul planificării să fie implicate toate categoriile de stakeholderi (entități care funcționează în mediul urban și care sunt afectate, influențate sau interesate de subiect: locuitori actuali și viitori, vecini, autorități, investitori, mediu de afaceri, ONG-uri). Din dialogul cu aceștia se urmărește conturarea temelor și a reperelor importante în contextul respectivului proiect, care să completeze tabloul generat de dezvoltatori, proiectanți și autorități.

Pornind de la ideea sau întrebarea inițială, procesul UDM este alcătuit din patru etape iterative, pentru ca în final valoarea produsă în cadrul procesului să fie integrată într-o serie de documente, astfel încât să se asigure integrarea acestei valori în cât mai mare măsură în produsul final, fie el oraș, cartier sau clădire. Fiecare dintre cele patru etape cuprinde pregătirea materialelor suport pentru discuții, un workshop, apoi procesarea, sintetizarea și prelucrarea rezultatelor acestuia.



Dată fiind complexitatea sitului care face obiectul proiectului, elaboratorul strategiei a propus introducerea a două ateliere de lucru suplimentare în etapele 2 și 3, care să permită, pe de o parte, integrarea unor perspective mai complexe anterior dezvoltării unui concept volumetric dar și tranziția dinspre zona strategică înspre cea operațională. Astfel, structura propusă pentru procesul participativ a fost următoarea:

- **Atelier 1** / Analiza situației existente și identificarea părerilor;
- **Atelier 2** / Scenarii, viziune și conceptualizare: conceptualizarea unei viziuni comune de dezvoltare și dezbateră scenariilor posibile de dezvoltare cu partenerii interesați;
- **Atelier 3** / Sustenabilitate: dezbateră aspectelor care vizează sustenabilitatea proiectului (sustenabilitatea energetică, economică, socială);
- **Atelier 4** / Proiectare schematică și realism: transpunerea scenariilor posibile de dezvoltare în mai multe variante de ocupare volumetrică și funcțională a terenului și dezbateră lor cu partenerii interesați;
- **Atelier 5** / Instrumente de urbanizare: detalierea instrumentelor de planificare urbană de care autoritatea contractantă și proprietarii terenurilor dispun pentru a facilita și fluidiza procesul de regenerare urbană a sitului;
- **Atelier 6** / Feedback, soluții și dezvoltarea conceptului final: sintetizarea dezbaterilor din Etapa 4 într-un concept de dezvoltare și dezbateră acestuia cu partenerii interesați.



Procesul iterativ UDM

**Desfășurarea și concluziile atelierelor**

Conform contractului de prestări servicii, atribuțiile au fost împărțite astfel:

- elaboratorul studiului - facilitarea atelierelor de lucru și furnizarea informațiilor utile și necesare către autoritatea contractantă referitoare la comunicarea publică constantă a procesului participativ, categoriile de actori urbani care ar trebui invitați, la condițiile necesare bunei desfășurări a atelierelor, elaborarea rapoartelor fiecărui atelier, precum și a unui raport final de sinteză.
- autoritatea contractantă – întocmirea listelor de invitați, gestionarea relației cu aceștia, întocmirea listelor de prezență, asigurarea spațiului și logisticii necesare desfășurării atelierelor.

Au fost stabilite de comun acord datele pentru desfășurarea fiecărui atelier în parte, în etape succesive.

**1. ATELIER 1 (ETAPA 1)**

Analiza situației existente și identificarea partenerilor

- **Obiectivele atelierului**

**Cunoașterea contextului:** identificarea părților interesate și inițierea unui dialog constructiv cu cele relevante (key stakeholders);

**Analiza situației:** analiza situației existente, oportunități și condiționări pentru a crea o bază de discuții pentru viitorul proiect;

**Cartografierea și analiza părților interesate:** identificarea părților interesate, a valorilor și intereselor acestora în contextul proiectului; clasificarea acestora în funcție de relevanță și stabilirea actorilor cheie;

**Inițierea parteneriatelor în jurul proiectului:** actorii cheie sunt contactați pentru a le cunoaște valorile și interesele reale; este creat un plan detaliat pentru integrarea celorlalte părți interesate relevante (beneficiari finali potențiali).

- **Desfășurarea atelierului**

În data de 7 noiembrie 2023, au fost invitați membrii cu drept de vot ai Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism ai Primăriei Municipiului, reprezentanți ai instituțiilor avizatoare de planuri urbanistice și reprezentanți ai proprietarilor din zona Antenelor. Atelierul a avut loc la Cinema Timiș și a fost facilitat de arh.-urb. Maria Cristina Găvozdea, asistată de arh.-urb. Andreea Tănase și de dr. arh. Teodora Constantinescu.

Au fost prezentate succint premisele care stau la baza demersului demarat de către Primăria Municipiului Timișoara: realizarea unei strategii de dezvoltare printr-un proces de planificare participativă, care aduce la aceeași masă toți actorii urbani relevanți pentru dezvoltarea zonei.

Pentru a facilita discuțiile ulterioare, au fost prezentate mai multe exemple de regenerare urbană, atât din România, cât și din alte orașe europene, care ating problematici similare zonei Antenelor. Acestea au fost grupate pe trei teme, care au fost introduse de facilitator, apoi discutate de participanți în grupe de maxim 8 persoane.

Cele trei teme abordate au fost:

1. identificarea posibilor utilizatori;
2. identificarea valorilor reprezentative pentru acești utilizatori;
3. identificarea intereselor, atât ale utilizatorilor, cât și ale actorilor urbani.

- **Sinteza discuțiilor și concluziile atelierului**

Posibilii utilizatori ai zonei variază de la operatori economici care oferă diverse servicii locuitorilor noului cartier (care includ atât familii tinere, copii dar și locuitori mai vârstnici) și utilizatorii serviciilor „prezente pe sit, care pot veni din orice zonă a orașului. Participanții la discuție au subliniat faptul că afacerile existente momentan pe sit au angajați care locuiesc în zonă, fapt care aduce beneficii ambelor părți. Dezvoltarea urbană propusă ar trebui să integreze și să faciliteze acest avantaj.

Răspunsurile la Temele 2 & 3 s-au suprapus, valorile reprezentative și interesele actorilor urbani exprimându-se mai degrabă prin descrierea unei suite de funcțiuni și modalități de utilizare a zonei Antenelor în viitor. În încercare de a-și imagina cum ar putea arăta zona antenelor, majoritatea participanților au subliniat următoarele aspecte:

- cartierul are un standard de viață ridicat, cu funcțiuni mixte (rezidențiale, servicii și agrement), care, prin proximitate, oferă independență locuitorilor de orice vârstă;
- spațiile rezidențiale răspund nevoilor secolului XXI iar dotările cartierului includ: spații de agrement, școală, spații de activități pentru copii, săli și ateliere de pionierat, bazin olimpic de înot, patinoar.
- imaginea cartierului este cea a unui spațiu incluziv, rezilient, verde, viu economic, sigur, dinamic
- dezvoltarea se face unitar, oferind soluții de fluidizare a circulației și creștere a accesibilității, facilitând legături auto și pietonale cu Iulius Mall și centrul istoric

Pornind de la cadrul creat de aceste întrebări, s-au discutat și o serie de subiecte care vizează durata și modul în care se va gestiona întreg procesul de dezvoltare urbană sau implicarea administrației publice locale. Totodată, parte din proprietarii de terenuri prezenți au propus menținerea destinațiilor spațiilor actuale, unde se desfășoară activitățile comerciale sau de mini producție.

S-a dezbătut motivația care stă în spatele deciziei administrației publice locale de a bloca eliberarea avizelor de oportunitate pentru acest areal: necesitatea elaborării unei strategii de dezvoltare a zonei, care oferă o perspectivă integrată.



**2. ATELIER 2 (ETAPA 2)**

Scenarii, viziune și conceptualizare

- **Obiectivele atelierului**

Cunoașterea valorilor părților interesate; construirea unei viziuni comune  
Extinderea cercului părților interesate cu care se dialoghează, pentru  
integrarea intereselor potențialilor rezidenți și utilizatori;

- **Desfășurarea atelierului**

Workshopul a avut loc pe 28 noiembrie, la Uzina de Apă. La acest eveniment au  
fost invitați toți cei invitați în prima etapă, la care s-au adăugat viitori potențiali  
utilizatori. A fost facilitat de arh.-urb. Maria Cristina Găvozdea, asistată de arh.-  
urb. Andreea Tănase și de dr. arh.-urb. Teodora Constantinescu.

Arhitectul șef al Primăriei Municipiului Timișoara a deschis atelierul cu o prez-  
entare succintă a premiselor care stau la baza demersului demarat de către  
Primăria Municipiului Timișoara: realizarea unei strategii de dezvoltare printr-un  
proces de planificare participativă, care aduce la aceeași masă toți actorii urbani  
relevanți pentru dezvoltarea zonei, precum și încadrarea acestei strategii într-un  
cadru mai amplu de etape necesar a fi parcurse.

Au fost prezentate o serie de concepte care sunt necesar a fi luate în calcul,  
precum evoluția valorii economice, economia experiențelor, constrângeri legis-  
lative naționale și internaționale în domeniul arhitecturii și construcțiilor, dar și  
din alte domenii, care afectează în mod indirect domeniul imobiliar.

Al doilea atelier de lucru și-a propus stabilirea obiectivelor pentru dezvoltarea  
urbană a zonei Antene, Drept urmare, au fost abordate **3 teme**:

1. Funcțiuni
2. Mobilitate
3. Spații libere și verzi

Fiecare dintre teme a fost abordată într-o succesiune de:

- Prezentare a unor aspecte conceptuale relevante temei, incluzând  
modele de bună practică și reglementări existente
- Discuție de 10 minute în 3 grupuri distincte de participanți
- Transmiterea concluziilor fiecărui grup către restul participanților

- **Sinteza discuțiilor și concluziile atelierului**

**Tema 1: Funcțiuni**

- Funcțiunea predominantă va fi cel mai probabil de locuire, însoțită  
de funcțiuni complementare acesteia: comerț, educație, sport, ser-  
vicii medicale, cultură etc. Funcțiuni publice și de interes public se  
vor adresa în principal acestei zone, nu întregului oraș.
- Dotările educaționale, sportive și culturale ar fi de dorit să aibă un  
caracter multifuncțional, în ideea maximizării utilizării respectivelor  
dotări. Spre exemplu curtea școlii sau anumite spații interioare (sală  
de sport, cantină, sală de festivități, bibliotecă, laboratoare etc.) s-ar  
putea deschide către comunitatea mai largă în afara programului  
școlar pentru programe educaționale extra-curriculare ori adresate  
învățății pe tot parcursul vieții, pentru activități sportive, culturale  
sau comunitare.
- A fost exprimat interesul pentru o abordare unitară a întregii zone și  
de integrare a principiilor de sustenabilitate.
- Au fost menționate, ca oportune în acest amplasament, funcțiuni  
necesare la nivel de oraș precum:
  - cele din zona industriilor creative, în special în relație cu  
arterele majore, eventual în lungul căii ferate.
  - turism – lanț hotelier internațional, însoțit de învățământ  
dual de profil, eventual facultate.
- Pentru asigurarea diversității funcționale a cartierului, ar fi necesară  
și utilă o politică publică locală în acest sens.

**Tema 2: Mobilitate**

- Zona se dorește a fi puternic accesibilizată, în relație cu restul orașu-  
lui și vecinătățile imediate ale acestuia. Această zonă este adia-  
centă, respectiv traversată de viitoarele inele II și III ale orașului, care  
se intenționează a fi completate în viitorul apropiat. De asemenea,  
lărgirea străzii Aristide Demetriade este prevăzută pentru a conecta  
mai bine orașul cu aeroportul și autostrada.
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență solicită realizarea axei N-S  
conform PUG, pentru a avea acces la nord de zona Antene, fără a  
interferă cu traficul deja foarte aglomerat al Bulevardului Antenei.
- În afara conexiunilor majore de trafic auto, rețeaua secundară de  
căi de circulație care va deservi zona, se dorește a fi prietenoasă cu  
pietonii.
- A fost remarcată necesitatea unei politici adecvate pentru parări,  
care să susțină caracterul predominant de mobilitate blândă la nive-  
lul cartierului. În acest sens, în pregătirea reducerii necesarului de  
locuri de parcare în viitor, ar trebui încurajate parările multietajate  
în detrimentul celor exclusiv în subsol, datorită posibilității de con-  
versie a celor dintâi în alte funcțiuni sau de demolare și eventual  
reconstruire conform noilor exigențe și necesități.

- **Sinteza discuțiilor și concluziile atelierului**

Tema 3: *Spații libere și verzi*

- Ar fi de interes realizarea unui parc central de mari dimensiuni, de aproximativ 6ha. Finanțări din fonduri europene sunt preconizate a fi disponibile prin ADR pentru administrații locale pentru realizarea de parcuri de mari dimensiuni, cu accent pe biodiversitate și pe regenerarea unor zone degradate. Se pot „redirecționa” parte din suprafețele de spații verzi pe care proprietarii ar trebui să le asigure conform PUG, către acest parc public.
- Ar fi de dorit traversarea zonei de către culoare verzi-albastre, un mix de spații verzi comasate și spații verzi de buzunar pentru valoare ecologică și pentru creșterea calității vieții locuitorilor.

Pe scurt, se dorește ca Zona Antene să devină un cartier central, complet, relevant la nivelul întregului oraș, o zonă centrală modernă, în complementaritate cu Iulius Mall, care să ofere un mediu de viață efervescent, cu o componentă importantă de dotări și servicii publice.

3. **ATELIER 3 (ETAPA 2)**

Sustenabilitate

- **Obiectivele atelierului**

Introducerea conceptului de sustenabilitate și dezbateră aspectelor care au implicații asupra procesului de regenerare urbană: sustenabilitatea proiectului din perspectiva consumului de energie, din perspectivă economică sau socială

Construirea unei viziuni comune pornind de la premisele menționate mai sus

Definirea direcțiilor de dezvoltare pentru identitatea proiectului

- **Desfășurarea atelierului**

Evenimentul a avut loc în 13 decembrie la Cinema Timiș, având ca invitați cercul extins de părți interesate menționat anterior.

Arhitectul șef al Primăriei Municipiului Timișoara a deschis atelierul cu o prezentare succintă a premiselor care stau la baza demersului demarat de către Primăria Municipiului Timișoara: realizarea unei strategii de dezvoltare printr-un proces de planificare participativă, care aduce la aceeași masă toți actorii urbani relevanți pentru dezvoltarea zonei, precum și încadrarea acestei strategii într-un cadru mai amplu de etape necesar a fi parcurse.

Arh.-urb. Maria Cristina Găvozdea a introdus tema atelierului curent și echipa de specialiști invitată, și a facilitat discuțiile ulterioare. Atelierul a fost susținut în principal de arh. Adrian Pop, expert în clădiri sustenabile, membru al Romanian Green Building Council, evaluator acreditat BREEAM, WELL, EDGE și LBC, alături de alți doi invitați: ing. Sergiu Sârbu și dr. ing. Andrei Ceclan.

În cadrul atelierului a fost abordat aspectul sustenabilității clădirilor și cartierelor, al exigențelor legislative în vigoare. Au fost prezentate exemple de bună practică și previziuni asupra evoluției creșterii exigențelor de sustenabilitate în construcții și nu numai.

A fost abordată și sustenabilitatea investițiilor planificate în prezent pentru următorii 10-20 ani, având în vedere aspecte care au un impact indirect asupra pieței imobiliare, prin

- creșterea exigențelor asupra impactului pe care îl au operatorii economici asupra mediului, inclusiv prin construcțiile în care își desfășoară activitatea (raportări ESG).
- Promovarea noilor exigențe de sustenabilitate de către companiile de asigurări, de către investitori și bănci, de către concurenți, furnizori și cumpărători, înaintea legislației din domeniul construcțiilor.

- **Sinteza discuțiilor și concluziile atelierului**

Atelierul a avut un caracter preponderent informativ.

Tema 1: *Strategie energetică*

Au fost lansate următoarele întrebări:

- Finanțarea și responsabilitatea redefinirii termoficării la nivel de cartier/oraș?
- Ce fel de beneficii și facilități pot fi oferite ca stimulente pentru implementarea soluțiilor verzi?
- Cum verificăm și monitorizăm evoluția și implementarea strategiei?
- Cum informăm și creăm soluții de bune practici?

Tema 2: *Adaptarea la schimbări climatice*

Discuții: umbrire, retenția apei de ploaie, irigare, vânt puternic

- Se recomandă o rețea de spații verzi, de dimensiuni mai mici, care să asigure umbră și retenția apei de ploaie: profile stradale, piazzete, acoperișuri verzi.
- Cum se asigură irigarea și umidificarea pe timpul sezonului cald și cine o face?
- Cum gestionăm perioada de care au nevoie arborii pentru a ajunge suficient de mari?
- Posibilități de protecție împotriva vântului puternic.
- Reglarea nivelului pânzei de apă freatică.

Tema 3: *Amprenta de carbon*

Strategii de decarbonizare:

- Reducerea consumului de energie operațională.
- Cumpărarea de energie verde.
- Producerea de energie regenerabilă.
- Reducerea amprente de carbon înmagazinate.
- Plantări.



- Credite de carbon.
- Concluziile atelierului au fost:
- Necesitatea stabilirii unui standard minim de sustenabilitate la nivel de cartier, superior celui impus de legislația actuală în construcții, pentru a asigura o perioadă cât mai semnificativă de investiții fără necesitatea unor intervenții semnificative de reabilitare. Aceste exigențe se doresc dozate astfel încât să fie fezabile din punct de vedere financiar.
- Se recomandă instituirea unor stimulente pentru atingerea unor performanțe de sustenabilitate de cel mai înalt nivel în cadrul acestui cartier.

Este absolut necesară definirea rolurilor și responsabilităților în crearea, operarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea investițiilor de interes public, precum sisteme de termoficare, de retenție a apei etc.

#### 4. ATELIER 4 (ETAPA 3)

Proiectare schematică și realism

##### • Obiectivele atelierului

Identificarea preferințelor stakeholderilor referitor la o serie de scenarii posibile de abordare a spațiului public, a mobilității și spațiilor verzi.

Continuarea dialogului cu un cerc extins de părți interesate: cu viitori rezidenți și utilizatori

##### • Desfășurarea atelierului

Atelierul s-a desfășurat în 30 ianuarie la centrul ARChA, având ca invitați cercul extins de părți interesate menționat anterior.

Arhitectul șef al Primăriei Municipiului Timișoara a deschis atelierul cu o prezentare succintă a premiselor care stau la baza demersului demarat de către Primăria Municipiului Timișoara și introducerea echipei care a facilitat atelierul: arh.-urb. Andreea Tănase și dr. arh.-urb. Teodora Constantinescu.

Toate scenariile prezentate au integrat prevederile PUG de lărgire a profilelor străzilor Divizia 9 Cavalerie și Aristide Demetriade, precum și pasajul Baader și conexiunea nord-sud în continuarea străzii Holdelor. Cele 3 scenarii prezintă următoarele diferențe:

1. **Scenariul "Parcuri de cartier"** redă o posibilă soluție conceptual-volumetrică respectând prevederile PUG în vigoare. Soluția include 2 spații verzi de dimensiuni medii, cu rol de parcuri de cartier.
2. **Scenariul „Grădini publice”** redă o posibilă soluție conceptual-volumetrică de asigurare a spațiilor verzi într-un sistem echilibrat distribuit în teritoriu de multiple grădini publice, de dimensiuni relativ reduse. Acest scenariu limitează traficul auto curent la străzile perimetrale, pasajul Baader și conexiunea nord-sud în prelungirea străzii Holdelor. Trama stradală secundară se recomandă a fi în regim pietonal sau shared space, cu o prezență puternică a elementului vegetal, inclusiv arborescent.
3. **Scenariul "Parc urban"** redă o posibilă soluție conceptual-volumetrică de creare a unui parc urban relevant la nivelul orașului, redirectionând o parte din suprafețele verzi solicitate prin PUG a fi asigurate la nivel de parcelă. De asemenea, reduce traficul auto curent la străzile perimetrale și pasajul Baader. Această soluție transformă conexiunea nord-sud în prelungirea străzii Holdelor în culoar verde(-albastru) și de tranzit pentru transportul public, cu o prezență redusă a traficului auto curent. Trama stradală secundară se recomandă a funcționa în regim pietonal sau shared space.

Cele trei scenarii au fost prezentate grafic și sub formă de machete de studiu, ca suport pentru discuții.

##### • Sinteza discuțiilor și concluziile atelierului

Au fost exprimate preferințe diverse referitoare la existența unui mare parc sau a mai multor spații verzi de dimensiuni reduse.

Pentru **scenariile unor spații verzi de mai mici dimensiuni** au fost menționate următoarele **avantaje**:

- potențiala diversitate a caracterului diferitelor spații;
- adresabilitate la nivelul comunității locale;
- o posibilă gestiune mai facilă a proprietăților în procesul de dezvoltare urbană, mai precis de regenerare.

Pentru **scenariile unor spații verzi de mai mici dimensiuni** au fost formulate următoarele potențiale **inconveniente**:

- segregarea comunității cartierului în grupuri mai mici, în jurul acestor spații verzi de dimensiuni reduse, pe criterii socio-economice și/sau culturale;
- comodificarea spațiilor publice prin limitarea utilizării acestor spații la tranzit sau la prelungirea șederii condiționate de consumul produselor și serviciilor afacerilor adiacente.

Pentru **scenariul unui mare parc** au fost identificate următoarele **avantaje**:

- potențial regim de înălțime mai mare, în special pe latura sa sudică, unde nu afectează însoțirea altor clădiri și unde poate oferi utilizatorilor o perspectivă amplă asupra peisajului naturalizat;
- o mai mare relevanță din punct de vedere al biodiversității;
- un mai mare potențial de a integra elementul apă în amenajare și de a juca un rol semnificativ ca infrastructură de gestiune sustenabilă a apelor pluviale prin filtrare și absorbție la nivelul solului, inclusiv prin zone asumat inundabile;
- devine relevant la nivelul orașului, posibil atrăgând populație din afara cartierului, crescând astfel vadul afacerilor locale.

Pentru **scenariul unui mare parc** au fost exprimate următoarele posibile **inconveniente**:

- un număr mai mic de beneficiari ai unei perspective directe asupra unui spațiu verde;
- reducerea semnificativă a ponderii spațiilor verzi în restul cartierului;
- un mare parc este asociat de mai multe persoane cu o lipsă de identitate sau o prea mare omogenitate.

S-a insistat asupra dorinței proprietarilor de a putea construi cât mai înalt. Au fost menționate și dezavantaje în a generaliza un regim de înălțime înalt, izolat. Astfel ar fi de interes un **regim de construire care să ofere un echilibru armonios între volume svelte și volume cu regim de înălțime redus, care să asigure un nivel ridicat de calitate a vieții.**

**5. ATELIER 5 (ETAPA 3)**

Instrumente de urbanizare a procesului de urbanizare

- **Obiectivele atelierului**

Detalierea opțiunilor existente privind maniera de cooperare a actorilor cheie implicați în procesul de urbanizare:

Cadrul juridic: prezentarea opțiunilor disponibile / avantaje și dezavantaje;

Impactul asupra demersului de reglementare: exemplificarea modului în care opțiunile prezentate se pot aplica în contextul studiat (un studiu de caz

Clarificarea rolului Autorității Contractante în gestionarea procesului de urbanizare, alături de ceilalți actori cheie

- **Desfășurarea atelierului**

Evenimentul a fost găzduit de centrul ARChA în data de 13 februarie, având ca invitați cercul restrâns de actori urbani cheie.

Atelierul a fost susținut de conf.dr. Bogdan Suditu, expert în dreptul urbanismului și planificării teritoriale, cu un parcurs de formare franco-român și experiență vastă în administrația centrală. Este un susținător permanent al dezvoltării urbane și metropolitane durabile, a construirii de instrumente de planificare și guvernare teritorială prin care interesul public și cel privat să fie armonizate în proiectele urbane durabile.

Atelierul a avut un caracter preponderent informativ. Prezentarea a cuprins următoarele:

- Problematika regenerării urbane în context european, național și local;
- Prevederi legale reprezentative ptr zonele și operațiunile de regenerare urbană
- Instrumentele juridice actuale de intervenție urbanistică în zonele urbane destructurate
- Etapele proiectului de regenerare urbană a zonelor industriale destructurate

S-a insistat asupra unei serii de aspecte considerate extrem de importante în contexte de dezvoltare urbană, respectiv de regenerare a zonelor destructurate:

- Asumarea planului de acțiune din cadrul PUZ-urilor (deseori absent), care stabilește etapele de dezvoltare și temporizarea investițiilor publice și private.
- Asigurarea unei juste valori după reorganizarea parcellarului pentru toate proprietățile incluse în operațiunea de dezvoltare, raportată la valoarea inițială.
- Nevoia tuturor părților direct implicate (autoritatea locală și proprietari) de claritate și predictibilitate.
- Autoritatea publică locală e preferabil să fie parte din proces, iar toate etapele operațiunii de dezvoltare / regenerare urbană să fie fundamentate pe un dialog între proprietari și autoritatea publică.
- Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor urmează să intre în vigoare în cursul acestui an, cel mai probabil. Acesta va conține mai multe instrumente utile pentru operațiuni de dezvoltare / regenerare urbană (decât cele disponibile în prezent).

- Este preferabilă formula unui contract de restructurare în parteneriat public-privat, în care proprietarii și autoritatea locală să stabilească un mod de lucru, atribuții și responsabilități ale părților, costuri și operațiuni asumate, termene și sancțiuni în caz de nerespectare.
- Utilitatea includerii în strategie a listei de investiții de interes public previzionate pentru această zonă, însoțită de o estimare bugetară, care să constituie o bază de negociere între părțile contractului de restructurare.

- **Sinteza discuțiilor și concluziile atelierului**

Primăria Municipiului Timișoara își propune elaborarea PUZ-ului pentru regenerare în cadrul Compartimentului Atelier, în dialog permanent cu proprietarii din zonă. Acest PUZ se dorește foarte concret teritorializat, spre deosebire de strategie.

O versiune de bază a contractului de restructurare se dorește anexată la strategia de dezvoltare, urmând ca în următoarea etapă să fie amendat și să detalieze situația fiecărei proprietăți.

**5. ATELIER 6 (ETAPA 4)**

Feedback, soluții și dezvoltarea conceptului de sistematizare

- **Obiectivele atelierului**

- Maturizarea conceptului și asigurarea sprijinului necesar demarării procesului de urbanizare;
- Continuarea dialogului cu părțile interesate în cerc restrâns, cu actorii principali, pentru a asigura sprijinul acestora pentru conceptul final.

- **Desfășurarea atelierului**

Se va completa ulterior desfășurării atelierului, programat în 31 mai 2024

- **Sinteza discuțiilor și concluziile atelierului**

Se va completa ulterior desfășurării atelierului, programat în 31 mai 2024

**Concluzii și recomandări ale procesului participativ**

Capitolul se va completa după etapa III a strategiei (ulterior desfășurării atelierului nr. 6 -ultimul, programat în 31 mai 2024 și a întâlnirilor cu focus grupurile stabilite)



### Obiective rezultate din procesul participativ

Participanții la procesul de planificare participativă au confirmat necesitatea abordării unitare a întregului cartier, astfel încât acesta să poată integra dotări și servicii variate, să devină un cartier complet și coerent, bine conectat cu restul orașului.

O serie de principii contemporane de dezvoltare a orașelor sustenabile au fost, de asemenea, susținute de participanți în mai multe întâlniri, confirmând intențiile elaboratorului de a le integra: reducerea traficului auto, accesibilitate pietonală, velo și transport public, incluziune socială și economică, diversitatea funcțiilor, dotărilor și serviciilor complementare locuirii (educație, sport etc.), biodiversitate, reziliență climatică și multe altele. Astfel numeroase obiective ale strategiei au fost atinse în procesul participativ.

Evidențiem în continuare acele obiective care au fost introduse de către participanții în cadrul atelierelor sau au fost consistent abordate:

**Obiectivul 2.2.1.1. Realizarea unui parc urban (2028-2036)** a apărut în discuție prima dată în cadrul celei de-a doua întâlniri a procesului participativ. Reprezentanta ADR a comunicat faptul că sunt preconizate finanțări din fonduri europene pentru administrații locale, prin ADR, pentru realizarea de parcuri de mari dimensiuni, cu accent pe biodiversitate și pe regenerarea unor zone degradate.

Tot atunci a fost exprimat dezideratul unor culoare verzi-albastre care să traverseze cartierul și care să contribuie la conectarea habitatelor la nivelul orașului. Acest deziderat este integrat în următoarele obiective:

**1.1.1.2. – Aristide Demetriade – Reconfigurare profil stradal** – componenta de vegetație de aliniament, care însoțește pista de biciclete de viteză adiacentă căii ferate. Această pistă este prevăzută să conecteze cartierul Antenelor cu Pădurea Verde, Iulius Gardens și Parcul Botanic.

**1.1.1.3. Conexiune nord-sud – Prelungirea străzii Holderlor** – componenta de bulevard puternic vegetalizat

**2.2.1.3. Utilizarea unor profiluri stradale specifice pentru culoare verzi-albastre care susțin biodiversitatea (tipologii: wadis, woonerf sau bulevard verde); (2025-2036)**

le de etapizare va ține cont de interesul proprietarilor de a dezvolta mai repede sau mai târziu terenurile pe care le dețin, fie că sunt sau nu active economice în prezent.

Ulterior, în cadrul celui de-al patrulea atelier, în care au fost prezentate 3 variante de soluții conceptuale volumetrice, cu abordări diferite ale spațiilor libere și verzi, au fost analizate avantajele și inconvenientele pentru fiecare dintre acestea.

Cel de-al treilea atelier, care a pus în discuție abordări sustenabile la nivel de cartier și certificări verzi, a condus la formularea obiectivului **2.3.1. Sistem centralizat de termoficare la nivel de cartier, conectat la sistemul orașului (2027-2032) și la explorarea oportunității integrării unui sistem de alimentare cu energie geotermală (obiectiv 2.3.1.4).**

Modul în care va fi gestionată reconfigurarea proprietăților pentru a face operațională soluția propusă, contribuția echitabilă a fiecărei proprietăți la dotările cartierului, au fost intens discutate aproape în toate atelierelor procesului participativ. Obiectivul strategic **6. Consolidarea capacității administrative** este detaliat în obiective specifice care stabilesc pașii pe care administrația locală trebuie să îi parcurgă pentru a gestiona cât mai eficient acest demers extrem de complex, pe termen mediu și lung.

Procesul de regenerare al întregii zone va fi etapizat. Strategia prezintă două variante posibile de etapizare, fiecare dintre acestea indicând posibilitatea menținerii pe perioade importante de timp a unora dintre clădirile în care se desfășoară activități economice. Stabilirea variantei finale de etapizare va ține cont de interesul proprietarilor de a dezvolta mai repede sau mai târziu terenurile pe care le dețin, fie că sunt sau nu active economice în prezent.

## DEMERSUL PARTICIPATIV

3.2

### Consultarea publică a strategiei



Etapa de consultare a variantei preliminare a strategiei a cuprins trei întâlniri:

- Consultarea publicului;
- Consultarea Consiliului Local și a Instituțiilor;
- Consultarea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanismului.

Consultarea publicului a fost organizată în sala cinematografului Timiș, miercuri, 18 septembrie.

Întâlnirea cu membrii Consiliului Local și reprezentanții instituțiilor a avut loc în sala de consiliu a Primăriei Municipiului Timișoara joi, 19 septembrie.

Consultarea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanismului s-a desfășurat online joi, 19 septembrie. Comisia a transmis elaboratorului un punct de vedere.

Fiecare dintre evenimente a început printr-o prezentare sintetică a strategiei, fiind urmată de întrebări și răspunsuri. Mai multe subiecte puse în discuție au fost clarificate în cadrul întâlnirilor, iar altele au fost integrate în strategie sub formă de completări sau modificări:

1. Precizarea faptului că strategia propune parcul urban ca funcțiune relevantă la scara orașului, cu un gabarit orientativ, cu relații de conexiune între alte spații verzi ale orașului prezente și viitoare, către care cât mai mulți locuitori și utilizatori ai cartierului să aibă vedere din locuințe și alte spații construite. Suprafața și configurația parcului urban urmează a fi definitive la fază PUZ, posibil în corelație și cu dimensiunile necesare pentru accesarea fondurilor ADR pentru parcuri de mari dimensiuni în zone degradate, care necesită renaturare. Această detaliere va permite optimizarea configurației parcului pentru generarea unor condiții cât mai favorabile de asigurare a însoirii corelate cu înălțimea construcțiilor învecinate.
2. Au fost lărgite profilele stradale la minim 20m lățime, pentru a asigura distanța de limitare a vizibilității pentru intimitate.
3. Recomandarea elaborării unui **studiu de altimetrie și vizibilitate** în cadrul PUZ-ului director, care să fundamenteze stabilirea unor zone cu regim maxim de înălțime, integrând rolul de reper urban al accentelor de înălțime.
4. Recomandarea elaborării unui **studiu de circulație a aerului** în cadrul PUZ-ului director, corelat cu studiul de altimetrie și vizibilitate, pentru a asigura un microclimat cât mai benefic și agreabil în cartier, astfel încât confortul utilizatorilor să fie sporit, iar ecosistemul natural generat să necesite efort redus pentru întreținere. S-a atras atenția asupra configurației parcului dezvoltat pe direcția EV, care este și direcția predominantă a vântului în această zonă.

5. Din punctul de vedere al rețelelor pentru utilități, au fost integrate următoarele recomandări:
  - Adoptarea unei soluții de asigurare a utilităților care să nu includă gaze naturale;
  - Prevederea de canale tehnice/ canivouri pentru facilitarea intervențiilor de monitorizare și întreținere, cu afectarea minimă a altor activități și investiții;
  - Rețele primare să fie gândite din start la nivelul întregului cartier (PUZ la scara cartierului), ramificațiile pe cvartale urmând a fi detaliate în faze ulterioare.
6. Au fost integrate în strategie principii contemporane de abordare a parcurilor de mari dimensiuni și serviciile ecosistemice prin care acestea au o contribuție valoroasă la calitatea vieții. Aplicarea acestor principii și aplicarea măsurilor necesare pentru maximizarea serviciilor ecosistemice potențiale, consolidează argumentul realizării unui parc urban de mari dimensiuni.

În ceea ce urmează, prezentăm rapoartele complete ale celor trei întâlniri

## 1. Raportul consultării cu publicul

**Locul** Cinema Timiș, Timișoara

**Data** 18.09.2024

**Ora** 17:00

**Mod desfășurare** întâlnire fizică

### Mod desfășurare

Evenimentul de prezentare a Strategiei de Dezvoltare a Zonei Antenelor a avut loc în sala cinematografului Timiș, în data de 18 septembrie. Au fost invitați să vorbească și să răspundă întrebărilor atât reprezentanți ai municipalității - primarul Dominic Fritz, arhitectul-șef Gabriel Almăjan -, membrii echipei de elaborare Maria Cristina Găvozdea și Teodora-Lulia Contantinescu -, Darius Jumanca, reprezentant al proprietarilor din zona și profesorul universitar Nicolae Popa. Discuția a fost moderată de Bogdan Suditu, alt membru al echipei de elaborare.

Discuția a fost deschisă de domnul primar Dominic Fritz care a vorbit pe scurt despre direcțiile generale ale strategiei, intențiile municipalității și avantajele unei planificări urbane complexe, pe întreaga zonă. De asemenea, a subliniat pericolele suburbanizării și nevoia unei viziuni metropolitane coerente de reurbanizare, legătura dintre densitatea unui oraș și calitatea vieții. Arhitectul-șef Gabriel Almăjan a continuat prezentarea subliniind rolul administrației locale în acest proces punând accent pe ce se întâmplă după această strategie. Autoritatea publică locală va coordona documentațiile de urbanism ulterioare strategiei, asigurând astfel un echilibru între cerințele/necesitățile interesului public și cerințele / intențiile interesului privat.

A urmat Maria Cristina Găvozdea, membră a echipei A.plan, care a discutat punctual direcțiile strategiei. În cadrul evenimentului, după prezentările de rigoare, au fost transmise aproximativ 100 de întrebări și comentarii prin platforma dedicată 'slido', iar

### Prezentarea strategiei

Arh.-urb. Maria Cristina Găvozdea a prezentat succint:

- Membrii echipei;
- Procesul participativ, incluzând succesiunea atelierelor și procesul iterativ, categorii de stakeholderi /actori urbani invitați;
- Metodologia de elaborare a strategiei – abordare multiscalară;
- Principiile centrale strategiei: mobilitate multimodală și cartier compact, conectat, inovator, incluziv și atractiv;
- Alte principii de regenerare urbană integrate în strategie;
- Trecerea în revistă a unora dintre obiectivele strategice și specifice;
- Criterii calitative pentru implementarea, monitorizarea și evaluarea întregului demers de regenerare urbană.

### Teme abordate în discuția cu invitații

Dialogul care a urmat prezentărilor a fost deschis de către moderator, care a adresat trei întrebări și a continuat cu o serie de întrebări din partea publicului care au atins diferite subiecte

**Subiect 1**      Procesul participativ care a stat la baza elaborării strategiei.

**Observații:**    Procesul participativ a fost unul complex: bottom-up top-down, adică a fost identificată o nevoie comună atât de către proprietarii terenurilor și societatea civilă, cât și de autoritatea publică locală.

- procesul participativ s-a derulat de la începutul proiectului și a constatat în organizarea a șase ateliere de lucru cu diferite categorii de actori urbani;
- fiecare atelier a construit pe informațiile procesate în faza de analiză a strategiei și pe feedback-ul primit de la participanți;
- procesul participativ este un instrument care facilitează dialogul dintre administrația publică locală, mediul privat și societatea civilă.

**Subiect 2**      O zonă centrală verde conectată la rețeaua verde-albastră la nivelul orașului

**Observații:**    Strategia propune un parc urban (5-7 hectare), cu relații de conexiune între alte spații verzi la scara orașului prezente și viitoare. Suprafața și configurația parcului urmează a fi definitive la fază PUZ, posibil în corelație și cu dimensiunile necesare pentru accesarea unor fonduri europene nerambursabile pentru proiecte de desigilare și parcuri de mari dimensiuni în zone degradate, care necesită renaturare.

Se recomandă realizarea unui concurs internațional de idei pentru elaborarea proiectului de amenajare a parcului.

**Subiect 3**      Funcțiuni complementare locuirii:

- funcțiune culturală ca o funcțiune ancoră pentru tot orașul. Opțiuni luate în considerare: muzeu de artă contemporană, bibliotecă modernă, filarmonică, centru cultural multifuncțional.
- școala, care să deservească atât cartierul nou format cât și cartierul Lipovei.

Se recomandă realizarea unui concurs internațional de idei pentru elaborarea acestor tipuri de funcțiuni.

**Subiect 4**      Conectarea cartierului cu zonele învecinate și cu restul orașului:

- Prelungirea străzii Holdelor pe direcția NS;
- Realizarea unui conexiuni EV în prelungirea străzii Sever Bocu;
- Permeabilizarea zonei prin propunerea de circulații ciclo-pietonale noi, conectate la rețeaua orașului.

## 2. Raportul consultării Consiliului Local și Instituțiilor

**Locul** Sala de Consiliu a Primăriei Municipiului Timișoara

**Data** 19.09.2024

**Ora** 9:00

**Mod desfășurare** întâlnire fizică

### Prezentarea strategiei

Dr. arh.-urb. Teodora Constantinescu a prezentat succint:

- Membrii echipei;
- Procesul participativ, incluzând succesiunea atelierelor și procesul iterativ, categorii de stakeholderi /actori urbani invitați;
- Metodologia de elaborare a strategiei – abordare multiscalară;
- Principiile centrale strategiei: mobilitate multimodală și cartier compact, conectat, inovator, incluziv și atractiv;
- Alte principii de regenerare urbană integrate în strategie;
- Trecerea în revistă a obiectivelor strategice și specifice, cu explicarea unei selecții dintre acestea;
- Criterii calitative pentru implementarea, monitorizarea și evaluarea întregului demers de regenerare urbană.

Arh.-urb. Andreea Tănase a continuat prezentarea, abordând următoarele subiecte:

- Proiecte de interes public relevante la scara orașului și la scara cartierului și vecinătăților imediate;
- Profiluri stradale care susțin valențele multiple ale străzii abordate ca spațiu public;
- Variante potențiale de etapizare.



Echipa A.PLAN recomandă:

- Continuarea demersului de planificare cu un Plan Urbanistic Zonal pe întreg arealul vizat de strategie, pentru a asigura contribuția echitabilă a tuturor proprietăților la realizarea obiectivelor de interes public.
- Raportarea contribuției și redistribuirii proprietăților la suprafața construită desfășurată potențială, nu la suprafața de teren. Aceasta ar permite un control mai bun al imaginii urbane unitare și coerente.

### Teme abordate în discuția cu invitații

**Subiect 1**      Poziționarea zonei educaționale în vecinătatea dotării culturale relevante la nivel de oraș, nu în proximitatea pasajului Baader.

**Observații:**    Zona educațională a fost amplasată în vecinătatea pasajului Baader, din mai multe considerente:

- Accesibilitatea bună a transportului public, pistelor de biciclete la nivel de oraș și auto;
- Separarea foyerului urban al dotării culturale de cel al dotării educaționale, necesitând ambianțe diferite;
- Locuirea ar fi mai afectată în proximitatea pasajului la nivelurile superioare;
- Posibilitatea amenajării spațiului din lungul pasajului ca spațiu verde, iar cel de sub pasaj, ca spațiu acoperit destinat activităților sportive și recreative pentru tineri și nu numai.

**Subiect 2**      Reconfigurarea proprietăților trebuie să permită valorificarea maximă a proprietăților din punctul de vedere al indicilor urbanistici. **Exigențele de însoțire** și distanțele necesare între corpurile de clădire sunt problematice în anumite zone, în condițiile redistribuirii a 15% din suprafața de spații verzi la nivel de parcelă pentru realizarea parcului central.

**Observații:**    Strategia propune o funcțiune relevantă la scara orașului, cu un gabarit orientativ, cu relații de conexiune între alte spații verzi ale orașului prezente și viitoare, către care cât mai mulți locuitori și utilizatori ai cartierului să aibă vedere din locuințe și alte spații construite. Suprafața și configurația parcului urmează a fi definitive la fază PUZ, posibil în corelație și cu dimensiunile necesare pentru accesarea fondurilor ADR pentru parcuri de mari dimensiuni în zone degradate, care necesită renaturare.

În procesul de elaborare a strategiei, a fost realizată o simulare de mobilare pentru verificarea posibilității de satisfacere a exigențelor legale de însoțire, cu indici maximi urbanistici.

**Se recomandă elaborarea unui studiu de altimetrie și vizibilitate în cadrul PUZ, care să fundamenteze stabilirea unor zone cu regim maxim de înălțime, integrând rolul de reper urban al accentelor de înălțime.**

Redistribuirea proprietăților raportat la suprafața construită desfășurată face posibilă o configurație volumetrică coerentă la nivel de cartier, cu repere identitare și de orientare în spațiu, într-un context unitar.

**Subiect 3**      S-a făcut studiu de circulație a aerului? Parcul se dezvoltă pe direcția EV, pe care, în Timișoara, sunt curenți de aer foarte puternici.

**Observații:**    Nu a fost efectuat un astfel de studiu.

**Se recomandă elaborarea unui studiu de circulație a aerului în cadrul PUZ, corelat cu studiul de altimetrie și vizibilitate.**

**Subiect 4**      Recomandări rețele:

- Ar fi de evitat o rețea de gaz natural;
- Rețele primare să fie gândite din start la nivelul întregului cartier (PUZ la scara cartierului), ramificațiile pe cvartale urmând a fi detaliate în faze ulterioare;
- Realizarea de canale tehnice / canivouri.

**Observații:**    Vor fi transmise aceste recomandări pentru faza PUZ.

## 3. Raportul consultării CTATU

**Locul** online

**Data** 19.09.2024

**Ora** 12:00

**Mod desfășurare** întâlnire online

### Prezentarea strategiei

Dr. arh.-urb. Teodora Constantinescu a prezentat succint:

- Membrii echipei;
- Procesul participativ, incluzând succesiunea atelierelor și procesul iterativ, categorii de stakeholderi /actori urbani invitați;
- Metodologia de elaborare a strategiei – abordare multiscalară;
- Principiile centrale strategiei: mobilitate multimodală și cartier compact, conectat, inovator, incluziv și atractiv;
- Alte principii de regenerare urbană integrate în strategie;
- Trecerea în revistă a obiectivelor strategice și specifice, cu explicarea unei selecții dintre acestea;
- Criterii calitative pentru implementarea, monitorizarea și evaluarea întregului demers de regenerare urbană.

Arh.-urb. Andreea Tănase a continuat prezentarea, abordând următoarele subiecte:

- Proiecte de interes public relevante la scara orașului și la scara cartierului și vecinătăților imediate;
- Profiluri stradale care susțin valențele multiple ale străzii abordate ca spațiu public;
- Zonificare propusă și variante potențiale de etapizare a investițiilor publice și private.

Echipa A.PLAN recomandă:

- Continuarea demersului de planificare cu un Plan Urbanistic Zonal pe întreg arealul vizat de strategie, pentru a asigura contribuția echitabilă a tuturor proprietăților la realizarea obiectivelor de interes public.
- Raportarea contribuției și redistribuirii proprietăților la suprafața construită desfășurată potențială, nu la suprafața de teren. Aceasta ar permite un control mai bun al imaginii urbane unitare și coerente.

### Teme abordate în discuția cu invitații

**Subiect 1**      Corelarea strategiei cu documentațiile aprobate anterior de către Primăria Municipiului Timișoara: Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) și Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara (PUG)

**Observații**      Propunerile din strategie preiau și integrează principalele proiecte de infrastructură rutieră, ciclabilă, pietonală și feroviară propuse prin PMUD.

În ceea ce privește propunerile de PUG, prin strategie se propune tratarea unitară a întregului areal definite de Bulevardul Antenelor, strada Aristide Demetriade și Divizia 9 Cavalerie, prin asimilarea într-o singură unitate teritorială de referință, care are la bază prevederile PUG pentru UTR RIM\_c. Se păstrează prevederile UTR ED pentru zona de nord-est. În corelare cu prevederile PMUD, strategia preia prevederile PUG privind principalele proiecte de infrastructură din zonă, dar și cerințele privind suprafețele de teren necesare pentru asigurare unor funcțiuni de utilitate publică.

**Subiect 2**      Identificarea regimului de proprietate. Riscul ca strategia să sufere modificări majore ulterior identificării tuturor proprietarilor

**Observații**      Strategia s-a elaborat în baza unor planuri topografice și cadastrale, care au permis identificarea a peste 75% dintre proprietățile existente în arealul avut în vedere. Totodată, la atelierele de lucru au fost prezenți în mod constant atât reprezentanți ai proprietarilor de terenuri care dețin suprafețe relevante în zonă, cât și reprezentanți ai proprietarilor cu suprafețe mai mici. Strategia setează o viziune de dezvoltare, un set de principii, valori și obiective transpuse spațial printr-o suită de proiecte de infrastructură de utilitate publică și un mix de funcțiuni. Nu considerăm că există un risc major de modificare substanțială a acestor propuneri. Mai degrabă, în etapele ulterioare se va realiza o optimizare a propunerilor în raport cu limitele cadastrale.

**Subiect 3**      Gestionarea demersului de restructurare urbană din punct de vedere juridic. Instrumente urbanistice folosite. Riscul ca procesul de restructurare urbană să eșueze din cauza neînțelegerilor survenite între proprietari sau între proprietari și administrația publică locală.

**Observații** Demersul de elaborare a strategiei a tratat atent acest subiect, atât prin discuții directe cu proprietarii în cadrul atelierelor de lucru, cât și cu administrația publică locală. Documentul supus consultării publice detaliază la paginile 330-349 pașii care vor trebui parcurși ulterior încheierii strategiei. Prezintă modalitățile de asociere, structura contractului de restructurare dar și instrumentele urbanistice care pot fi utilizate. Obiectivul este de a atinge un consens în urma unor sesiuni de negociere și de a utiliza exproprierea ca ultimă opțiune. Autoritatea locală își asumă un rol activ în acest demers, ca mediator al procesului de negociere între actorii urbani relevanți și inițiator al documentațiilor de urbanism subsecvente acestei strategii. Totodată, este important de subliniat faptul că demersul de elaborare a strategiei a început având la bază intenția proprietarilor de terenuri din zonă de a avea o dezvoltare urbană coordonată, care are la bază un set de valori și principii asumat de către toți cei care vor investi în zonă.

**Subiect 4**      Abordare tabula-rasa vs. o abordare de tip acupunctură. Documentul pus în discuție propune demolarea tuturor construcțiilor existente și reconstruirea integrală a zonei. Oportunitatea păstrării funcțiunilor economice existente pe sit.

**Observații**      Strategia nu propune o abordare de tip tabula-rasa. Din contră, poziționarea proiectelor majore de infrastructură rutieră (strada Holdelor și prelungirea Căii Sever Bocu) se face astfel încât să permită funcționarea pe termen mediu și lung a centrelor comerciale din zona de nord-est a sitului. Totodată, etapizarea propusă permite păstrarea pe termen mediu a funcțiunilor economice limitrofe străzii Divizia 9 Cavalerie. Cvatările rezultate au un regim de funcțiuni mixte, care va fi detaliat de inițiatorii investițiilor private din fiecare cvartal în parte. Cadrul propus prin strategie permite o abordare de tip acupunctură urbană.

**Subiect 5**      Modelul de re-parcelare. Ce se întâmplă cu proprietarii care dețin terenuri în zonele alocate diverselor funcțiuni publice (școală, parc central).

**Observații**      Proprietarii vor contribui proporțional la asigurarea terenului necesar pentru funcțiunile publice incluse în schema de zonificare ce însoțește strategia. Suprafețele alocate individual de către proprietarii de terenuri fiecărei funcțiuni publice sau pentru dezvoltarea infrastructurii rutiere și edilitare țin cont de prevederile curente ale PUG. În cazul funcțiunilor publice, suprafețele de teren alocate urmează să fie comasate, pentru a permite obținerea unei parcele edificabile (în cazul școlii) sau a unui spațiu verde central relevant.

Demersul de reconfigurare spațială poate porni de la două premise: (1) luând în calcul suprafețele de teren cu care fiecare proprietar intră în ecuație sau (2) luând în calcul suprafețele construite desfășurate pe care fiecare proprietar le poate obține pentru terenul cu care intră în ecuație. Ținând cont de aceste aspecte, este important ca planul urbanistic zonal care va reglementa circulația juridică a terenurilor (comasări, dezmembrări, cedări) să acopere întregul areal, pentru a permite relocarea anumitor parcele.



**Subiect 6** Oportunitatea dezvoltării unui parc central vs. o distribuie mai dispersată a suprafețelor verzi în interiorul cvartalelor. Relația spații verzi vs. zone minerale.

**Observații** Strategia propune o funcțiune relevantă la scara orașului, cu un gabarit orientativ, cu relații de conexiune între alte spații verzi ale orașului prezente și viitoare, către care cât mai mulți locuitori și utilizatori ai cartierului să aibă vedere din locuințe și alte spații construite. Suprafața și configurația parcului urmează a fi definitive la fază PUZ, posibil în corelație și cu dimensiunile necesare pentru accesarea fondurilor ADR pentru parcuri de mari dimensiuni în zone degradate, care necesită re-naturare. Curțile interioare rezultate în interiorul cvartalelor pot fi tratate într-o manieră permeabilă, care să asigure tranziția dinspre arterele rutiere perimetrale (puternic mineralizate) și zona centrală a cartierului (mult mai verde, cu suprafețe de teren permeabile).

**Subiect 7** Strada Holdelor: profil stradal propus / capacitatea de a prelua traficul de tranzit. Riscul blocării proiectului din cauza imobilelor de pe strada Pomiculturii care trebuie expropriate. Tratarea zonei de intersecție cu parcul. Capete de perspectivă (vedere spre Catedrala Mitropolitană).

**Observații** Strada Holdelor acționează ca o spină verde, dedicată cu preponderență mobilității ușoare, respectiv deplasărilor pietonale, velo sau transportului în comun. Profilul stradal este configurat astfel încât să susțină aceste tipuri de deplasări. Proiectul este unul de interes pentru întreaga zonă de nord a orașului, asigurând o nouă legătură pe axa nord-sud. Administrația locală cunoaște faptul că traseul propus pentru strada Holdelor se suprapune peste două imobile în zona străzii Pomiculturii. Își asumă utilizarea instrumentelor juridice și economice oportune pentru asigurarea suprafețelor de teren necesare extinderii străzii Holdelor. Un studiu de vizibilitate în faza PUZ director va putea verifica dacă este plauzibil ca turnul Catedralei Mitropolitane să constituie capăt de perspectivă pentru extensia străzii Holdelor.

**Subiect 8** Centrul cultural: funcțiuni propuse. Reticență privind dezvoltarea filarmonicii în acest areal (lipsă de conectivitate cu orașul, funcționarea clădirii vs. șantierele rezultate odată cu dezvoltarea sitului, nevoie stringentă a orașului pentru această dotare, care nu poate fi dezvoltată pe termen mediu-lung)

**Observații** Administrația locală nu a luat o decizie fermă privind funcțiunea culturală care se va amplasa pe sit. Terenul vizat pentru această funcțiune este terenul obținut de către administrația locală în urma unui litigiu cu SC TIMCON SA. Realizarea strategiei creează o platformă de discuție la nivelul întregii comunități privind utilizarea acestui teren pe viitor.

**Subiect 9** Detalierea schemelor conceptuale propuse: raportul dinspre spațiul public și spațiul privat, partere permeabile. Planșă care să sintetizeze principalele propuneri ale strategiei, ce vor fi preluate în documentațiile ulterioare (accente de înălțime, relațiile dintre diverse spații publice).

**Observații** Observațiile se vor integra în partea scrisă și partea desenată a strategiei.

Se recomandă realizarea unui studiu de altimetrie în corelare cu studiul de circulație a aerului, în cadrul PUZ director.

**Subiect 10** Poziționarea școlii în proximitatea căii ferate și a pasajului Baader

**Observații** Funcțiunea de educație a fost amplasată în vecinătatea pasajului Baader, din mai multe considerente:

- Accesibilitatea bună a transportului public, pistelor de biciclete la nivel de oraș și auto;
- Separarea foyerului urban al dotării culturale de cel al dotării educaționale, necesitând ambianțe diferite;
- Locuirea ar fi mai afectată în proximitatea pasajului la nivelurile superioare;

Posibilitatea amenajării spațiului din lungul pasajului ca spațiu verde, iar cel de sub pasaj, ca spațiu acoperit destinat activităților sportive și recreative pentru tineri și nu numai.

**Subiect 11** Însorire. Distanța între clădiri. Păstrarea distanței de intimitate (20m) între clădiri.

**Observații** În procesul de elaborare a strategiei, a fost realizată o simulare de mobilitate pentru verificarea posibilității de satisfacere a exigențelor legale de însorire, cu indici maximi urbanistici. Se recomandă elaborarea unui studiu de altimetrie și vizibilitate în cadrul PUZ, care să fundamenteze stabilirea unor zone cu regim maxim de înălțime, integrând rolul de reper urban al accentelor de înălțime. Prevederile legate de păstrarea distanței de intimitate (20m) între clădiri se vor prelua în partea scrisă a strategiei. Redistribuirea proprietăților raportat la suprafața construită desfășurată face posibilă o configurație volumetrică coerentă la nivel de cartier, cu repere identitare și de orientare în spațiu, într-un context unitar.

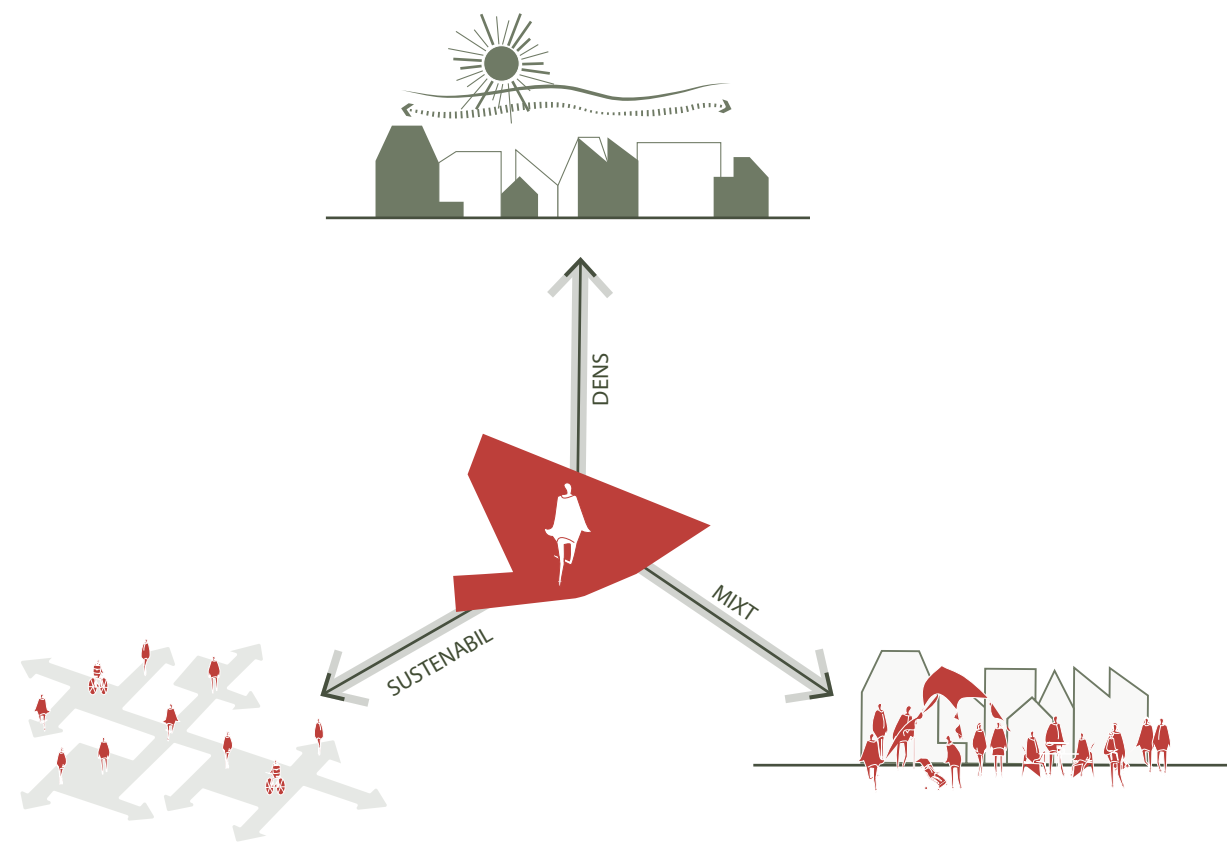
Astfel, strategia devine un instrument de reglementare pe termen mediu și lung.

# OBIECTIVE ȘI SCENARII PENTRU VIITOR



## Viziune de dezvoltare





*Priorități strategice*

Strategia de dezvoltare conturează direcții clare pentru zona Antenelor (pe termen scurt, mediu și lung), transferând noi sarcini legate de problematica economică, socială și de mediu, tuturor actorilor urbani implicați în procesul de transformare a acestei zone. Dezideratele dezvoltării vor fi susținute prin obiective strategice și consolidate prin proiecte ce vor oferi atât administrației publice locale cât și actorilor privați, oportunitatea de a asigura o dezvoltare urbană integrată acestui areal.

O viziune ambițioasă solicită o administrație pregătită să abordeze dezvoltarea urbană dinamică într-un proces de pregătire, implementare și evaluare a deciziilor prin proceduri cu un grad de flexibilitate, optimizate și prin instrumente eficiente de lucru. Totodată, aceasta oferă o șansă specială pentru o cooperare mai strânsă în cadrul aparatului administrației publice locale, cooperare bazată pe competențe individuale și colective, cu sarcini clare și rezultate măsurabile. Inovația și creativitatea, atribute proprii sectorului privat, trebuie să atingă și modul în care administrația lucrează, propunând noi forme de management al acestei dezvoltări urbane.

Conform informațiilor disponibile, majoritatea terenurilor se află în proprietate privată. S-au identificat 28 de proprietari în zonă, 8 dintre aceștia deținând peste 75% din totalul suprafeței de teren, în parcele cu suprafețe mai mari de 7.500mp. Acest fapt întărește nevoia unei viziuni spațiale comune la nivelul zonei care să răspundă presiunii investiționale și să urmărească o **logică urbană coerentă** sub aspectul **accesibilității, furnizării serviciilor, cadrului natural și sustenabilității socio-economice**.

Pentru atingerea acestor deziderate, Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană Zona Antenelor conturează trei mari priorități strategice:

- **Asigurarea unei densități echilibrate** – prin crearea unei balanțe între densitatea reală și cea percepută, mai ales din punctul de vedere al locuitorilor zonei. Densitatea percepută este strâns legată de tipul spațiilor propuse, de proporții, de calitatea spațiilor deschise și variația formelor urbane ce modifică percepția asupra densității reale.
- **Asigurarea unei diversități sociale, funcționale și de tipologii** – prin crearea unei infrastructuri polivalente, sensibilă la o paletă de resurse umane tot mai largă. Când densitatea crește, tot mai mulți oameni devin clienți și consumatori, susținând o gamă diversă de activități culturale și comerciale care prosperă.
- **Asigurarea unei comunități sustenabile** – prin crearea unei identități comune ce se referă la sentimentul de apartenență la cartierul zonei Antenelor în care oamenii vor crește și se vor dezvolta, manifestând acea mândrie legată de propria comunitate locală urbană.

*Cele trei priorități strategice dezvoltă la rândul lor*

**5 OBIECTIVE STRATEGICE care definesc zona Antenelor ca fiind un cartier compact.**

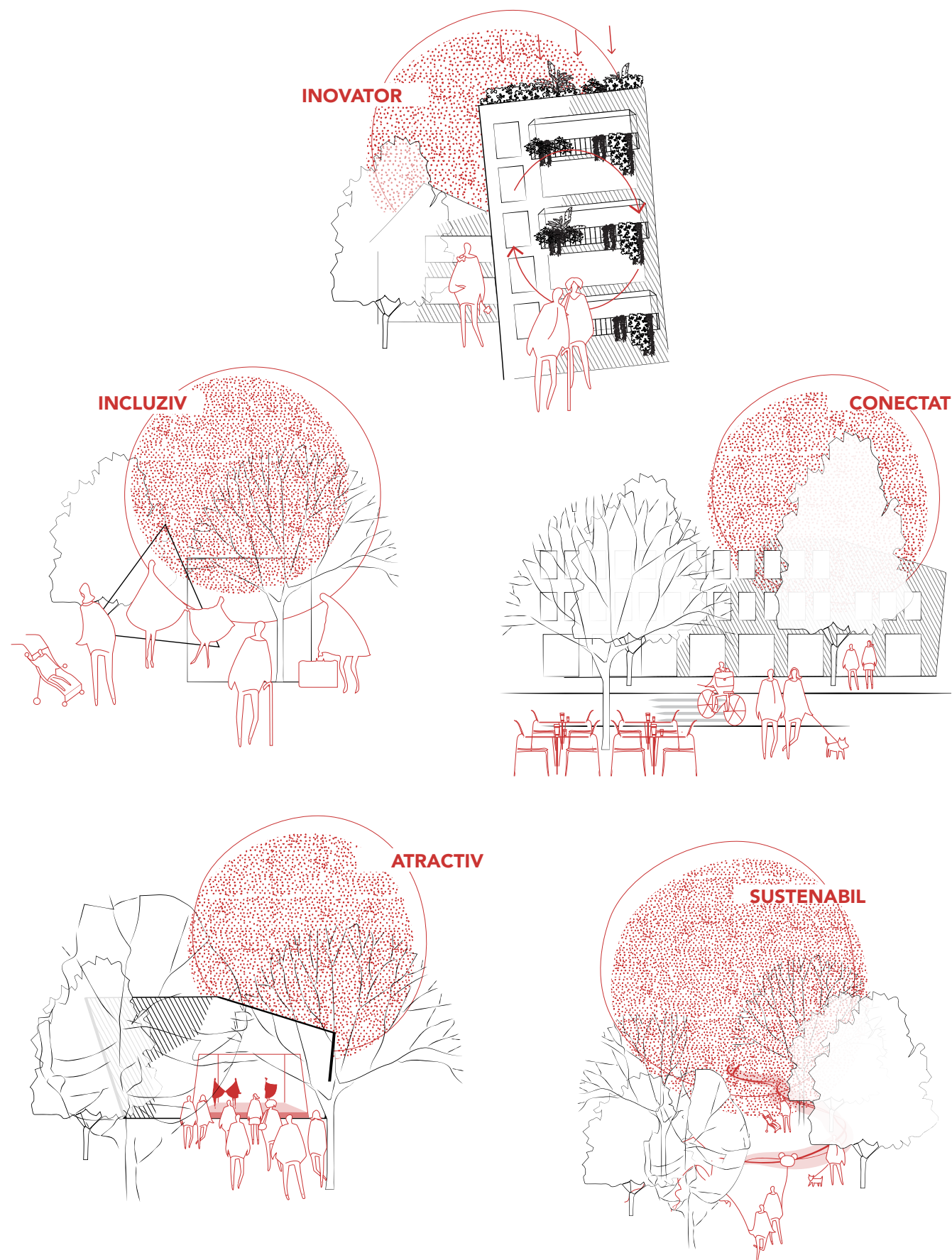
## OBIECTIVE ȘI SCENARII PENTRU VIITOR



4.2

### Obiective strategice și operaționale





### CARTIERUL CONECTAT

beneficiază de o rețea de străzi permeabilă și eficientă, cu distanțe care pot fi parcurse pe jos și pe bicicletă, până la destinații apropiate, având în același timp acces la sisteme de transport multi-modal pentru a se conecta la oportunitățile orașului. Străzile din cartierul conectat funcționează ca spații publice și acordă prioritate oamenilor. Străzile devin spații publice deschise vibrante, sigure și atractive, accesibile tuturor, integrează rețele albastre și verzi, susțin funcționalitatea ecosistemului și conectează oamenii cu natura. Complementar, un sistem eficient de transport public oferă o și mai bună accesibilitate pentru toți, aducând multiple beneficii economice și de mediu.

### CARTIERUL SUSTENABIL

satisfacă cu ușurință nevoile zilnice unde oamenii pot socializa și se pot simți în siguranță. El oferă peisaje urbane de înaltă calitate și spații deschise, locuințe proiectate durabil, spații pentru cumpărături și recreere, acces la școli, facilități de îngrijire a copiilor și alte servicii. Spațiile deschise, ca element constitutiv vital al structurii fizice a cartierului joacă un rol important. Ele sunt arena atât a interacțiunilor în aer liber a oamenilor - construind în mod constant sentimentul de comunitate al cartierului - cât și a micro-sferei ecologice - stabilindu-i parametrii și configurându-i fundamentele.

### CARTIERUL INOVATOR

oferă acces la diversitatea de activități, servicii urbane și oportunități economice. Un mediu urban inovativ formează identitatea locului, facilitează interacțiunea socială, comunicarea, activitățile fizice și de învățare și atrage oamenii să trăiască, să lucreze și să petreacă timpul în cartierul respectiv. Un cartier inovativ oferă un mediu favorabil pentru construirea de capital social, cultural și economic, unde caracterul urban este subliniat.

### CARTIERUL INCLUZIV

oferă drepturi echitabile locuitorilor și vizitatorilor săi: acces la servicii, locuri de muncă, spațiu public deschis, transport public și alte oportunități oferite de zonă. Mediul urban al unui cartier incluziv susține nevoile fizice, economice, culturale și sociale ale tuturor oamenilor de toate abilitățile, de toate mediile și nivelurile de venit. Spațiile publice deschise ale cartierului incluziv sunt primitoare pentru toți vizitatorii, locuințele sunt accesibile și atrag o gamă diversă de rezidenți.

### CARTIERUL ATRACTIV

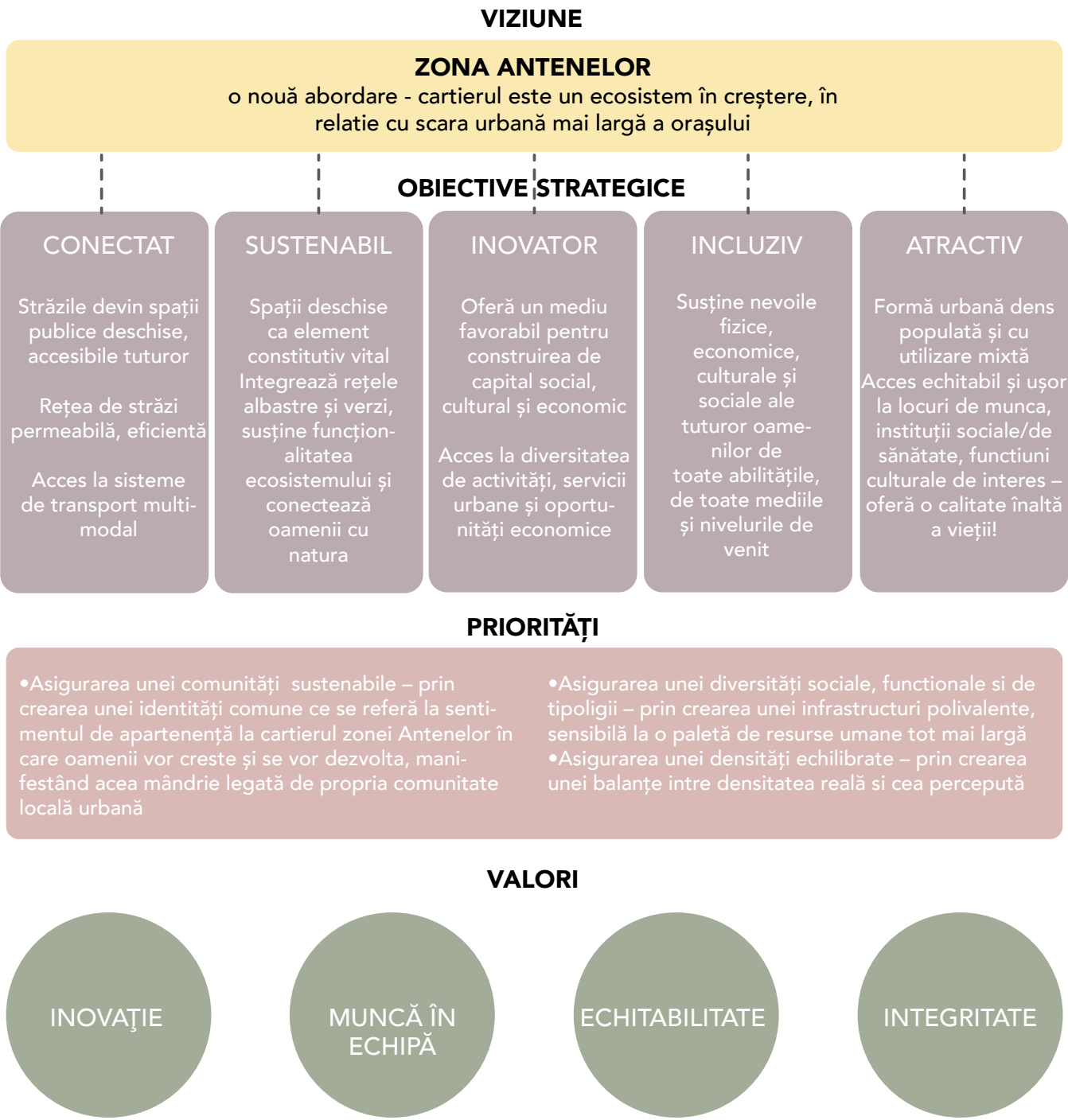
este o formă urbană dens populată și cu utilizare mixtă. Energia curată și tehnologiile inteligente sunt folosite în acest cartier pentru a reduce impactul asupra mediului, pentru a conserva ecosistemele locale și pentru a crește bunăstarea individuală și comună. Atât oamenii, cât și natura prosperă, iar rezidenții au acces la o viață de stradă vibrantă și spații publice sigure și atractive. Cartierul oferă acces echitabil și ușor la locuri de muncă, instituțiile sociale și de sănătate, cât și la funcțiuni culturale de interes la scara orașului – oferă o calitate înaltă a vieții!

*Aceste obiective lasă suficiente posibilități de diferențiere și de realizare a unui spațiu variat.*

Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană propune ca viziune urbanistică, un CARTIER COMPACT, cu o structură urbană flexibilă, în vederea restabilirii unei relații de echilibru între Zona Antenelor, centrul orașului și cartierele învecinate.

ADMINISTRAȚIA LOCALĂ - CADRUL DE ACȚIUNE

O administrație agilă, deschisă și transparentă care lucrează în parteneriat și oferă servicii excelente acum și pentru viitor.



De asemenea, s-a stabilit o **prioritate transversală**, care să asigure armonizarea dezvoltărilor viitoare în situ și conectarea acestora la proiectele trecute, prezente și viitoare ale orașului, care impactează cvartalul și anume:

1. Consolidarea capacității administrative pentru o dezvoltare integrată: crearea unui instrument de lucru comun, bazat pe colaborarea pe orizontală între actorii implicați – planul de acțiune comun, contractual de restructurare, și monitorizarea strategiei în vederea adaptării la condițiile viitoare.

În continuare, strategia prezintă o suită de politici publice și obiective specifice, care se adresează domeniilor analizate și diagnosticate în etapa preliminară formulării strategiei. Pentru fiecare obiectiv specific s-au identificat o serie de proiecte corelate cu bugetul necesar implementării, tipul investiției, sursele de finanțare disponibile și instrumentele de urbanizare aferente.



| OBIECTIV STRATEGIC   |                                         | OBIECTIV SPECIFIC |                                                                                                                                                                   |
|----------------------|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                    | CARTIER CONECTAT                        | 1.1               | <b>Un cartier accesibil</b><br>Cartierul Antenelor este bine conectat la infrastructura rutieră a orașului.                                                       |
| 2                    | CARTIER SUSTENABIL                      | 2.1               | <b>Un cartier cu, si pentru pietoni</b><br>Mobilitatea urbană durabilă este o alternativă reală pentru locuitorii cartierului Antenelor                           |
|                      |                                         | 2.2               | <b>Un cartier verde-albastru</b><br>Extinderea infrastructurii verzi albastre crește calitatea vieții atât în cartierul Antenelor cât și în cartierele învecinate |
|                      |                                         | 2.3               | <b>Un cartier eficient energetic</b><br>Cartierul Antenelor devine un model pe plan regional în ceea ce privește eficiența energetică.                            |
| 3                    | CARTIER INOVATOR                        | 3.1               | <b>Un cartier implicat</b><br>Comunitatea contribuie în mod activ la conturarea noului cartier.                                                                   |
|                      |                                         | 3.2               | <b>Un cartier inteligent economic</b><br>Afacerile dezvoltate în noul cartier generează un ecosistem economic dinamic și competitiv pe plan local.                |
| 4                    | CARTIER INCLUZIV                        | 4.1               | <b>Un cartier mixt</b><br>Funcțiunile dezvoltate în cartier promovează incluziunea socială.                                                                       |
|                      |                                         | 4.2               | <b>Un cartier permeabil</b><br>Accesibilitatea spațiilor publice previne segregarea socială.                                                                      |
| 5                    | CARTIER ATRACTIV                        | 5.1               | <b>Un cartier calitativ și estetic</b><br>Calitatea și coerența mediului construit sunt un element de identitate al cartierului.                                  |
| OBIECTIV TRANSVERSAL |                                         | OBIECTIV SPECIFIC |                                                                                                                                                                   |
| 6                    | CONSOLIDAREA CAPACITĂȚII ADMINISTRATIVE | 6.1               | Cartierul se dezvoltă printr-o <b>colaborare pe orizontală</b> între toți actorii urbani implicați.                                                               |
|                      |                                         | 6.2               | Dezvoltarea cartierului subscie unui <b>set de criterii de evaluare a proiectelor care asigură calitatea vieții</b> .                                             |

| POLITICĂ PUBLICĂ |                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1.1            | Trama stradală propusă asigură <b>conectarea cartierului</b> la infrastructura majoră de trafic a orașului                                                                                                           |
| 1.1.2            | Extinderea tramei stradale cu străzi de importanță locală facilitează <b>deplasarea în interiorul cartierului</b> .                                                                                                  |
| 1.1.3            | Reconfigurarea intersecțiilor existente și realizarea unor intersecții noi facilitează <b>tranzitarea cartierului</b> .                                                                                              |
| 2.1.1            | Rețeaua de <b>transport în comun</b> se extinde, asigurând <b>conexiunea cartierului pe axele nord-sud și est-vest</b> .                                                                                             |
| 2.1.2            | <b>Deplasarea cu bicicleta se face în condiții sigure</b> , atât pe artere dedicate de tranzit, cât și în interiorul cartierului.                                                                                    |
| 2.1.3            | <b>Deplasarea pietonală este favorizată</b> , prin dezvoltarea unor conexiuni noi, dedicate pietonilor, și a unor spații publice de calitate.                                                                        |
| 2.2.1            | Prin spațiile verzi dezvoltate, cartierul Antene devine <b>un nod important în rețeaua verde albastră a orașului</b> .                                                                                               |
| 2.3.1            | Cartierul beneficiază de un <b>sistem centralizat de termoficare</b> , conectat la sistemul orașului.                                                                                                                |
| 2.3.2            | Cartierul are la baza un <b>sistem de infrastructură edilitară modern, eficient și corect dimensionat</b> .                                                                                                          |
| 2.3.3            | Procesul de construire a cartierului <b>utilizează soluții circulare inovatoare</b> .                                                                                                                                |
| 3.1.1            | Cartierul se dezvoltă în baza unui <b>proces participativ</b> .                                                                                                                                                      |
| 3.3.1            | Spațiile de servicii și comerț din noul cartier <b>sprijină dezvoltarea și diversificarea afacerilor locale</b> .                                                                                                    |
| 4.1.1            | Extinderea infrastructurii școlare facilitează <b>accesul la o educație de calitate</b> .                                                                                                                            |
| 4.1.2            | Infrastructura de petrecere a timpului liber susține <b>un stil de viață sănătos</b> .                                                                                                                               |
| 4.2.1            | Locuitorii orașului beneficiază de un <b>acces nelimitat și neîngrădit în spațiile publice</b> .                                                                                                                     |
| 5.1.1            | <b>Densificarea</b> cartierului se realizează ținând cont de <b>scara umană</b>                                                                                                                                      |
| 5.1.2            | Fondul construit și spațiile publice răspund unor <b>standarde calitative și estetice predefinite</b> .                                                                                                              |
| 5.1.3            | <b>Dezvoltarea unor spații culturale noi, cu o arhitectură contemporană</b> crește calitatea infrastructurii culturale a orașului.                                                                                   |
| POLITICĂ PUBLICĂ |                                                                                                                                                                                                                      |
| 6.1.1            | Administrația publică locală dezvoltă un <b>set de instrumente operaționale de colaborare</b> .                                                                                                                      |
| 6.2.1            | Administrația publică locală și instituțiile avizatoare își <b>asumă un set comun de criterii de evaluare pentru proiectele de urbanism și arhitectură avizate în zonă</b> , superior cerințelor minime legislative. |
| 6.2.2            | Setul de criterii de evaluare este <b>promovat atât către proprietari, dezvoltatori și investitori / finanțatori</b> , dar și către publicul larg.                                                                   |
| 6.2.3            | Modul de implementare a setului de criterii în dezvoltarea și gestiunea tuturor componentelor cartierului este <b>monitorizat constant, setul putând fi ajustat în funcție de evoluția contextului</b> .             |

## CARTIER CONECTAT

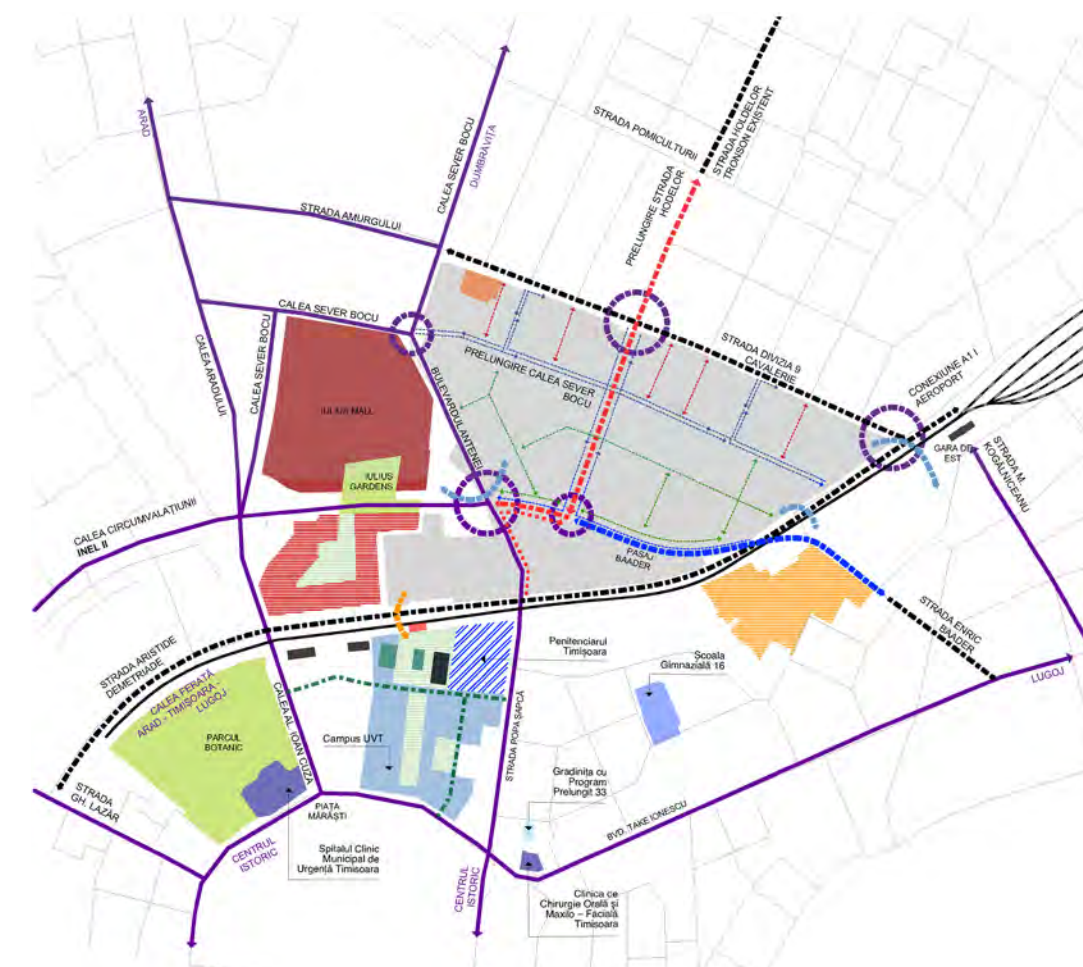
## 1. Un quartier accessible

obiectiv specific care are ca scop conectarea cartierului Antenelor la  
infrastructura rutieră a oraşului prin:

- integrarea proiectelor de infrastructură majoră perimetrare sitului în demersul și logica strategiei
- închiderea inelului 2 prin pasajul Enric Baader
- asigurarea unei noi conexiuni printr-o trecere a caii ferate la intersecția străzii Divizia 9 Cavalerie cu strada Demetriade. Această conexiune va asigura fluidizarea traficului, conectând strada Mihail Kogalniceanu cu strada Divizia 9 Cavalerie. Profilul stradal este gândit în așa fel încât să poată susține continuarea liniilor de tramvai de pe strada Kogalniceanu până la Bulevardul Cetății
- regândirea intersecției cu sens giratoriu între Bulevardul Antenei și pasajul Baader prin transformarea Bulevardului Antenei într-un pasaj subteran care începe după zona de acces Iulius Mall și se continuă până la trecerea pe sub calea ferată, spre Popa Șapcă
- crearea unei noi conexiuni la scară urbană între zona Antenelor și zona Ion Ionescu de la Brad prin prelungirea străzii Holdelor
- crearea unei noi conexiuni care deservește zona Antenelor pe direcția EV prin prelungirea străzii Sever Bocu
- permeabilizarea cartierului prin ierarhizarea circulațiilor

Complementar, se recomienda:

regândirea intersecției cu sens giratoriu între bulevardul Antenei și strada Sever Bocu.



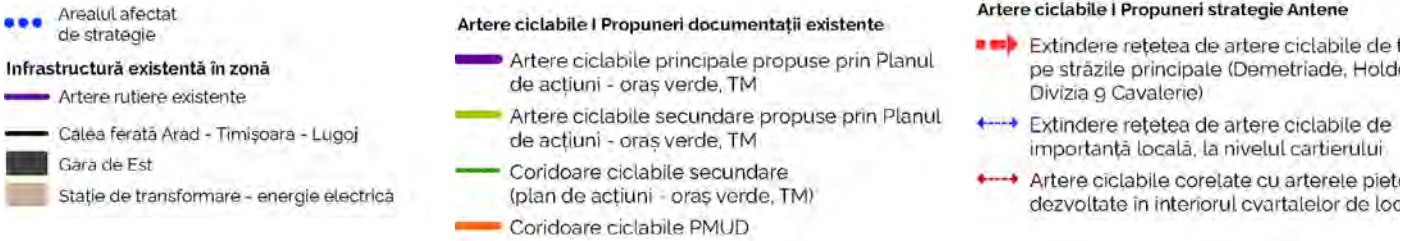
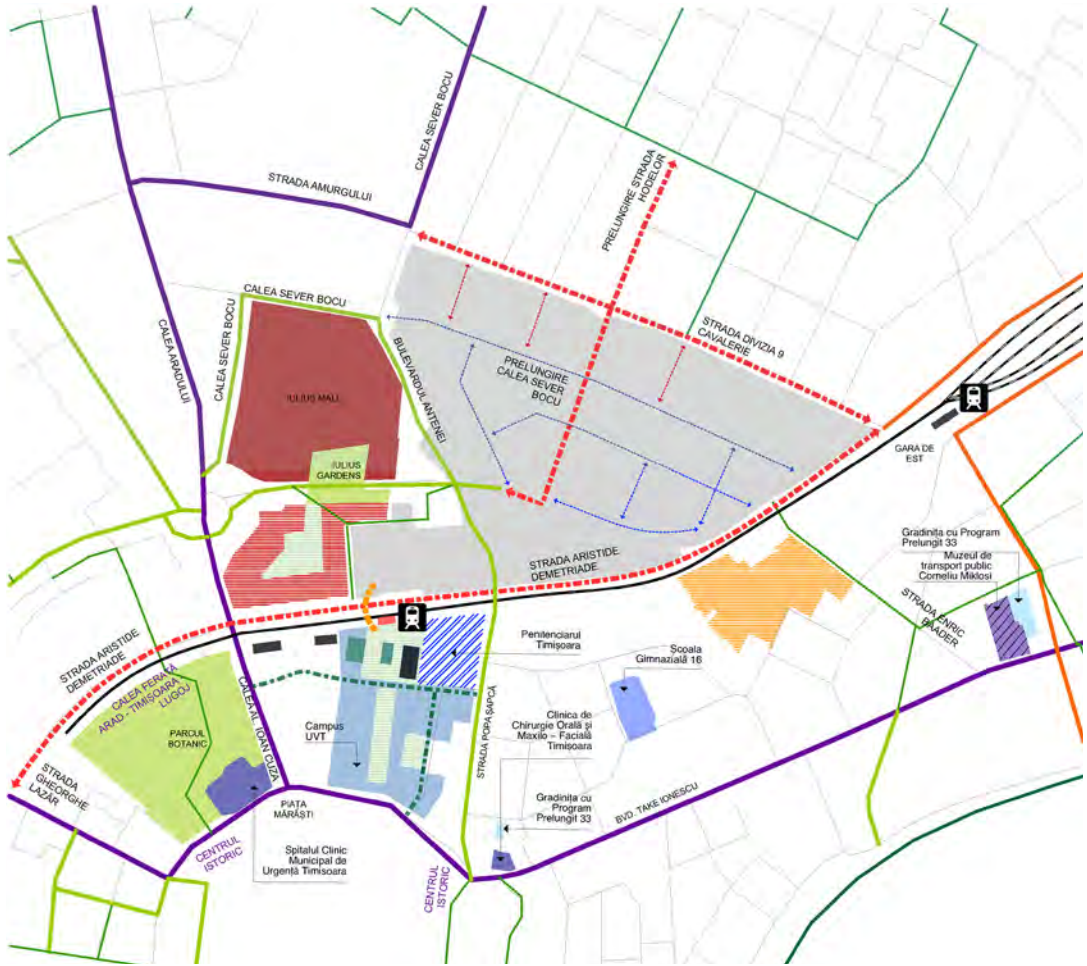


**CARTIER SUSTENABIL**

**1. Un cartier cu, și pentru pietoni**

obiectiv specific care vizează promovarea mobilității urbane durabile alternative, prin promovarea scării umane în mobilitate: trotuare mai largi, continue și fără obstacole, piste de biciclete, colțuri interactive și benzi centrale mediane pentru traversarea străzii etc. Complementar, se urmărește creșterea accesibilității la rețelele de transport în comun. Prin aceste măsuri propuse, obiectivul promovează traficul lent, ce constă în **prioritizarea pietonilor, a bicicliștilor și a transportului în comun.**

O bună legătură pietonală cu vecinătățile este crucială, nu numai pentru a asigura accesibilitatea la sistemul de transport în comun dar și pentru a conecta funcțiunile în vecinate existente, cu cele care urmează să se dezvolte în zonă. Având în vedere proximitatea centrului orașului, transportul cu bicicleta reprezintă o parte foarte importantă din sistemul de mobilitate viitor. Este imperativ să se realizeze o conexiune bună a infrastructurii pietonale și pentru bicicliști prin legături /alei cu centrul, gara, zonele principale de birouri și cartierele din proximitate.







Strada este principala unitate operațională a cartierului Antenelor. Prin strategie se realizează o ierarhie a circulațiilor propuse în interiorul sitului. Acest obiectiv vizează unul dintre cele mai importante atribute ale unui cartier sustenabil, aflat în echilibru cu mediul înconjurător, prin crearea de străzi verzi la nivelul cartierului.

Astfel, strategia definește 4 categorii de străzi care funcționează în simbioză și asigură permeabilitatea la nivel de cartier, dar și conectarea acestuia cu rețelele la nivelul orașului:

- **Bulevard verde** – extensia străzii Holdelor care traversează situl de la nord spre sud cu un profil de minim 38m lățime – maxim 42m
- **Woonerf - Artera interioară principală** – extensia străzii Sever Bocu pe direcția EV cu profil de 20m lățime. Acest concept olandez de 'living street' include spații comune, reducerea traficului și limite de viteză foarte mici (30km/h cu reducerea vitezei de până la 10-15km/h pe anumite segmente, în zona funcțiunilor publice – grădiniță, școală).
- **Woonerf - Străzile interioare secundare** – pe direcția NS cu profil de 16m lățime. Și aici, limita de viteză este de 30km/h
- **Wadi - Alei pietonale** – spații de recreere, de trecere ciclo-pietonală. Distanța maximă între aleile pietonale este de 80-100m





### **Bulevard verde – extensia străzii Holdelor**

Aceasta strada va traversa zona Antenelor de la nord spre sud și va funcționa ca un **bulevard verde-albastru**. Cu un profil generos, noua arteră este gândită astfel încât să prioritizeze transportul în comun, deplasarea cu bicicleta și cea pietonală. Transportul în comun are bandă dedicată, protejată de vegetație. Similar, piste de biciclete sunt gândite ca niște culoare verzi. Profilul stradal devine mai mineral odată cu apropiere de fondul construit. Pe ambele părți ale străzii sunt gândite trotuare generoase, de minimum 3m lățime. Acestea devin o platformă pentru interacțiunile sociale și pentru activitățile comerciale. Conexiunea NS nou creată are ca scop conectarea traficului lent (transport în comun, velo, pietonal) la rețeaua de la scara orașului dar și fluidizarea traficului spre și dinspre Dumbrăvița, degrevarea Bulevardului Antenei și realizarea unei legături directe cu cartierul Lipovei.



### **Woonerf - Artera interioara EV spațiu comun între pieton, bicicletă și mașină**

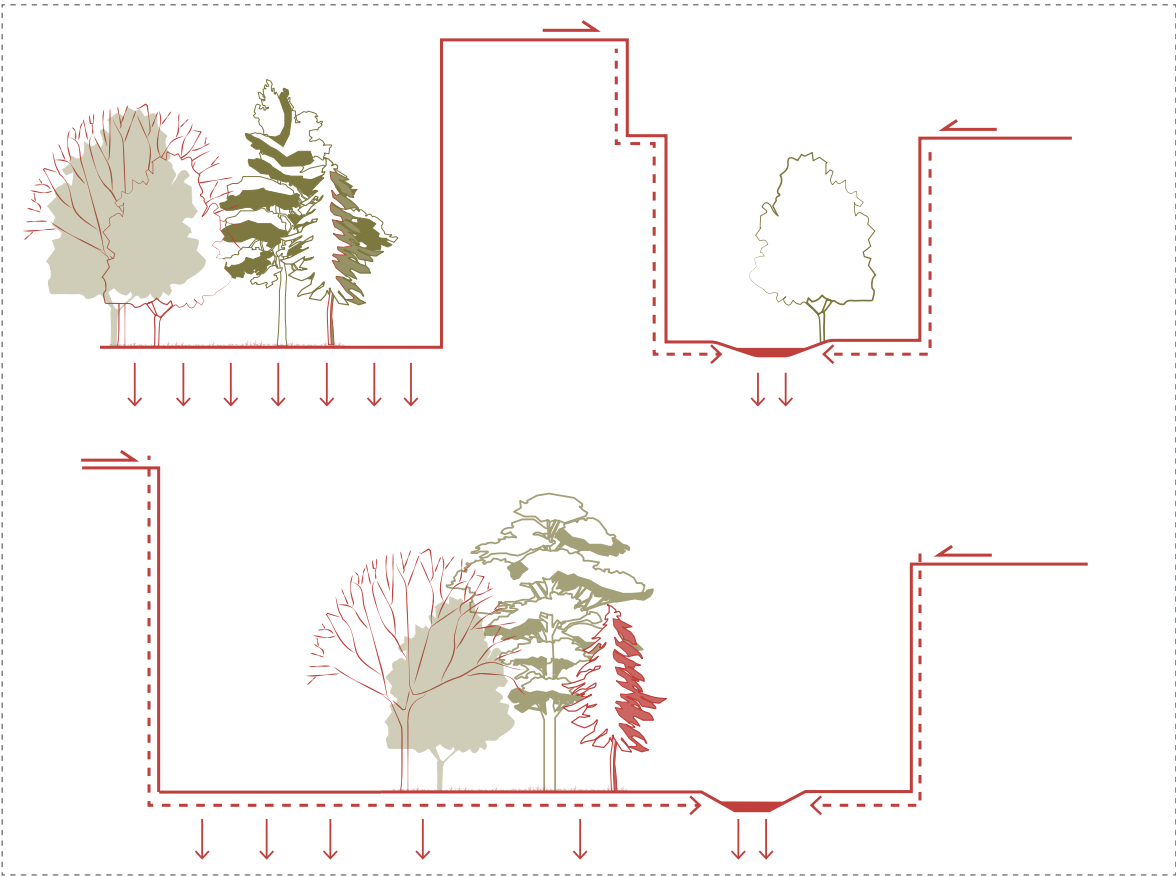
Pe direcția EV se propune o stradă activă și sensibilă la climă, o stradă de tip 'living street' care se deschide spre un parc urban și activează parterele clădirilor amplasate de-a lungul ei. Această stradă are un caracter diferit și se află într-o relație de complementaritate cu extensia străzii Holdelor. Ea nu este o stradă de tranzit – permite acces exclusiv locatarilor și mașinilor de intervenție.

**Pietonul domină spațiul acestei străzi.** Atât artera EV cât și cea NS sunt prevăzute cu limită de viteză predefinită pentru a oferi prioritate mobilității alternative.



### **Woonerf - Strazile interioare secundare**

Pe strada interioară, mașina și bicicleta împart spațiul dominat de viteza bicicletei. Aici, pietonul este pe trotuar.

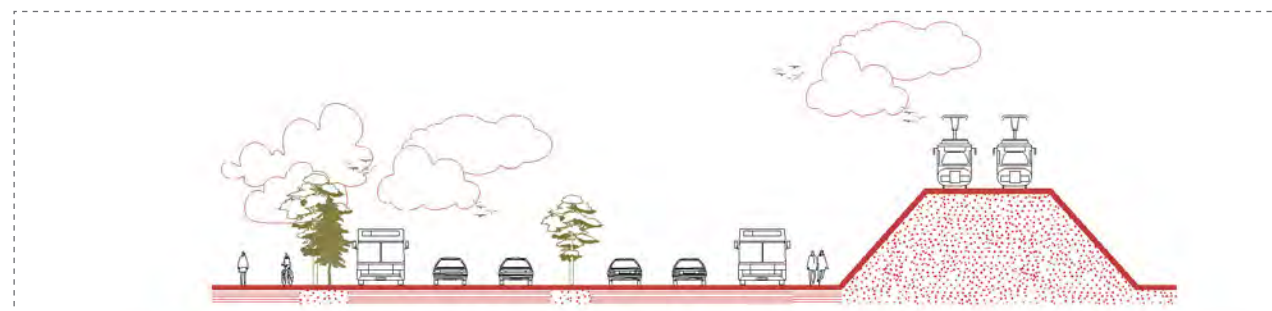


**Wadi - Alei pietonale – pietonul și bicicleta împart spațiul, mașina nu are acces aici**

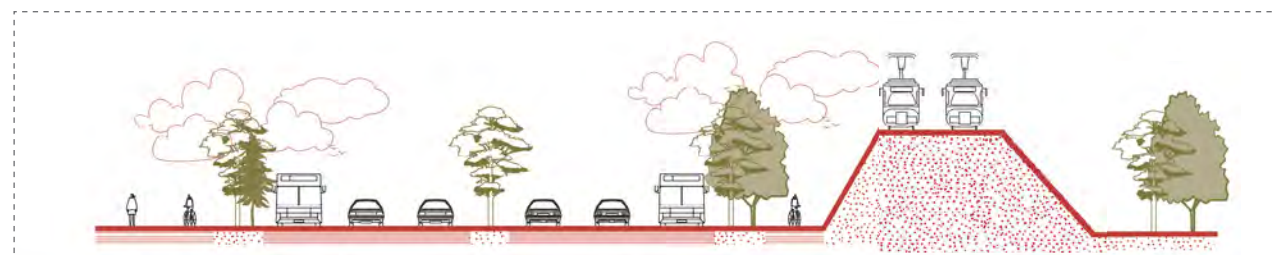
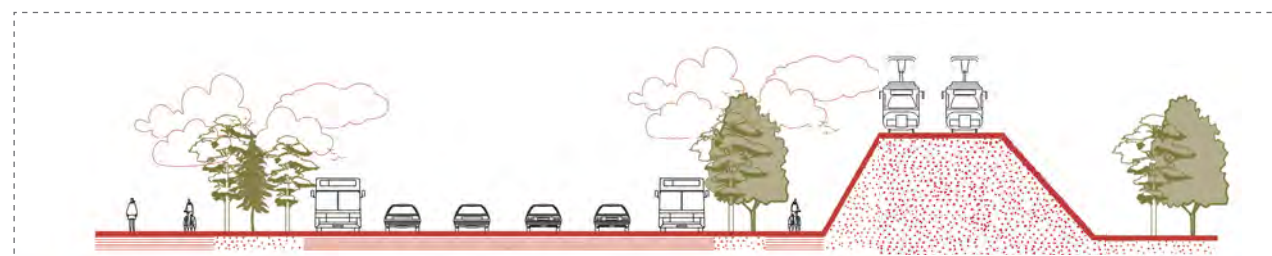
Aleile pietonale joacă un rol important în rețeaua verde-albastră a cartierului. Ele sunt gândite ca un sistem cu caracter mai natural, strâns legat de vegetație, atât publică, cât și privată. Aleile au întotdeauna o porțiune minerală, dar suprafața principală este ocupată de verde pentru a păstra capacitatea de colectare a apelor pluviale în sezonul ploios.

- conducte
- flux superficial de apă
- ↓↓↓ infiltrație a apei
- 🏊 wadi

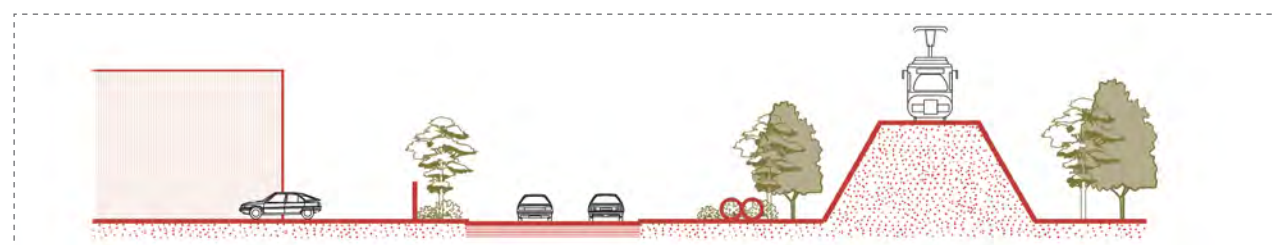




str. Demetriade\_Profil posibil propus de PUZ Oituz



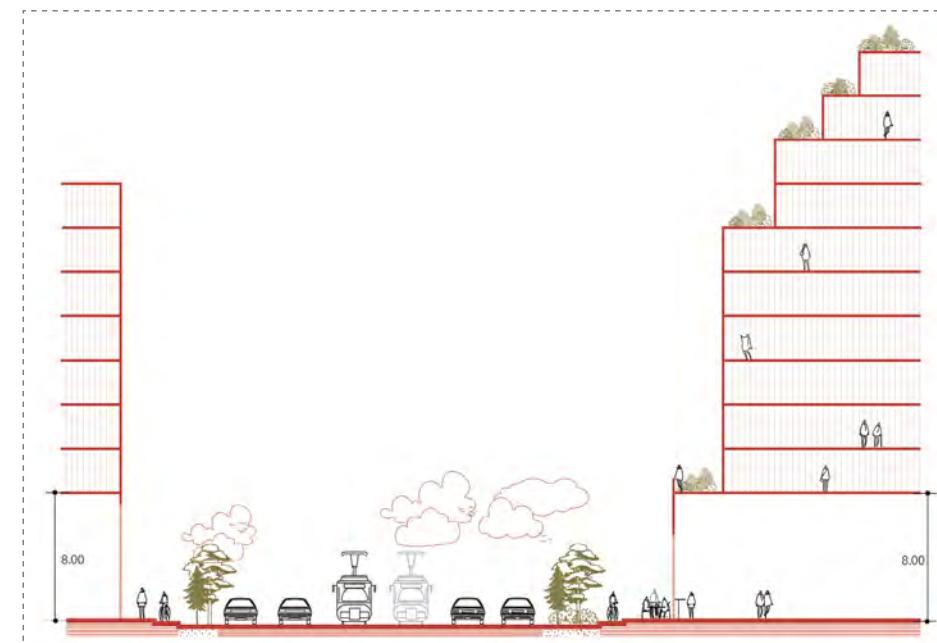
str. Demetriade\_Profile posibile propuse de Strategie



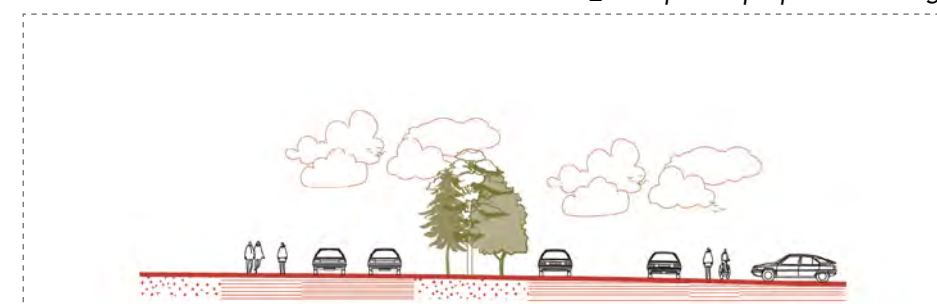
str. Demetriade\_Profil existent

### Perimetral sitului

Se propun profile stradale noi pentru Demetriade și Divizia 9 Cavalerie. Acestea sunt regândite cu piste ciclabile pe ambele sensuri de mers și perdele verzi de protecție. Pista ciclabilă de lângă calea ferată este una de viteză, cu un profil mai generos. Profilul străzii Demetriade și Divize 9 Cavalerie prevăd un trotuar lărgit pe partea dinspre sit, pentru a încuraja activități comerciale la parterele clădirilor.



str. Divizia 9 Cavalerie\_Profil posibil propus de Strategie



str. Divizia 9 Cavalerie\_Profil Existent

Pentru lărgirea străzii Ariside Demetriade, strategia preia propunerile aferente PUZ Oituz. Ținând cont, însă, de faptul că proiectul de lărgire a străzii Ariside 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, aduce în discuție și un profil stradal alternativ. Acesta propune dezvoltare 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.

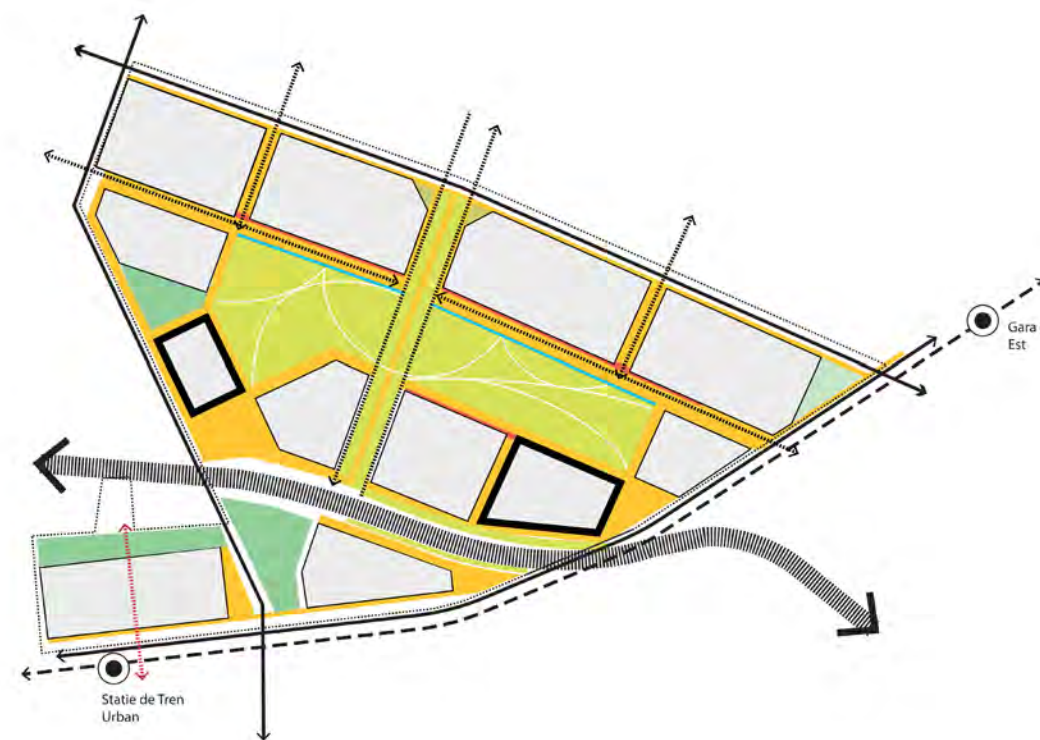




## 2. Un cartier verde-albastru

obiectiv specific ce asigură continuitatea culoarelor de biodiversitate la nivelul orașului: reducerea poluării, a emisiilor de gaze cu efect de seră, și limitarea efectelor riscurilor (inclusiv ale celor asociate schimbărilor climatice).

Prin dezvoltarea unor direcții de acomodare a diferitelor spații verzi, la diferite scări și cu roluri diverse, spații în care membrii comunității să-și petreacă timpul liber, se avansează criterii esențiale unei funcționări sustenabile în timp și spațiu. În conformitate cu liniile programatice ale Administrației Municipale, într-un moment de mare transformare pentru oraș, este esențial ca orice intervenție, chiar și cea mai restrânsă, să urmărească și să contribuie la îmbunătățirea calității spațiale și materiale a porțiunii de oraș pe care se aplică, prin identificarea de soluții integrate. Aceste soluții sinergizează principalele linii de dezvoltare strategică a orașului și anume: promovarea calității peisajului urban, mobilitatea activă și durabilă, confortul urban, sustenabilitatea mediului și incluziunea socială. **Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană Zona Antenelor** își propune așadar să realizeze un standard de calitate sistematic pentru proiectarea spațiului public al noului cartier.



Strategia propune realizarea unui important spațiu metropolitan, un **Parc Urban** cu o suprafață de minim 5ha – maxim 7ha care leagă situl pe direcția est-vest cu restul orașului prin grădinile Iulius Mall la vest, spre parcul Botanic și Pădurea Verde la est. Trebuie creată o nouă continuitate pentru a conecta zona Antenelor la țesutul existent. Acest parc va oferi Timișoarei un nou 'parc al orașului' și va aduce valoare cartierului, deci este nevoie de o abordare ecologică și sistemică în designul peisajer. Pentru atingerea potențialului acestui spațiu verde central, public, se recomandă organizarea unui concurs internațional de idei.

Împreună cu **bulevardul verde** (extensia străzii Holdelor), **parcul urban** stă la baza structurii zonei, acționând împreună ca un **aparat urban verde** cu funcție de activare a biodiversității, a dinamicii economice și vieții sociale în noua dezvoltare.

În continuare, strategia prezintă principalele direcții de abordare a amenajării peisagistice a spațiilor verzi propuse.

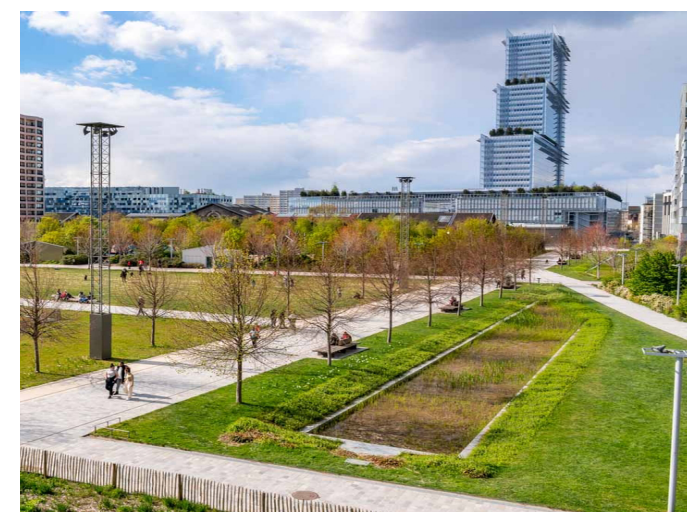
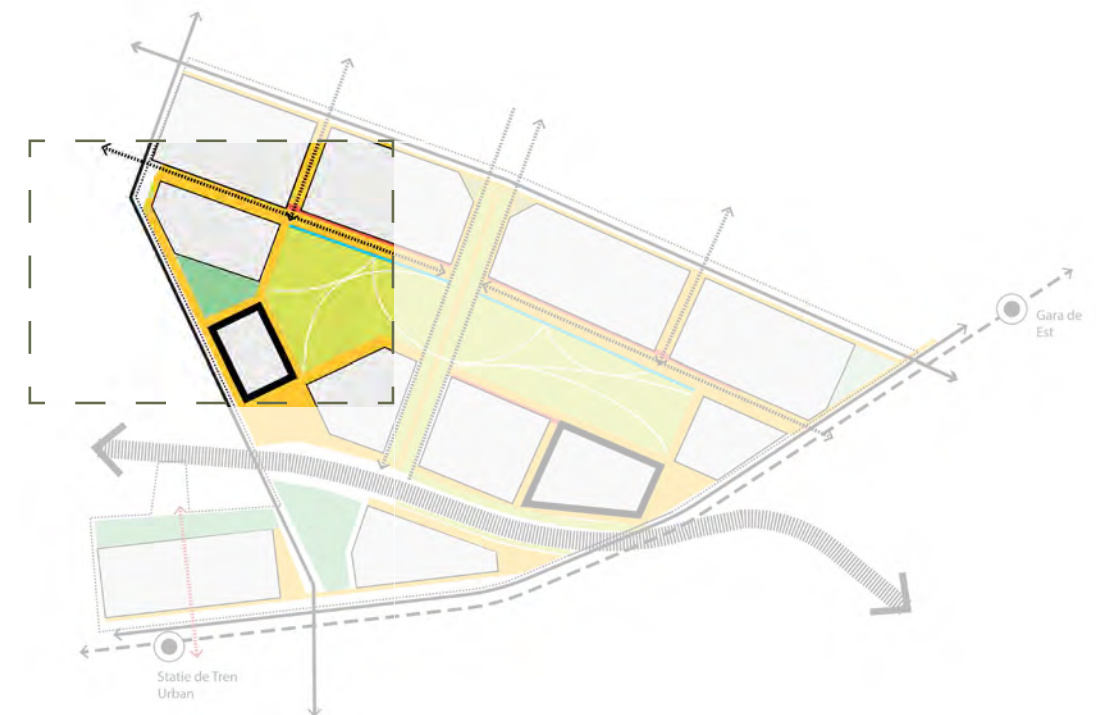




Mekel Park - Campus Delft  
Delft, Olanda  
Mecanoo

## PARC URBAN

Parcul Urban funcționează ca un peisaj continuu. Parcul Urban leagă Gara de Est cu lanțul continuu de parcuri și spații publice din vest (grădinile Iulius Town, parcul Botanic, pana în centrul istoric al orașului și continuând spre malul Begăi). Partea de vest se lărgeste spre clădirile publice (ancore urbane) și găzduiește peluze și copaci.



Osti Architectes  
Paris, Franța  
Clichy Batignolle







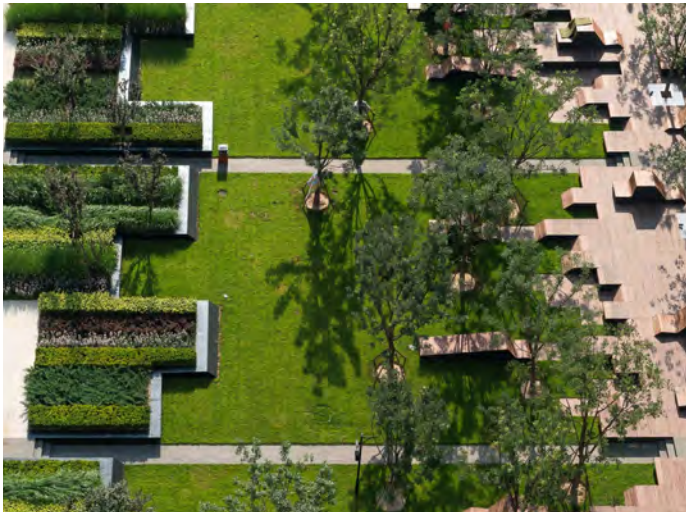
Blucher Square  
Khabarovsk, Russia  
AFA

**PARC URBAN**

Partea de est a parcului poate găzdui mai mult mobilier de design pentru a răspunde nevoilor cetățenilor. Plantarea poate fi mai accesibilă, creând mai multe grădini sezoniere capabile să aibă mereu arbuști și plante colorate și înflorite.



Blucher Square  
Khabarovsk, Russia  
AFA







The Waterfront Promenade  
Oslo, Norvegia  
*LINK Landskap*

## PARC URBAN

Marginea parcului orientată spre sud poate fi proiectată ca o terasă continuă deasupra parcului. Marginea terasei poate fi îmbogățită de un element continuu de apă, care o străbate. Caracteristica de apă continuă are diferite scopuri: întărește senzația de terasă în timp ce servește ca sistem de reținere a apei pentru întregul cartier.



Elsa Eschelsson's Park  
Uppsala, Suedia  
*Karavan landskapsarkitekter*



The Waterfront Promenade  
Oslo, Norvegia  
*LINK Landskap*

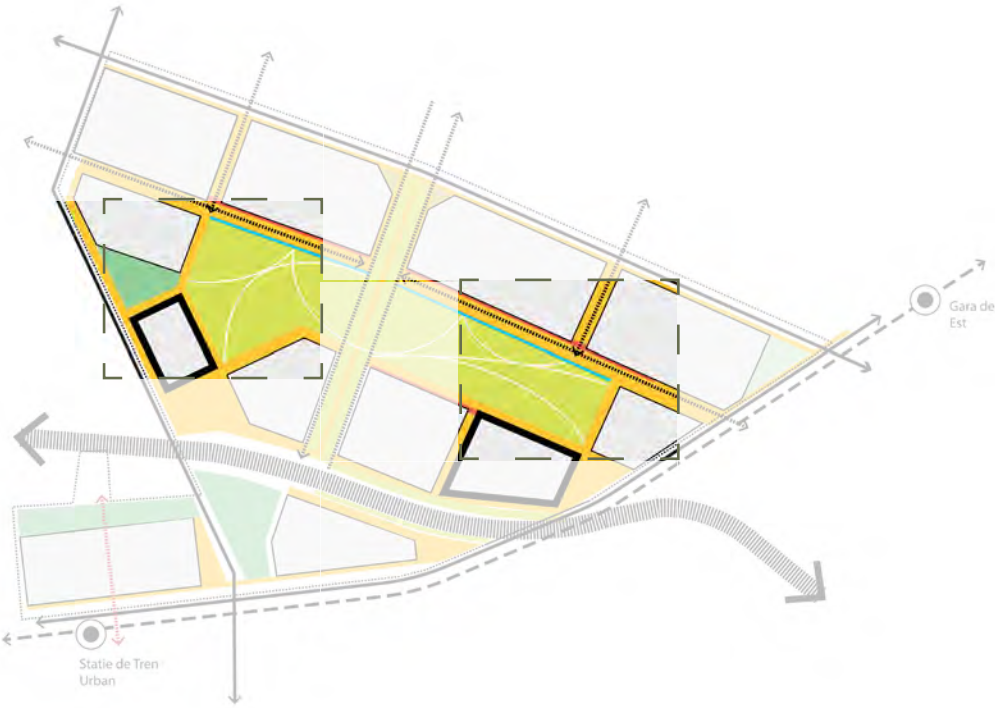




Parc du Cossy  
Nyon, Elveția  
HÜSLER & Associés

**LOC DE JOACĂ**

Locul de joacă pentru copii poate fi amplasat în fața grădiniței/școlii pentru a crea un spațiu intim aproape de funcțiunea publică, cu vedere spre Parcul Urban. O ‘cameră peisagistică’ în spatele figurii peisagistice principale a sistemului de Parc.



Liberty Bridge Rd  
Londra, UK  
Carve



Elsa Eschelsson's Park  
Uppsala, Suedia  
Karavan landskapsarkitekter

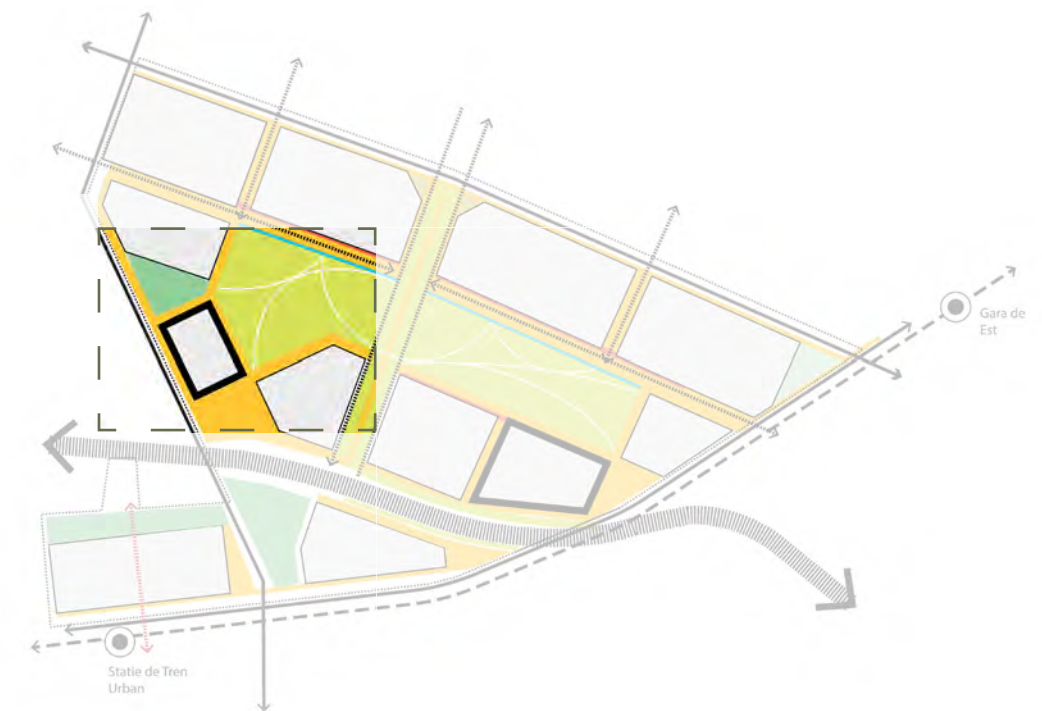




Mekel Park - Campus Delft  
Delft, Olanda  
Mecanoo

## CLĂDIRI PUBLICE

Clădirea publică se află în Parc: arhitectura sa trebuie proiectată în mod corespunzător. Designul viitor se poate baza pe ideea continuității peisajului. Verde sau recreativ. Ideea este de a crea o fațadă activă spre Parcul Urban pentru a amplifica dimensiunea parcului și utilizările/funcțiile acestuia.



Biodiversity School and Gymnasium  
Boulogne, Franța  
Chartier Dalix Architects



Salewa Headquarter  
Bolzano, Italia  
Park Associati

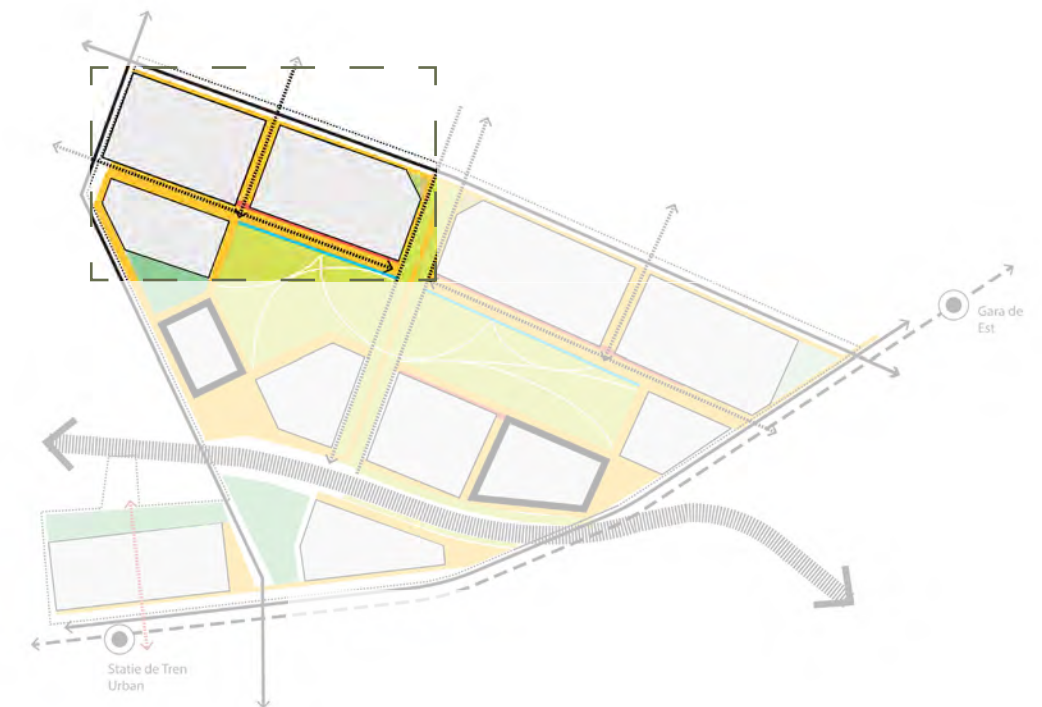




Hortus Veemarkt  
Utrecht, Olanda  
*Strootman Landscape Architects*

## CURȚI INTERIOARE

Fiecare curte este o grădină liniștită și intimă, poate fi accesibilă dar cu un caracter care aparține sufletului rezidențial. Fiecare curte poate găzdui grădini interioare de dimensiuni mici, arbori o diversitate de tipuri de mobilier pentru a acomoda



VEGA landskab  
Copenhaga, Danemarca  
*AB Nørrebrohus*



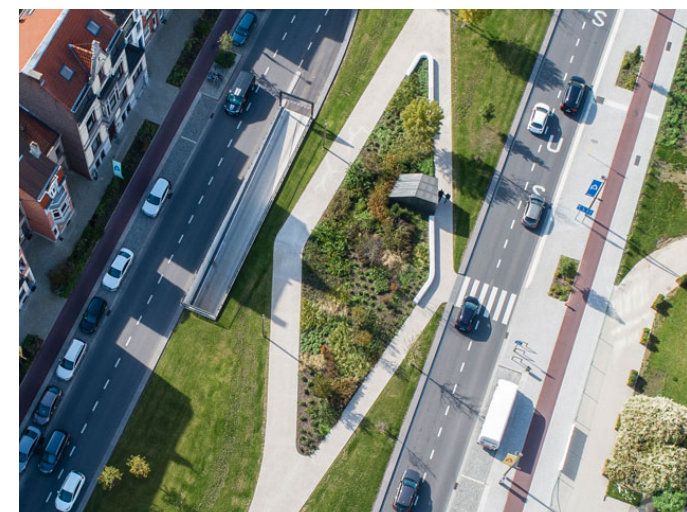
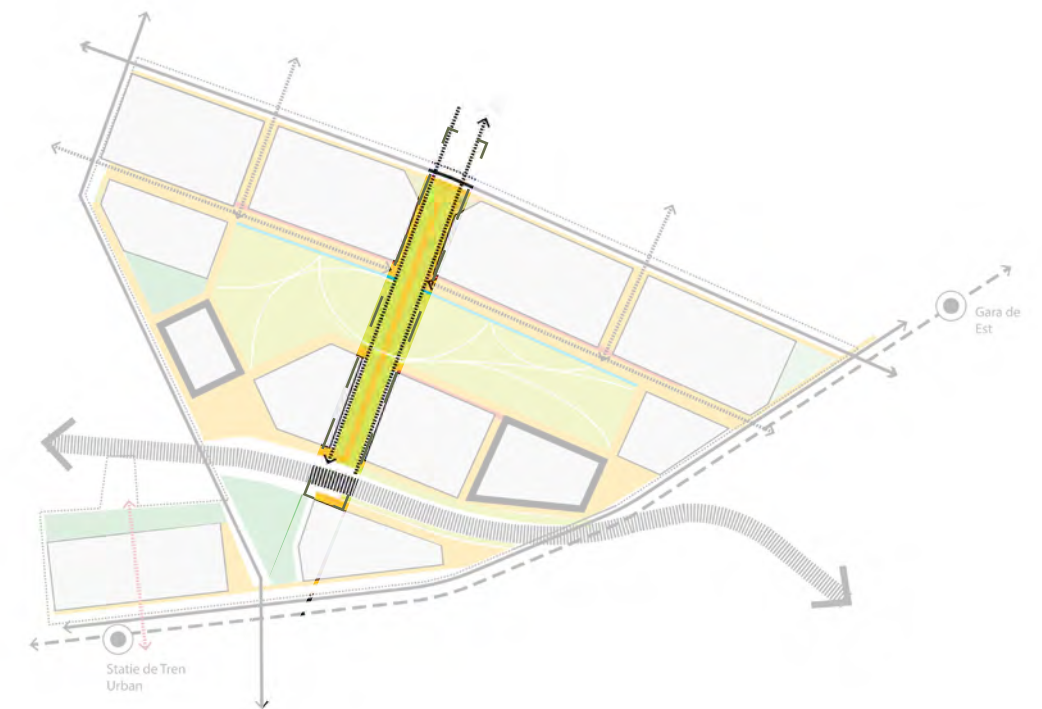




Speeqvest park  
Mechelen, Belgia  
OMGEVING

## AXA NORD SUD

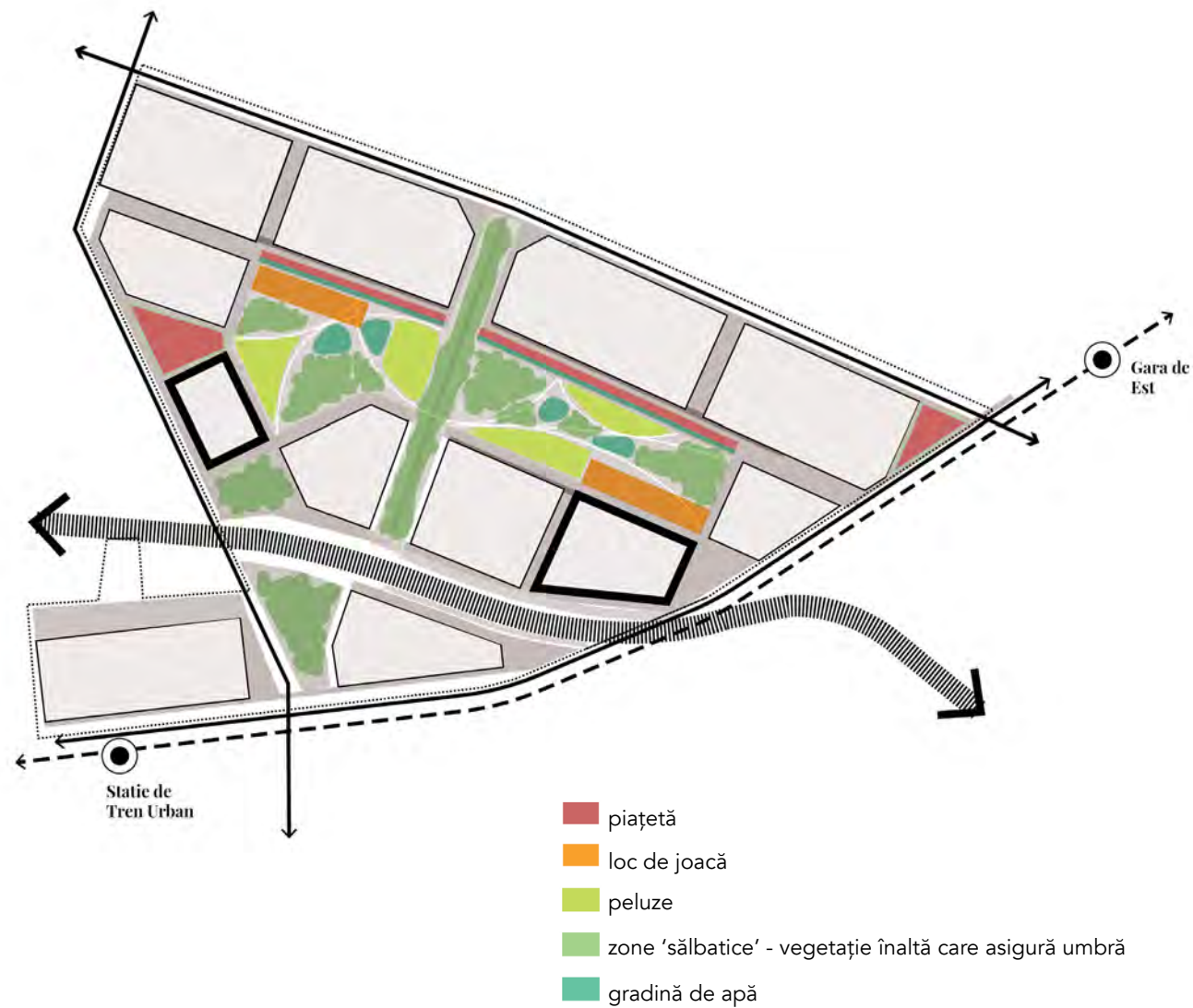
Axa nord-sud face parte și din Parcul Urban. Ca un Bulevard Verde, noua axă nord-sud încorporează peisajul cu diferitele fluxuri: pietonal, bicicletă și mașină.



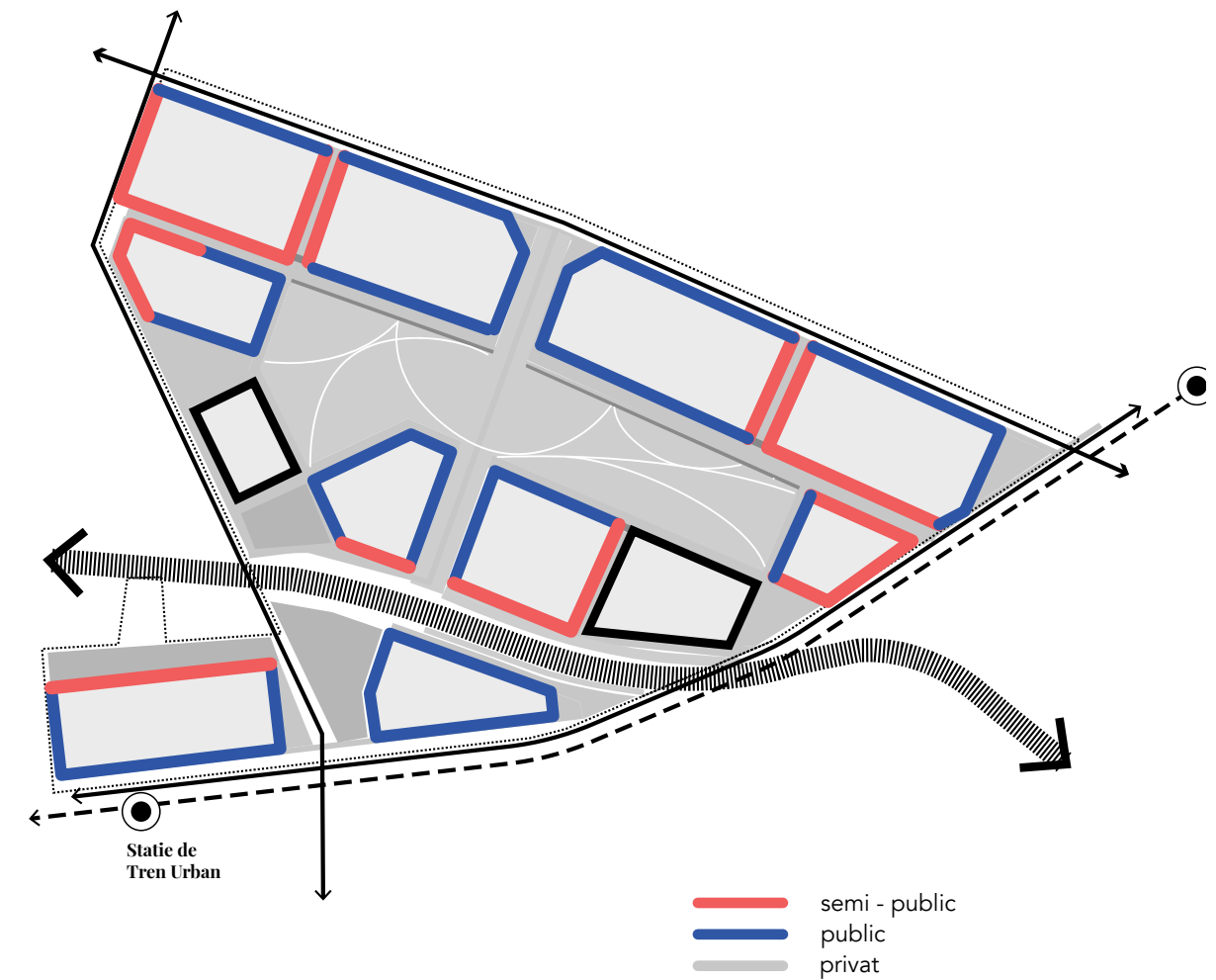
Speeqvest park  
Mechelen, Belgia  
OMGEVING







Cumulate, principalele direcții de amenajare peisagistică a spațiilor verzi propuse mai sus, dau naștere unei zone verzi dinamice și vibrante, nu doar la scara cartierului Antenelor, ci și la scara orașului. Acest aparat verde-albastru funcționează ca un pol de atracție prin diversitatea funcțiilor pe care le propune.

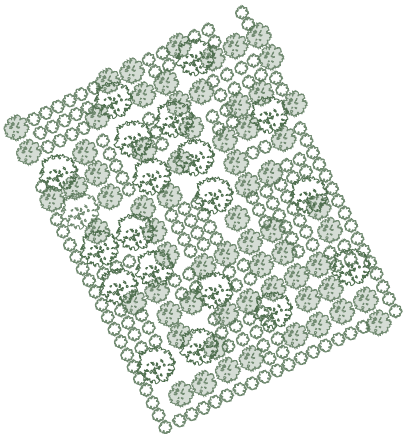
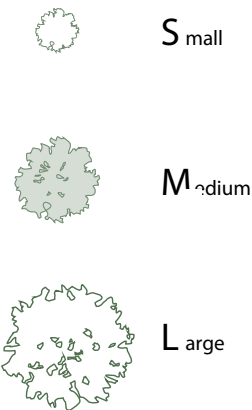


Strategia propune o funcțiune relevantă la scara orașului, cu un gabarit semnificativ, cu relații de conexiune între alte spații verzi ale orașului prezente și viitoare, către care cât mai mulți locuitori și utilizatori ai cartierului să aibă vedere din locuințe și alte spații construite. În dialog cu fondul construit, suprafață permeabilă și vegetalizată propusă, creează o suită de spații interconectate. Această diversitate coexistă într-un raport ierarhic, de la public la privat.



Strategia de înverzire

Strategia de înverzire este adesea gândită atunci când realizarea designului urban poate dura câțiva ani, perioada folosită pentru a crește noi arbori pornind de la indivizi mici.

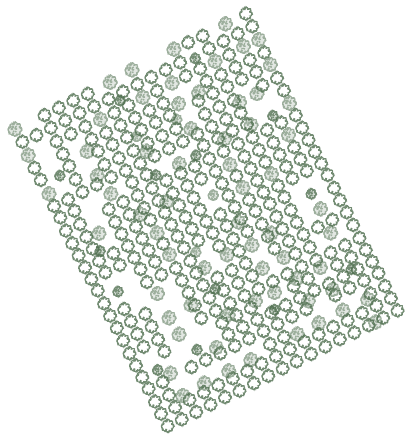


Se introduce în zonele verzi un mix de tipuri de vegetație în care se îmbină crescători rapizi și lenți cu dimensiuni diferite.  
Diferitele tipuri și grile sunt plantate împreună în schema de plantare.

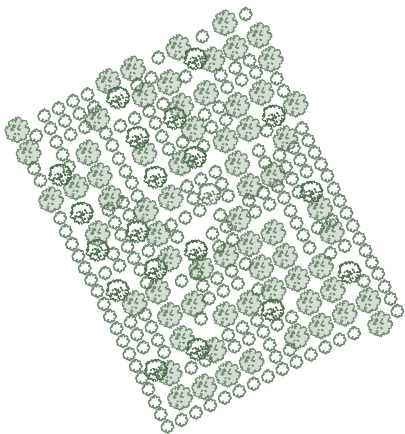
Mărimea arborilor plantați variază în funcție de orizontul de timp în care vegetația ar trebui să fie matură.

Pentru prima fază este permisă plantarea de arbori cu diametrul de 20-25cm sau mai mare. Pentru dezvoltarea ulterioară este preferabil să se planteze arbori mici și plante care se pot adapta mai ușor tipului de sol și microclimatului local.

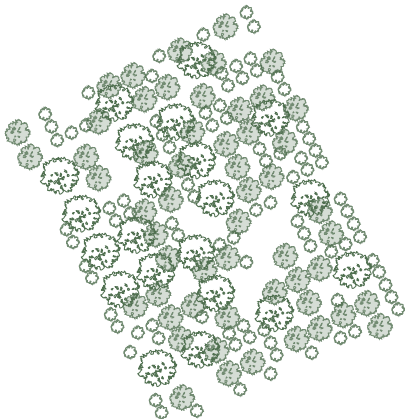
**faza 1**  
Plantele care cresc rapid și arborii mici domină peisajul

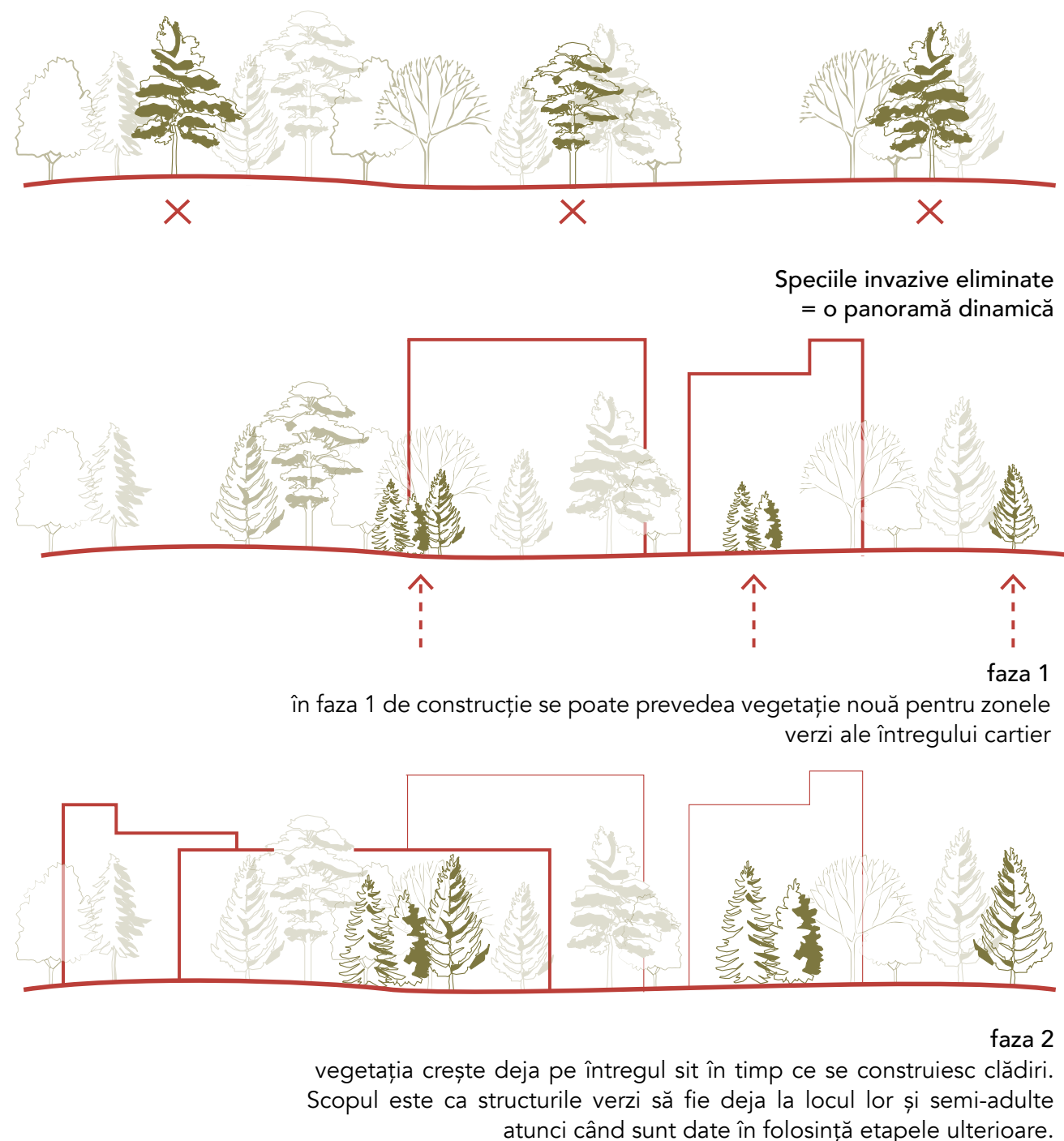


**faza 2**  
Arborii devin mai mari, arborii nocivi sunt îndepărtați, unele vegetații joase primesc mai mult soare



**faza 3**  
Amestec de diferite plante și arbori (eg carpen, stejar etc.) indigeni  
= pădure urbană mică





Strategia recomandă efectuarea unui studiu detaliat al calității solului și a unui plan de îndepărtare a speciilor invazive

Strategia atrage atenția asupra necesității de a asigura integrarea următoarelor principii:

- Efort minim, versatilitate maximă - amenajări cu valențe multiple
- Minim invaziv și maxim reversibil – soluții bazate pe natură, renaturarea suprafețelor gri
- Asigurarea deplasărilor sigure și agreabile
- Biodiversitate și compatibilitate pentru o stare de bine
- Identitatea parcului – identitatea comunității
- Reglarea curenților de aer - se recomandă amplasarea vegetației și construcțiilor învecinate astfel încât să tempereze vânturile în perioadele de intensitate maximă, fără a genera zone de stagnare a aerului
- Menținerea unor condiții higrotermice agreabile
- Capacitatea de absorbție a apelor pluviale - un parc de mari dimensiuni oferă oportunitatea amenajării unei zone de absorbție și/sau inundabile pentru gestiunea optimă a apelor pluviale în timpul fenomenelor meteo de mare intensitate, a căror frecvență a crescut semnificativ în ultimii ani
- Reglarea microclimatului - prin generarea de suprafețe umbrite, temperatura și umiditatea sunt menținute la niveluri mai confortabile pe tot parcursul anului. Curenții de aer sunt temperați. Prezența apei în spațiul public are un efect benefic în special în perioadele călduroase. Suma tuturor acestor servicii ecosistemice generează un mediu natural mai sănătos, cu nevoi reduse de întreținere, care oferă un mediu de viață calitativ oamenilor și faunei locale.
- Reducerea zgomotului - materialul vegetal are calități fonoabsorbante, în special grupările de arbori și de arbuști
- Biodiversitate - habitatele în relație cu alte zone verzi ale orașului contribuie la diversitatea speciilor care populează un areal
- Utilizarea speciilor vegetale autohtone
- Biofilie - contactul cu natura are un efect benefic important asupra sănătății fizice și psihologice a oamenilor, având consecințe inclusiv la nivel social. Peisajul vizual și cel sonor natural (sunetele păsărilor, foșnitul frunzelor etc.) au un impact important pentru utilizatorii spațiilor construite din care pot fi percepute aceste peisaje. Impactul benefic crește exponențial în cazul imersiei în peisaje naturale.

Complementar acestor principii, **Anexa 5** oferă direcții detaliate asupra modului de gândire și implementare a infrastructurii verzi-albastre în arealul Antenelor.



### 3. Un cartier eficient energetic

Obiectiv specific care impune un standard minim de eficiență energetică atât clădirilor cât și cartierului, în linie cu cerințele europene. Acest standard vizează atât fondul construit cât și spațiul public. Prin alinierea construcțiilor la standardele energetice de ultimă ora și prin producția de locuințe extrem de calitative, cartierul va reda și întări rolul rezidențial pe care îl are, oferind alternative realiste caselor unifamiliale din suburbie.

Obiectivele de sustenabilitate stabilite de Națiunile Unite devin treptat operaționale și cresc exigențele, fiind integrate în directive, politici și acte normative internaționale, respectiv în legislația națională în diverse domenii, cu efect compus.

Exigențele pentru sustenabilitatea mediului construit sunt în continuă creștere, atât pe cale directă, prin legislația specifică domeniului, cât și indirect, prin creșterea exigențelor ecosistemului economic:

- Investitorii și băncile condiționează sau oferă condiții mai favorabile pentru acordarea de capital în cazul proiectelor cu standarde înalte de sustenabilitate.
- Companiile de asigurare aplică presiuni legate de sustenabilitate asupra companiilor (clienților lor), devenind o problemă de gestiune a riscului.
- Concurența în domeniul imobiliar aplică astfel de presiuni, devenind o problemă de direcție strategică.
- Furnizorii și cumpărătorii, respectiv chiriașii, aplică presiuni, fiind obligați de legislația propriilor domenii la monitorizarea, evaluarea și revizuirea pentru ameliorarea impactului ESG (mediu, social și guvernanta).

Prin urmare, atingerea și/sau impunerea unui nivel de exigență în sustenabilitate superior legislației actuale, specifice domeniului construcțiilor și spațiilor publice, este unul dintre obiectivele specifice ale strategiei de dezvoltare urbană. Aceasta poziție determină măsura în care cartierul Antenelor va fi atractiv și competitiv pe o perioadă de timp medie și lungă (10-20 ani de la darea în folosință), fără intervenții constructive și investiții majore.

Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) este un instrument care ghidează deciziile de eficiență energetică în domeniul imobiliar, pentru reducerea eșecurilor investiționale. Graficul următor prezintă expunerea în timp la riscul reglementărilor de decarbonizare a imobilelor. Punctul critic indică momentul în care o clădire devine neatractivă pe piață și expusă la penalități, taxe crescute și devalorizare.

Acest grafic poate fi generat pentru orice proprietate imobiliară, în funcție de standardul de sustenabilitate pe care îl atinge în prezent sau în proiect, pentru a prognoza momentul în care va deveni neatractivă și va necesita investiții de modernizare. Această analiză poate fi aplicată și pentru ansambluri de clădiri, respectiv întreg cartierul.

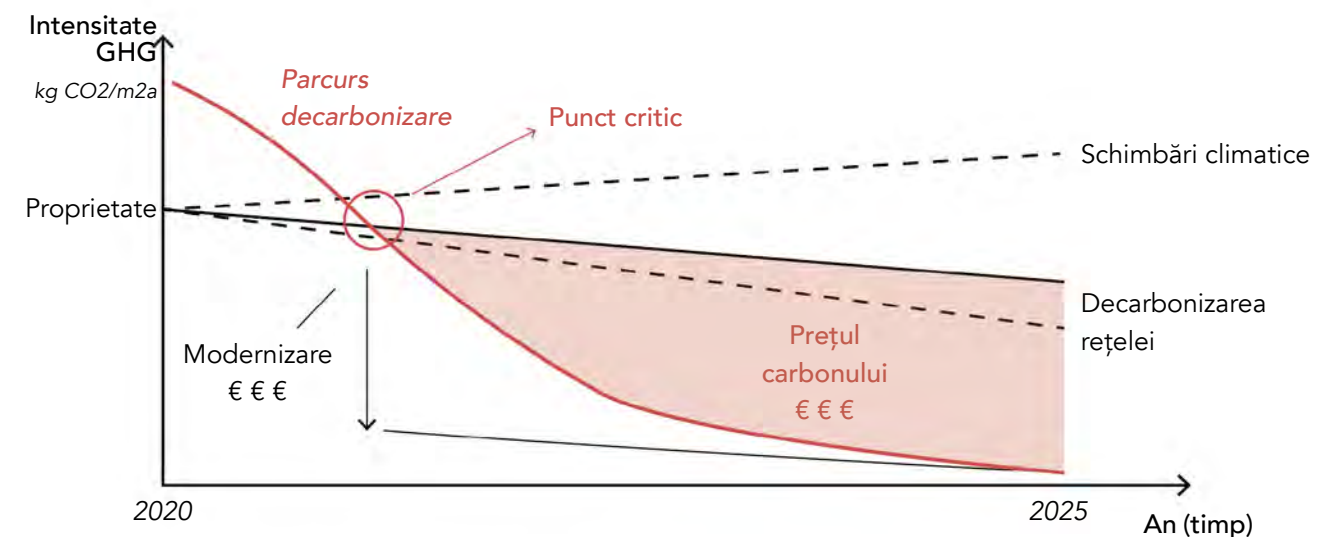


Diagrama expunerii în timp la riscul reglementărilor de decarbonizare a imobilelor  
Sursa: crrem.eu

Niveluri superioare de sustenabilitate, față de legislația națională actuală, sunt standardizate de o serie de sisteme de certificare a clădirilor, adoptate la nivel internațional. Unele dintre acestea au generat sisteme de certificare extinse la nivel de cartiere, comunități sau ansambluri, pentru a integra aspecte consistente de mobilitate, mediu, adaptarea la schimbările climatice și sisteme energetice pe scară largă.

Aceste certificări sunt extrem de utile, ele fiind în esență sisteme de evaluare a nivelului de sustenabilitate, la care se pot raporta diverșii actori urbani interesați: finanțatori, asiguratorii, administrații, clienți etc. Ele devin elemente de branding pentru dezvoltări imobiliare, o certificare a calității și o sursă de prestigiu pentru dezvoltatori, viitori proprietari și chiriași.

Pentru determinarea unui set de standarde relevante pentru cartierul Antenelor, au fost analizate comparativ șase standarde internaționale de certificare a sustenabilității la nivel de cartier:

- BREEAM Communities (UK, internațional)
- LEED Neighborhood Development (USA, internațional)
- DGNB Urban Districts (DE, extins în Danemarca și internațional)
- ECO Quartiers (FR, extins internațional francofon)
- WELL Communities (USA, internațional)
- Living Community Challenge (USA, internațional)

Primele trei sisteme sunt preponderent axate pe criterii tehnice constructive. Ultimele trei se axează pe calitatea vieții generate și integrează, alături de criterii tehnice constructive, o serie de măsuri de administrare și organizatorice pe tot parcursul procesului de planificare și proiectare, dar și pe perioada operării.

Tabelul comparativ prezentat aici, evidențiază criteriile acoperite de fiecare dintre sistemele de certificare sub aspect social (roz), economic (albastru) și de mediu (verde).



|                                                                                                  | BREEAM CM         | LEED ND | DGNB UD | Eco Quartiers | WELL | Living Future CM |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------------|------|------------------|
| Administrare și governanță                                                                       |                   |         |         |               |      |                  |
| Consultarea comunității (da/nu)                                                                  | GO 01, 02         |         |         |               |      |                  |
| Revizuirea proiectului, conformitate (da/nu)                                                     | GO 03             |         |         |               |      |                  |
| Administrarea dotărilor de către comunitate (da/nu)                                              | GO 04             |         |         |               |      |                  |
| Formare și competențe                                                                            | SE 17             |         |         |               |      |                  |
|                                                                                                  |                   |         |         |               |      |                  |
| Patrimoniu cultural                                                                              |                   |         |         |               |      |                  |
| Conservarea resursei istorice (nr. de clădiri)                                                   |                   |         |         |               |      |                  |
| Vernacular local                                                                                 | SE 14             |         |         |               |      |                  |
| Proiectare urbană                                                                                |                   |         |         |               |      |                  |
| Proiectare integrată                                                                             |                   |         |         |               |      | biofilie         |
| Artă publică                                                                                     |                   |         |         |               |      |                  |
|                                                                                                  |                   |         |         |               |      |                  |
| Acces la servicii și dotări                                                                      |                   |         |         |               |      |                  |
| Acces la transport public (distanță)                                                             | TM 01, 04, 06     |         |         |               |      |                  |
| Servicii disponibile (distanță, raport procentual non-rezidențial/rezidențial)                   | SE 02, 06         |         |         |               |      |                  |
| Străzi sigure, atractive, practicabile de pietoni (da/nu)                                        | TM 02, SE 07      |         |         |               |      |                  |
| Rețea de piste și dotări pentru cicliști (distanță, % utilizatori)                               | TM 03, 05         |         |         |               |      |                  |
| Soluții pentru transport cu emisii reduse (ex: electrice, partajate etc.)                        | RE 07             |         |         |               |      |                  |
| Proiectare incluzivă (da/nu)                                                                     | SE 15             |         |         |               |      |                  |
| Producție locală de hrană (da/nu)                                                                |                   |         |         |               |      |                  |
| Reducerea parcarilor auto (%)                                                                    | SE 12             |         |         |               |      |                  |
| Utilități / infrastructură (da/nu)                                                               | SE 09             |         |         |               |      |                  |
| Spații de coeziune socială, partajare resurse etc.                                               |                   |         |         |               |      |                  |
| Sistem de signaletică stradală pentru orientare în cartier + favorizarea transportului blând     |                   |         |         |               |      |                  |
|                                                                                                  |                   |         |         |               |      |                  |
| Siguranță și securitate                                                                          |                   |         |         |               |      |                  |
| Reziliență la schimbările climatice (ex: insule de căldură, inundații, temperaturi extreme etc.) | SE 03, 08, 10, 13 |         |         |               |      |                  |
| Alte riscuri naturale (alunecări de teren, cutremur, incendii etc.)                              |                   |         |         |               |      |                  |
| Remedierea terenurilor post-industriale (da/nu)                                                  |                   |         |         |               |      |                  |
| Prevenirea riscurilor umane/criminalității                                                       |                   |         |         |               |      |                  |
|                                                                                                  |                   |         |         |               |      |                  |
| Sănătate și confort                                                                              |                   |         |         |               |      |                  |
| Poluare luminoasă                                                                                | SE 16             |         |         |               |      |                  |
| Poluare sonoră (dB)                                                                              | SE 04             |         |         |               |      |                  |
| Confort termic în spații deschise (ex: viteza vânturilor)                                        |                   |         |         |               |      |                  |
| Rezidenți / populație stabilă (creștere %)                                                       |                   |         |         |               |      |                  |
| Calitatea aerului                                                                                |                   |         |         |               |      |                  |
|                                                                                                  |                   |         |         |               |      |                  |

|                                                                                        | BREEAM CM | LEED ND | DGNB UD | Eco Quartiers | WELL | Living Future CM |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|---------|---------------|------|------------------|
| Costuri ale ciclurilor de viață                                                        |           |         |         |               |      |                  |
| Măsurile energetice includ analiză de cost                                             | RE 01     |         |         |               |      |                  |
| Măsurile referitoare la ape includ analiză de cost                                     |           |         |         |               |      |                  |
| Măsurile referitoare la materiale includ analiză de cost                               |           |         |         |               |      |                  |
| Costuri raportate la ciclul de viață (comparate cu nivelul de bază)                    |           |         |         |               |      |                  |
|                                                                                        |           |         |         |               |      |                  |
| Prosperitate economică                                                                 |           |         |         |               |      |                  |
| Impact economic, proximitatea locurilor de muncă (% rata de ocupare a forței de muncă) | SE 01     |         |         |               |      |                  |
| Oferta și accesibilitatea locuințelor (valoare locuințe)                               | SE 05     |         |         |               |      |                  |
| Stabilitatea valorii (a prețurilor)                                                    |           |         |         |               |      |                  |
| Dezvoltare economică - revitalizarea activității                                       |           |         |         |               |      |                  |
|                                                                                        |           |         |         |               |      |                  |
| Ecologie și utilizarea terenurilor                                                     |           |         |         |               |      |                  |
| Protejarea ecosistemelor (restricții de construire)                                    | LE 01, 04 |         |         |               |      |                  |
| Infrastructură verde (distanță față de zonă verde)                                     | SE 11     |         |         |               |      |                  |
| Spații verzi (% zona verde/zona construită, % acoperișuri verzi)                       |           |         |         |               |      |                  |
| Peisaj                                                                                 | LE 05     |         |         |               |      |                  |
| Clădiri sustenabile                                                                    | RE 04     |         |         |               |      |                  |
|                                                                                        |           |         |         |               |      |                  |
| Materiale și deșeuri solide                                                            |           |         |         |               |      |                  |
| Gestiunea deșeurilor solide / monitorizare (da/nu)                                     | RE 05     |         |         |               |      |                  |
| Reutilizarea clădirilor (% volum/suprafață)                                            | RE 02     |         |         |               |      |                  |
| Infrastructură reutilizată (% volum/suprafață)                                         |           |         |         |               |      |                  |
| Reutilizarea materialelor pe sit (% volum/suprafață)                                   | RE 06     |         |         |               |      |                  |
| Prevenirea poluării provenite din activitatea de construire (da/nu)                    |           |         |         |               |      |                  |
| Materiale cu impact redus (% volum sau masă)                                           | RE 05     |         |         |               |      |                  |
|                                                                                        |           |         |         |               |      |                  |
| Apă                                                                                    |           |         |         |               |      |                  |
| Reducerea consumului de apă în clădiri (% reducere; litri/capita)                      | RE 03     |         |         |               |      |                  |
| Reducerea consumului la exterior (% reducere)                                          | RE 03     |         |         |               |      |                  |
| Colectarea apelor pluviale (% din necesar)                                             | LE 06     |         |         |               |      |                  |
| Gestiunea apelor (risc de inundație, drenaj, % scurgeri)                               | LE 06     |         |         |               |      |                  |
| Monitorizarea apelor (da/nu)                                                           |           |         |         |               |      |                  |
| Calitatea apei și acces universal la apă potabilă                                      |           |         |         |               |      |                  |
|                                                                                        |           |         |         |               |      |                  |
| Energie și emisii                                                                      |           |         |         |               |      |                  |
| Performanța energetică a clădirilor (%CO2, % reducere costuri)                         | RE 04     |         |         |               |      | embodied         |
| Furnizare de energie regenerabilă (% din necesar)                                      | RE 01     |         |         |               |      | carbon           |
| Proiectare pasivă (ex: orientare cardinală)                                            |           |         |         |               |      | footprint        |



Complementar aspectului de eficiență energetică, **principiul circularității** se referă la încurajarea practicilor de economie circulară în cartierul Antenelor și în procesul de urbanizare al zonei. Serviciul de Cercetare al Parlamentului European definește economia circulară ca: „modelul de producție și consum, care implică partajarea, închirierea, reutilizarea, repararea, recondiționarea și reciclarea materialelor și produselor existente pe cât posibil. În acest fel, ciclul de viață al produselor este extins”.

**Economia circulară** este o componentă importantă a obiectivului de cartier eficient energetic și are o bază puternic ecologică. Economia circulară vizează reducerea impactului cetățenilor asupra mediului și protejarea naturii prin reutilizare și partajarea resurselor, cu scopul final de a reduce consumul și deșeurile. Acest principiu este direct legat de aspirațiile zonei Antenelor și eforturile administrației locale de a ghida tranziția acestui areal către neutralitatea climatică.

Conceptul economic a fost tradus în Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană prin obiectivul de **CARTIER SUSTENABIL**, care poate și trebuie să urmărească regenerarea urbană a zonei Antenelor. Noul cartier va fi un ecosistem complex care trebuie să-și adapteze modelul operațional și de creștere, să reducă consumul și să permită regenerarea resurselor naturale.

În întâmpinarea managementului deșeurilor, eficienței energetice și decarbonizării, direcții de dezvoltare asumate prin acest document, strategia propune câteva direcții orientative pentru autoritățile locale pentru a promova circularitatea în arealul Antenelor:

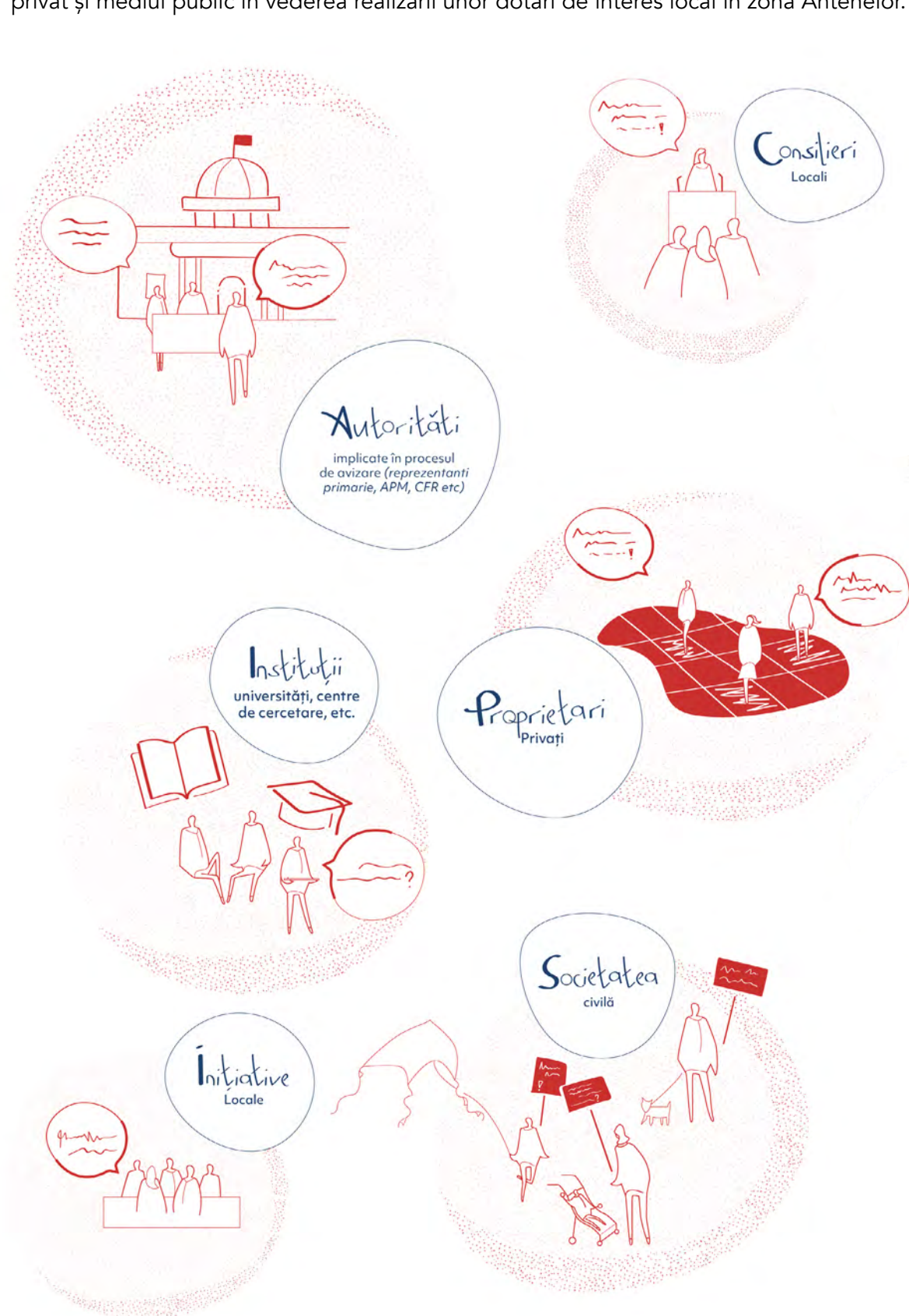
- **educație și advocacy pentru a stimula schimbarea comportamentului**  
Administrația locală are responsabilitatea de a dezvolta campanii de comunicare și schimbare a comportamentului care vizează rezidenții, ONG-urile și sectorul privat, pentru ca toți membrii comunității să înțeleagă rolul lor în protecția mediului și în procesul de reducere a consumului.
- **îmbunătățirea managementului resurselor utilizate în cartier și rezultate din activități rezidențiale**  
Autoritățile locale ar trebui să dezvolte un mecanism de gestionare eficientă a resurselor și servicii pentru prevenirea risipei și a consumului excesiv. Produsele, serviciile, infrastructura și transportul ar trebui să fie construite pentru a dura și pentru o adaptare ușoară, în timp ce reutilizarea și reciclarea ar trebui încurajate.
- **sprijinirea inițiativelor locale de economie circulară prin încurajarea noilor afaceri care au ca scop reutilizarea resurselor și limitarea consumului**  
de exemplu, prin dezvoltarea hub-urilor pentru economia circulară, oferirea de spațiu sau deduceri fiscale pentru afaceri circulare etc.



## CARTIER INOVATOR

### 1. Un cartier implicat

obiectiv specific ce urmărește dezvoltarea unei platforme de dialog între administrația publică, mediul privat și societatea civilă cât și dezvoltarea unor parteneriate între mediul privat și mediul public în vederea realizării unor dotări de interes local în zona Antenelor.



## 2. Un cartier inteligent economic

obiectiv specific realizat prin susținerea tranziției la o economie inteligentă, altrenativă și competitivă în context local. Se crează spații cu relație directă la spațiul public – partere active. Astfel, se promovează comerțul diversificat, de mici dimensiuni.

Parterele – mai ales dacă au o înălțime generoasă a tavanului - sunt mai flexibile decât alte etaje și, în felul acesta, pot fi mai utile în acomodarea densității și diversității. Parterele active pot găzdui o diversitate de utilizări și pot asigura ca mai mulți oameni să petreacă timp la nivelul străzii, conectați la viața din exterior. Parterele active contribuie la stimularea unui sentiment de comunitate și securitate, cu mai multe ferestre cu vedere la spații verzi, verde urban. Accesul direct la parterelor active rezultă într-un spațiu activat pe tot parcursul zilei. Parterul susține mobilitatea activă făcând mersul pe jos mai interesant, deoarece mai multe servicii și bunuri sunt disponibile ca parte a tiparelor noastre zilnice de mișcare. Parterele active nu trebuie considerate simple magazine. Dimpotrivă, ele sunt la fel de importante pentru locuințele, spațiile de birouri și alte funcții de servicii.

Strategia prezintă principii de dezvoltare pentru un cartier permeabil, cu partere active care să îi asigure funcția de **„burete” – permeabilitate funcțională**. Astfel, se propun partere înalte (8m) care să susțină principiul parterelor active și/sau se propune ca parterul și mezaninul/primul nivel al clădirilor să fie destinate serviciilor. Complementar acestui principiu, nu se accepta clădiri destinate exclusiv birourilor.

Caracteristicile definitorii ale funcțiunilor compatibile/recomandabile pentru aceste partere, pentru care contactul cu spațiul străzii este necesar și/sau benefic se pot clasifica după cum urmează:

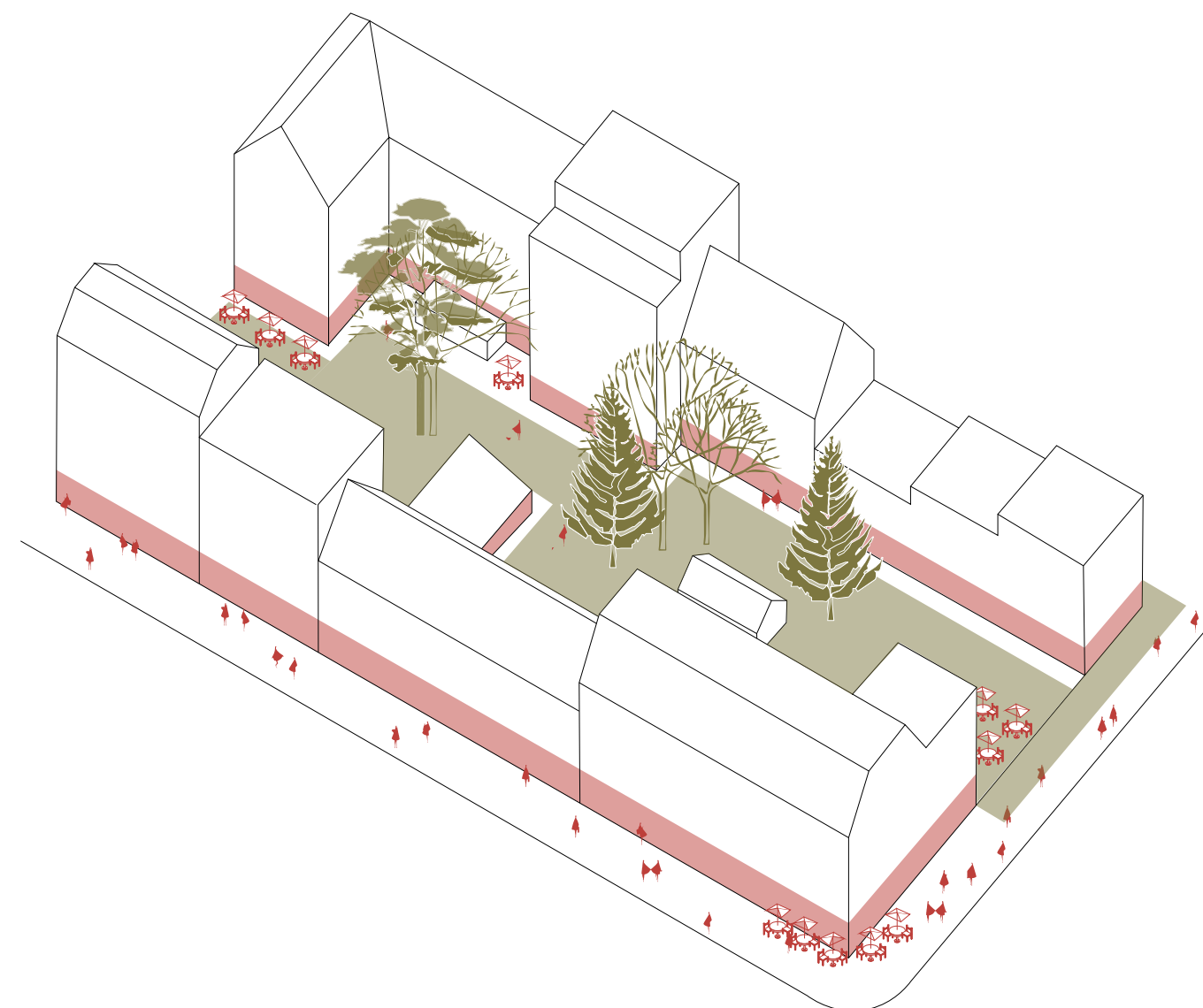
### 1. din punct de vedere al impactului asupra spațiului public:

- intrări-ieșiri frecvente de-a lungul fronturilor (permeabilitate) și segmente scurte de fronturi opace (nivel ridicat de transparență) la nivelul parterurilor pentru a menține un nivel bun de interacțiune cu spațiul străzii și de siguranță în spațiul public

### 2. din punct de vedere al afacerii / activitate:

- vizibilitatea vitrinei și/sau a activității din interior pentru a invita potențialii clienți sau beneficiari înăuntru;
- acces fizic facil, la îndemână pentru potențiali clienți sau beneficiari;
- acces facil pentru persoanele cu nevoi speciale, permanente sau temporare (adulți cu copii în cărucior sau copii mici, persoane accidentate etc.);
- importanța activității pentru viața comunității;
- activități economice de mică amploare, cu caracter independent;
- livrări și colectări facile.

În ceea ce urmează, câteva exemple de funcțiuni posibile, caracteristici, și cazuri specifice ale parterelor permeabile.



*Partere permeabile \_ dinamici cvartal*



### Locuire

Pentru o familie cu copii, este foarte convenabil să locuiesc la parter. O grădină mică, în afară de faptul că acționează ca un tampon pentru zgomot, poate fi un spațiu de respirație valoros, un loc pentru depozitarea bicicletelor, jucăriilor sau a unui cărucior, precum și un spațiu de joacă pentru copiii mici



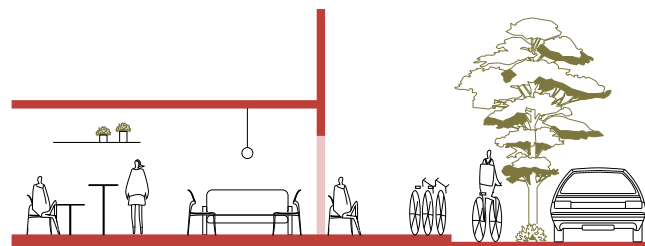
### Nevoi speciale

Parterul ar putea fi pentru o persoană în vârstă sau o persoană cu dizabilități, pentru care accesul la parter este extrem de practic. Oportunitatea de a intra și ieși neasistat permite conectarea cu lumea din afară. Petrecerea timpului în aer liber, urmărirea și interacțiunea cu trecătorii oferă rezidenților de la parter oportunitatea de a construi o relație mai puternică cu cartierul lor



### Servicii ale profesiilor liberale

Parterul este o locație potrivită pentru un spațiu de lucru independent. Oferă vizibilitate, precum și conexiune socială: poți ieși afară și ești imediat parte a comunității. Prezența cuiva care lucrează la parter aduce viața străzii și crează un sentiment de siguranță



### Atelier

Parterul poate fi folosit ca ateliere și studiouri de creație, comert sau ateliere de reparatii. Spațiul de la parter poate permite artiștilor, artizanilor, comercianților și meșterilor să fie mai bine conectați la viața de zi cu zi a comunităților lor. Amplasarea la nivelul străzii este utilă nu numai pentru clienți, ci și pentru livrările și colectările din aceste spații



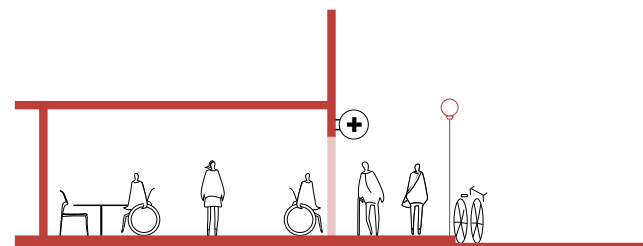
### Dotări și servicii comunitare

Parterul oferă avantajele accesului direct și o „vitrină” pentru activități instituționale: bibliotecă de cartier, servicii publice, birouri comunitare și proiecte de caritate. În loc să fie în clădiri publice izolate, aceste activități pot fi amplasate mai aproape de utilizatorii lor – ca parte a străzii și ca parte a comunității



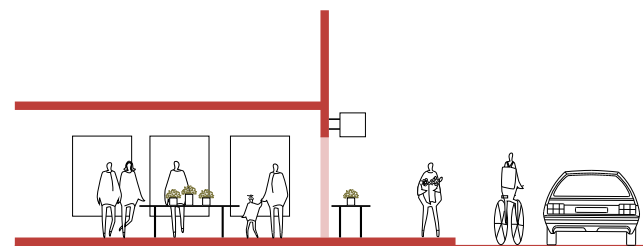
### Servicii medicale și terapeutice

Parterul poate găzdui în mod ideal, cabinetul unui medic sau dentist, un veterinar sau sediul oricărui alt specialist sau terapeut. Pentru orice vizitator, este ușor de găsit și accesat, deoarece există o adresă stradală. Există, de asemenea, confortul de conectare la alte facilități utile, cum ar fi stația de autobuz când sosești cu transportul public



### Showroom / Spațiu galerie

Suprafețele mai mari ale parterului își pot găsi viață și ca showroom-uri și spații de expoziție. Acestea ar angaja relativ puțini oameni pe metru pătrat, dar pot activa totuși străzi laterale mai liniștite. Locația urbană, mai degrabă decât una suburbană, face spațiile și activitățile mai accesibile pentru mai mulți oameni



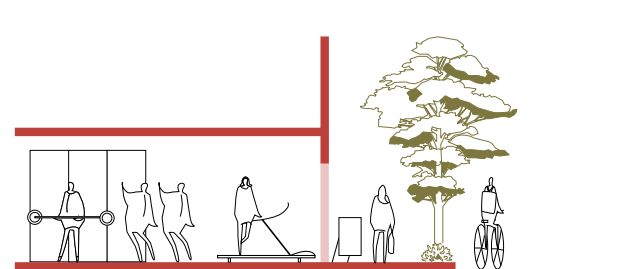
### Salon

Spațiile pentru coafor, cosmetician, salon de unghii și frizerie merită o atenție deosebită datorită naturii sociabile a activităților lor. Ferestrele la stradă privesc direct activitățile, transformând clientul în exponat și face ca aceste locuri să fie pline de viață. Sistemul programărilor asigură o dinamică constantă pe tot parcursul zilei



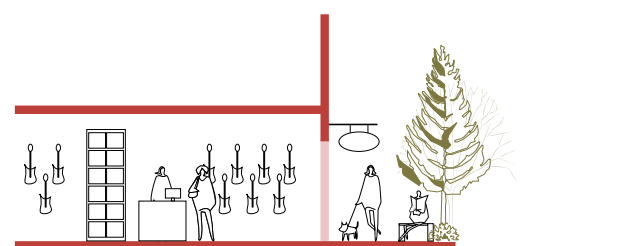
### Sport și recreere

Sala de sport poate ocupa o suprafață mare a unui parter și aduce viață pe stradă. Deschise deseori de dimineața până seara târziu, sălile de sport de la parter aduc mai multă siguranță în spațiile publice din exterior, mai ales în momentele în care alte afaceri sunt închise

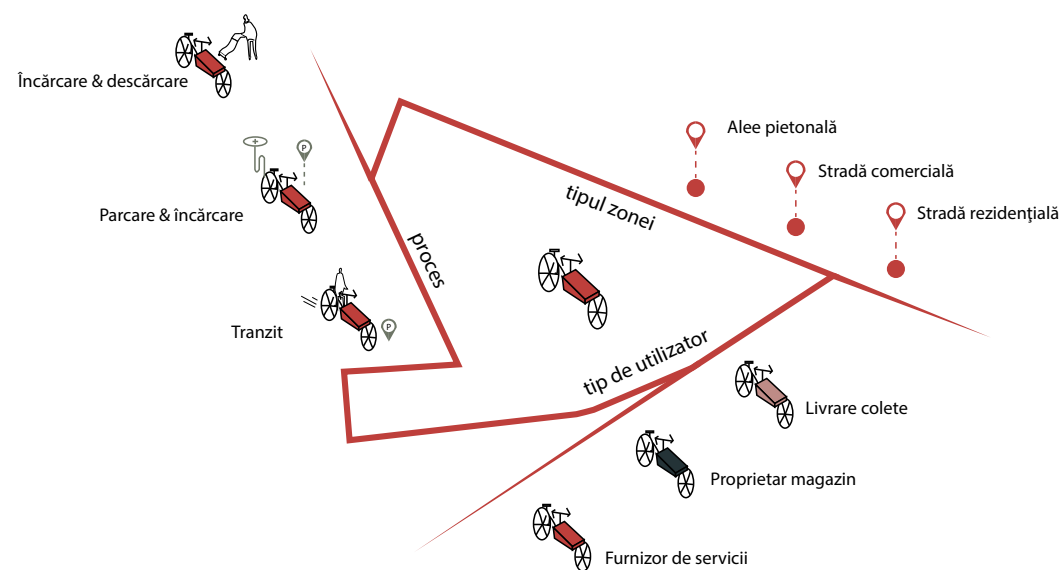


### Magazin specializat

Micile magazine specializate pot aduce viață străzilor mai liniștite. Fie că este vorba despre o croitorie, cărți second hand, viniluri sau magazin de jucării, vitrina este deosebit de importantă atunci când magazinele vând mărfuri neobișnuite. Un magazin fizic oferă proprietarului de afaceri/negustorului oportunitatea de a face parte dintr-o comunitate și din viața de zi cu zi a cartierului

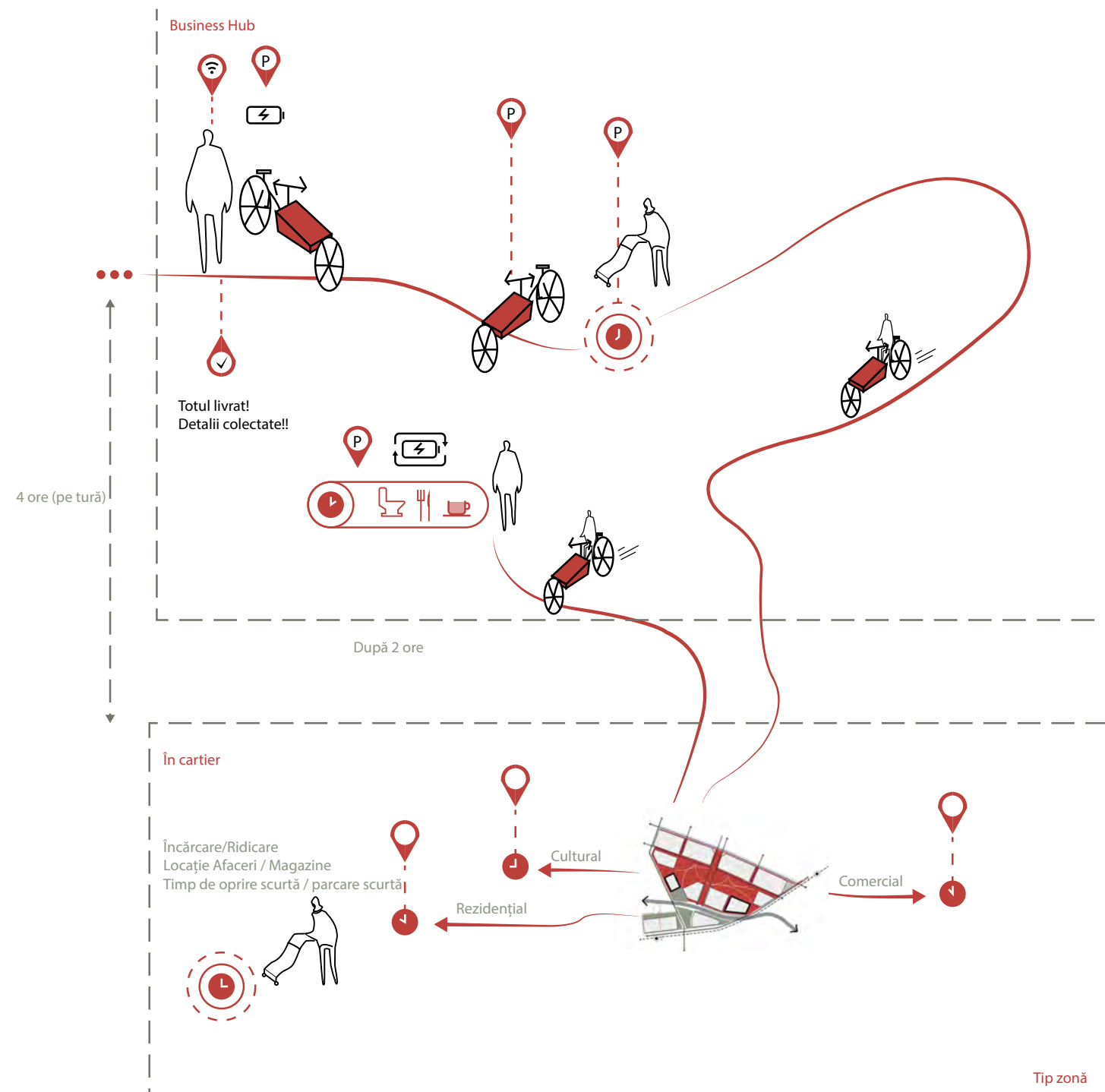


Un exemplu aplicat al unui **sistem economic inteligent**, care înglobează principii ale economiei circulare, este crearea de spațiu în peisajul străzii pentru flota bicicletelor cargo în dezvoltarea zonei Antenelor. Se anunță astfel, o nouă eră a mobilității și logisticii. Cartierul poate deveni un pionier în domeniul distribuției urbane, remodelând logistica urbană și întărind caracterul compact al zonei, unde sustenabilitatea și eficiența merg mână în mână.



În peisajul comercial extrem de competitiv de astăzi, eficiența este primordială. Integrarea bicicletelor cargo reprezintă o nouă eră pentru companiile care doresc să-și optimizeze operațiunile și să reducă impactul asupra mediului. Bicicletele cargo sunt o soluție atractivă și acoperă o paletă largă de utilizatori, de la furnizorii de servicii, la uz personal sau la livrarea coletelor (înlocuirea microbuzelor și a dubelor care asigură astăzi acest serviciu la nivelul orașului / cartierelor).

Pe măsură ce mișcarea globală către transportul urban durabil câștigă avânt, integrarea bicicletelor cargo reprezintă un pas semnificativ către realizarea viziunii unui cartier compact, inovativ, atractiv, mai curat, mai ecologic și mai rezistent. Bicicletele sunt susținătorii progresului și promit un viitor al comerțului durabil în cartierul Antenelor, asigurând un viitor sustenabil și mai prosper.





## CARTIER INCLUZIV

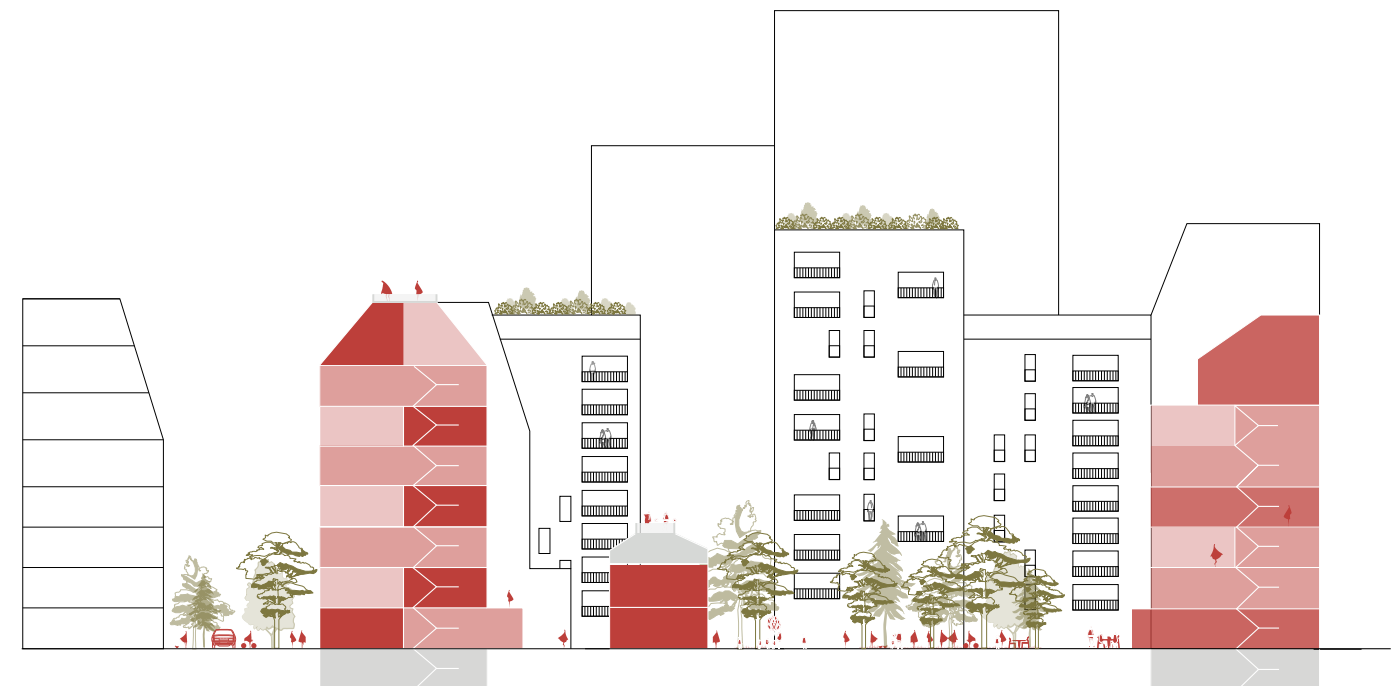
### 1. Un cartier mixt

obiectiv specific ce urmărește promovarea incluziunii sociale prin:

- asigurarea unei diversități funcționale a fondului construit, și pe verticala, care să adăpostească funcțiuni complementare locuirii,
- promovarea unui stil de viață sănătos,
- asigurarea accesului la educație echitabilă și de calitate, și promovarea oportunităților de învățare/formare continuă în cartier

Noul cartier susține un stil de viață sănătos, punând la dispoziția locuitorilor săi o infrastructură complexă de petrecere a timpului liber. Spațiul public este gândit în așa fel încât să acomodeze activități pentru toate categoriile de vârstă. Complementar activităților în aer liber, se propune un centru sportiv și de agrement care oferă posibilitatea de a face sport pe tot parcursul anului, independent de vreme sau alte restricții întâlnite în cazul spațiilor publice deschise. Acest centru sportiv va fi prevăzut cu spații dedicate unei palete variate de sporturi (scrimă, squash, dansuri sportive, etc.)

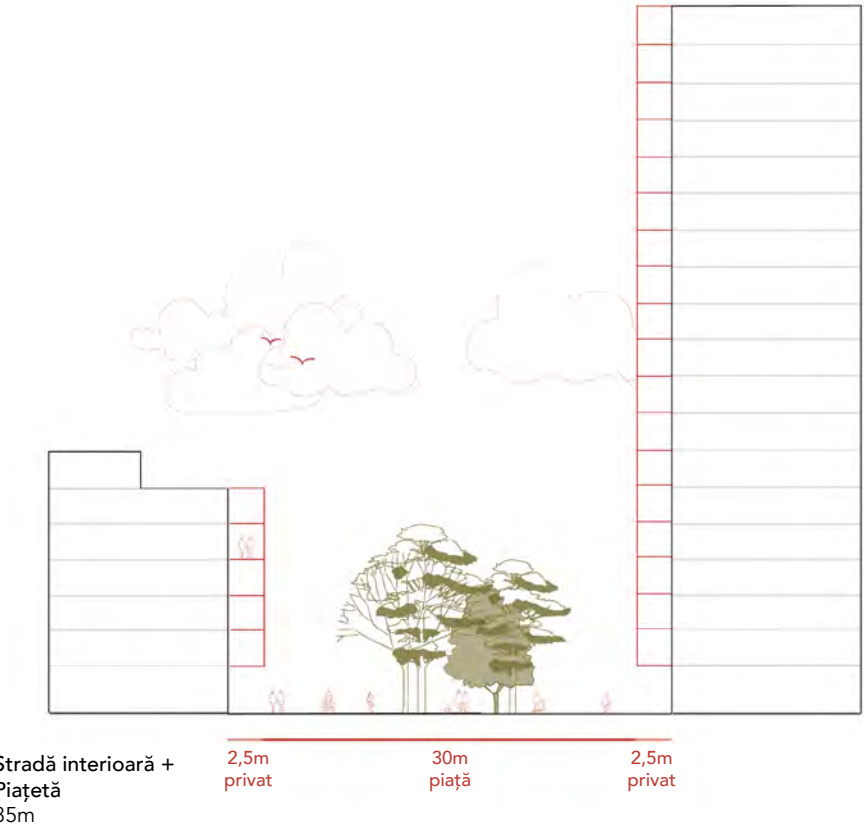
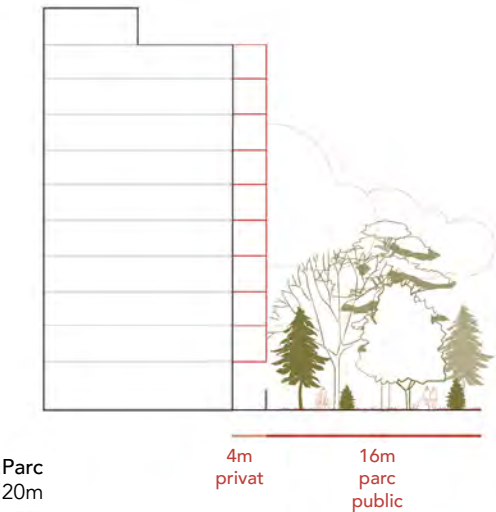
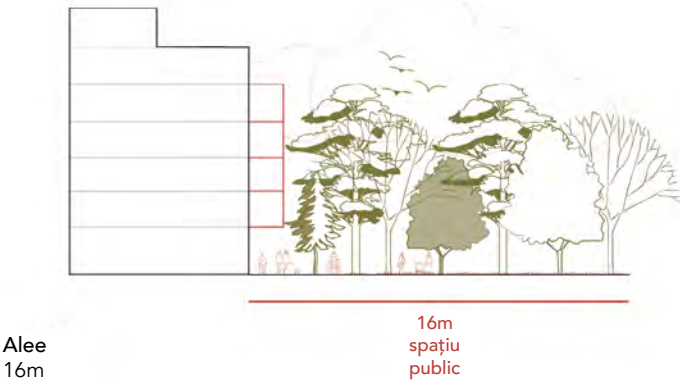
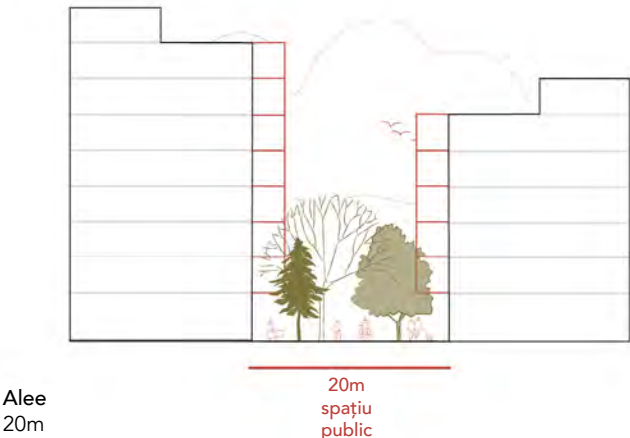
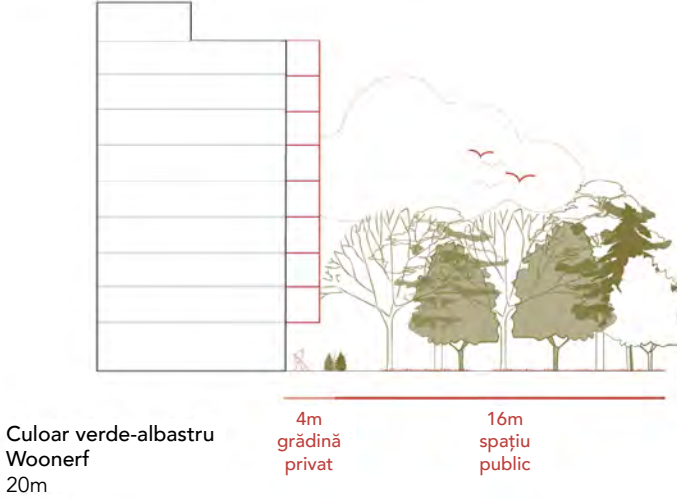
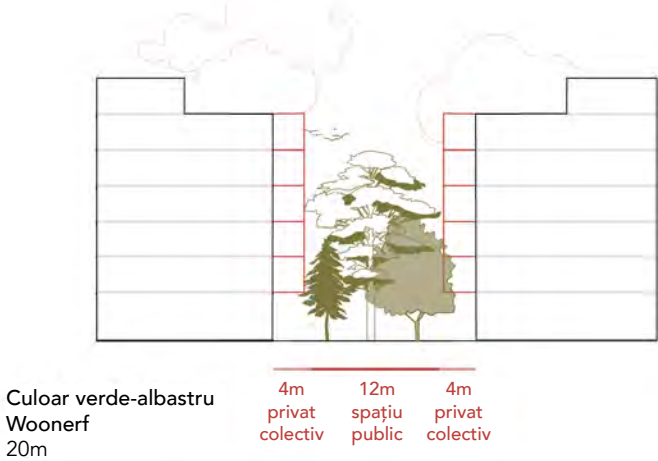
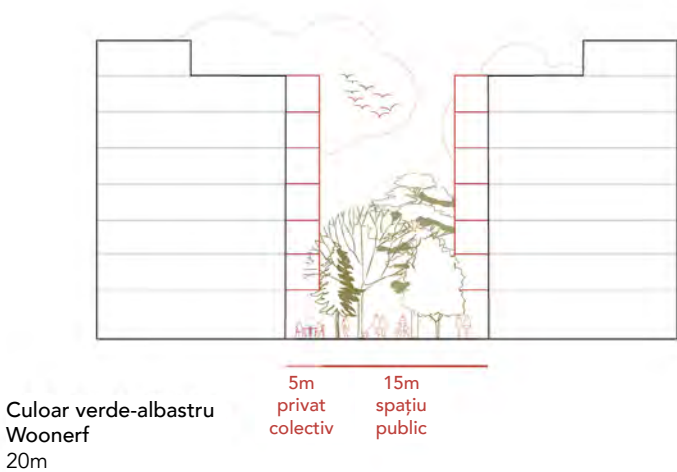
Pentru cartierul incluziv Antenelor, accesul la educația este un obiectiv vital stabilit prin Strategii. Astfel, se propune realizarea unei creșe și grădinițe, împreună cu o școală gimnazială locală. Distanțele dintre casă și școală sunt reduse asigurând astfel un acces facil la instituțiile de învățământ. Dezvoltarea mediilor de învățare promovează o educație susținută. Mediile autentice de învățare promovează dezvoltarea unui know-how extins necesar în viitor. Mediul de învățare va deveni mai versatil și va acoperi întreaga zonă a cartierului Antenelor, cât și a cartierelor învecinate. Copiii din medii diferite învață și dezvoltă astfel, abilități socio-emoționale cu un caracter puternic incluziv.



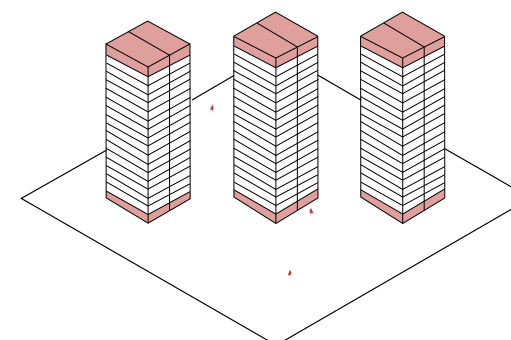
*Mixitate funcțională \_ dinamici cvartal*

**2. Un cartier permeabil**

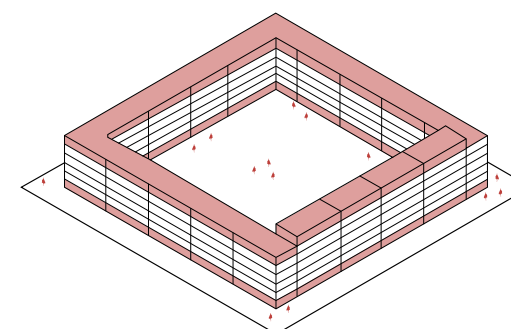
obiectiv specific realizat prin reglementarea raportului dintre spațiul public și spațiul privat și asigurarea accesului nelimitat al locuitorilor orașului în spațiile publice, indiferent de regimul de proprietate al terenurilor.



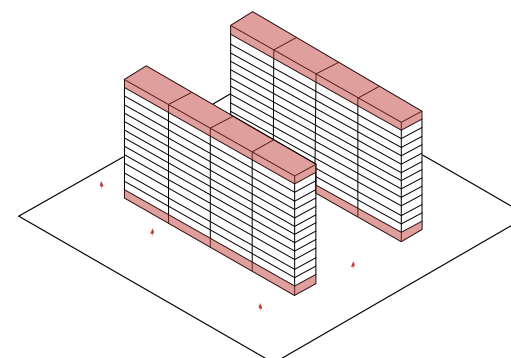




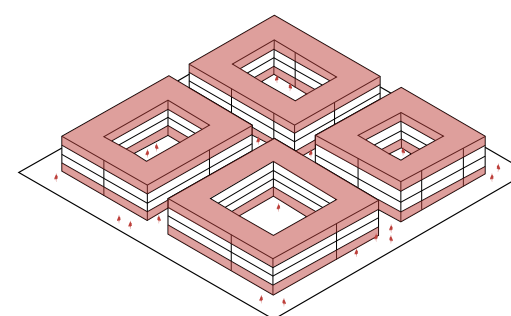
3 turnuri  
18-19 etaje  
amprenta clădirii: 1200mp  
5% parter  
5% penthouse  
22% accesibil la picior pe înălțime  
front stradal: 240m



bare  
14 etaje  
amprenta clădirii: 1600mp  
7% parter  
7% penthouse  
29% accesibil la picior pe înălțime  
front stradal: 3600m



curți mari  
6-7 etaje  
amprenta clădirii: 3600mp  
16% parter  
16% penthouse  
67% accesibil la picior pe înălțime  
front stradal: 400m



curți mici  
4 etaje  
amprenta clădirii: 5600mp  
25% parter  
25% penthouse  
100% accesibil la picior pe înălțime  
front stradal: 720m

## CARTIER ATRACTIV

### 1. Un cartier calitativ și estetic

obiectiv specific care asigură identitatea cartierului atât prin calitatea și coerența mediului construit, cât și a spațiului public și a raportului dintre cele doua.

Astfel, fondul construit și spațiile publice vor răspunde unor standarde calitative și estetice predefinite. Pentru a asigura calitatea zonei, strategia de dezvoltare promovează o **densificare la scară umană, bine organizată** în cartierul Antenelor.

Aceeași densitate construită poate fi furnizată cu tipologii de clădiri foarte diferite și cu un spațiu public foarte diferit. Cele patru exemple de formă construită prezentate aici au aceeași densitate. Fiecare are o suprafață totală de 22400mp. Ceea ce este important este utilitatea diferitelor forme construite. Aspectele notabile sunt proporția de spațiu exterior închis sau portat care poate fi mai util decât spațiul deschis nedefinit, proporția de laturi ale clădirii care poate ajuta la crearea unei fațade stradale interactive și porțiunea de la parter și ultimul etaj (sau penthouse), deoarece acestea pot fi mai atractive și au adesea, o valoare economică mai mare.

*Referință: Adaptare David Sim – Soft City. Densitate, diversitate și proximitate pentru viața urbană*

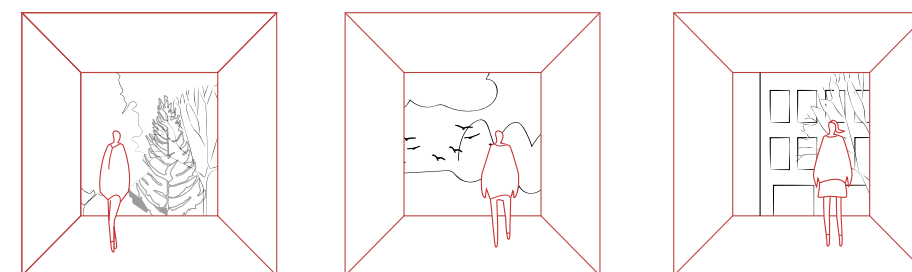
## Densitate

Strategia face o distincție clară între densitatea reală și densitatea percepută în cartierul Antenelor. Densitatea reală pare a fi variabila fundamentală, însă densitatea percepută este de fapt, instrumentul cu care lucrează aceasta strategie.

**Densitatea percepută:** toate cercetările, destul de numeroase despre densitate în ultimii ani despre probleme de densitate, subliniază decalajul dintre densitatea reală și densitatea percepută, mai ales dacă ne asumăm punctul de vedere al locuitorilor.

Densitatea percepută, de exemplu din Parcul Urban, este legată de tipul de spațiu, de proporțiile acestuia, de calitatea spațiului deschis, de variația formelor urbane care modifică percepția asupra densității.

Propunerea strategiei este rezultatul unei reflecții intense asupra densității percepute: abordarea spațiilor deschise și corelarea cu proiectele de infrastructură fixă (ex. pasajul Enric Baader), deschizând ferestre mari asupra peisajului. Densitatea pe care o prezintă strategia, pe care o putem compara cu cazuri exemplare din punct de vedere al sustenabilității, nu este în contradicție cu calitatea spațiilor de locuit. Prin asigurarea unui dialog continuu interior – exterior, suprafața folosibilă a apartamentelor se extinde, crescând valoarea spațiului și atractivitatea clădirilor de locuit.



## Camere cu 'vedere'

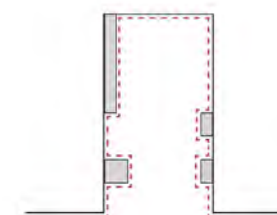
un principiu general stabilit de strategie pentru fondul construit: fiecare apartament trebuie să fie îndreptat spre o panoramă. Pentru a reda și întări rolul rezidențial al centrului orașului și pentru a oferi alternative realiste caselor unifamiliale din suburbie, cartierul Antenelor trebuie să producă locuințe extrem de calitative. Panoramele relaționate cu zona sunt un prim pas în această direcție:

- spațiu deschis și cea de-a treia, panorama largă și cuprinzătoare asupra centrului și a orașului este cea câștigată prin înălțimea clădirilor

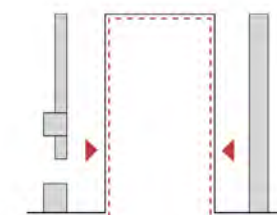
Pentru a realiza o varietate bine distribuită de tipologii, lățimea medie a clădirilor este de 20 metri cu etajele rezidențiale cu o lățimea medie de 14 metri. Principiul permite un grad mare de soluții arhitecturale care pot varia de la clădiri de 12 metri lățime cu apartamente, până la clădiri de 16 metri lățime cu apartamente mono-orientate.

- panorama către Parcul Urban,
- panorama dintre clădiri - panoramele interioare oferite prin deschideri ale țesutului tip 'woonerf' și 'wadi' unde vegetația organizată în grupuri va întrerupe regulile țesutului și va aduce în interiorul locuințelor senzația unui

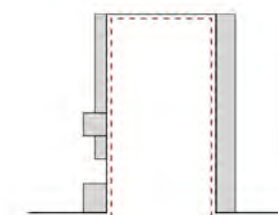
Înălțimea medie a clădirilor este de 7 etaje cu accente de maximum 14 etaje, respectând întotdeauna regulile de umbră de 45 de grade.



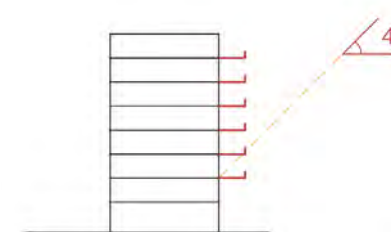
Logiile și golurile măresc costurile de construcție



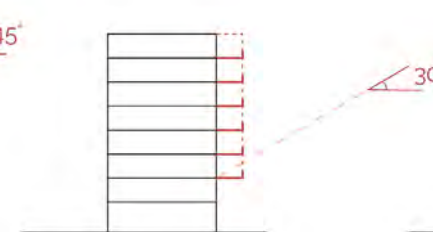
o clădire compactă maximizează investițiile în izolare



camerele cu 'vedere' articulează relația interior-exterior



balcoane

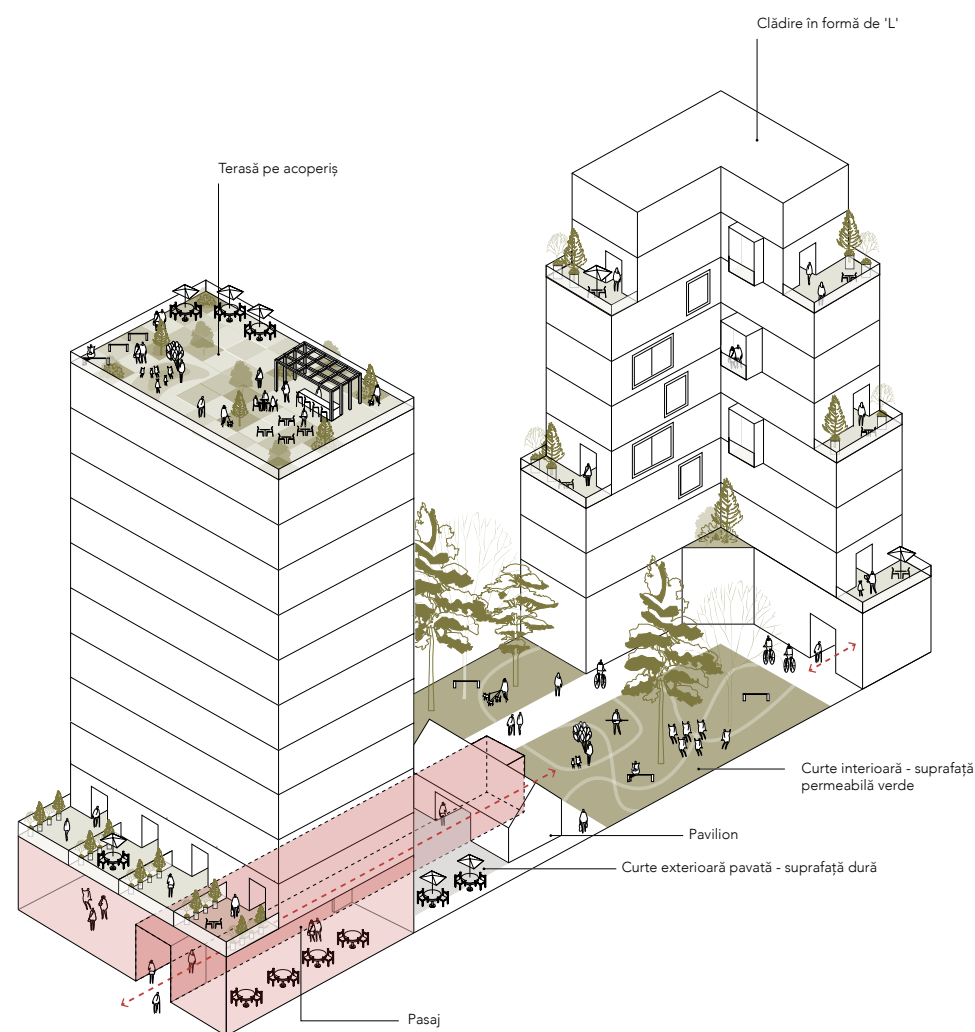


structuri care se pot închide



dacă este tratată cu finisaje ușoare, fațada reflectă lumina în interiorul apartamentului



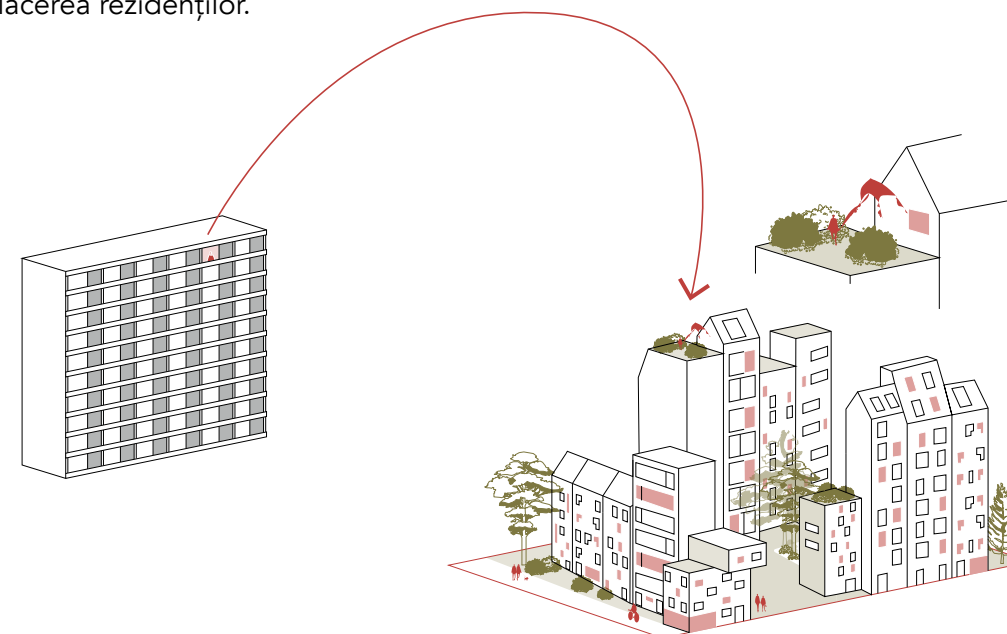


### Un model pentru o clădire flexibilă, locuibilă, durabilă din punct de vedere ecologic, cu utilizare mixtă

Spațiul construit devine versatil prin utilizarea unor soluții arhitecturale complexe: pasaj de intrare armonios, planul în formă de 'L' al clădirii din spate; curtea clădirii în formă de 'L', orientată spre interior. Un aspect care permite utilizări multiple: două curți - una exterioară, pavată, mai aproape de stradă și o curte interioară privată, cu un peisaj verde. Clădirea 'de la strada' are o vitrina la parter. Etajele superioare permit găzduirea de apartamente de diferite dimensiuni, creând implicit un mix social și economic. Unele apartamente pot funcționa la fel de bine ca și spații de lucru.

Spațiul exterior al clădirii este gândit în așa fel încât să creeze zone tampon funcțiunilor concentrate, oferind în același timp spațiile de locuit suplimentare atât de necesare într-un context urban dens. Cele două clădiri definesc spațiile exterioare, creând mai degrabă locuri cu semnificație, decât spațiu rezidual. Se poate folosi un pavilion central, cu un regim de înălțime mic, pentru a separa curțile pavate de cele verzi. Curtea interioară privată este protejată de intemperii, creând spațiu suplimentar de locuit. Fațada stradală dinspre nord poate avea ferestre mai mici, cu montanți pronunțați, pentru a asigura o mai bună izolare și pentru a ajuta la crearea unei anumite grad de intimitate.

Acest sistem cu curte dublă crează două spații exterioare distincte, care invită utilizări diferite și astfel un grad de flexibilitate. De exemplu, curtea din față, pavată, poate funcționa ca o extensie încântătoare de vară pentru restaurantul de la parter. Oaspeților restaurantului li se permite să intre în zona privată și să ia masa la soare, bucurându-se de aer curat și de liniște. Pavilionul central poate acționa ca tampon pentru celelalte părți ale curții. Mesenii pot vedea curtea interioară, dar designul arată clar că este privată. Sistemul cu dublă curte este eminamente practic, cu o suprafață dură pentru funcții de serviciu - pubele, biciclete, mese ocazionale de restaurant - și lumea interioară ludică și liniștită a grădinii din curte pentru plăcerea rezidenților.



Performanța formelor urbane de mare densitate trebuie măsurată într-un mod complex și complet, dincolo de indicii de urbanizare tradiționali (P.O.T, C.U.T). Sunt necesare criterii calitative. Trebuie să ne dăm seama cum forma construită susține viața de zi cu zi. Succesul formei urbane trebuie măsurat în asigurarea unei calități mai ridicate a vieții pentru oamenii care trăiesc în ea, o rezistență și adaptabilitate la schimbările constante ale societății, mediului și economiei.

Un accent cheie al Strategiei de Dezvoltare Urbana Zona Antenelor este relația fondului construit cu mediul natural, care face posibilă o anumită dinamică la nivelul cartierului. Obiectivele specifice detaliate anterior răspund unui set de întrebări care asigură dezvoltarea unei structuri urbane flexibile, dense și mixte - un **CARTIER COMPACT**:

- Cât de bine conectează forma construită oamenii de resursele fizice ale cartierului și orașului, accesând facilitățile și serviciile utile?
- Cât de bine conectează forma construită oamenii cu natura, trăind în ton cu schimbările climatice?
- Cât de bine conectează forma construită oamenii de alți oameni, pentru întâlniri conviviale și oportunități sociale și economice?

## OBIECTIVE ȘI SCENARII PENTRU VIITOR



4.3

### Propunere de sistematzare





Propunerea de sistematizare a cartierului Antenelor creează cadrul spațial necesar pentru transpunerea obiectivelor strategice detaliate anterior în practică. Operează pe două paliere, urmărind atât ancorarea noului cartier în țesutul construit existent, cât și crearea unor spații și dotări publice care răspund nevoilor viitorilor locuitori dar și nevoilor orașului.

Din punct de vedere funcțional, propunerea de sistematizare pleacă de la premisa dezvoltării unui cartier cu funcțiuni mixte, compatibile cu locuirea. Dincolo de nevoile viitorilor locuitori, cartierul trebuie să fie o zonă ofertantă pentru cât mai mulți dintre timișoreni. Pornind de la aceste premise, spațiul se structurează în prin intermediul a trei elemente principale: sistemul de spații verzi, modul de dispunere a funcțiunilor relevante la scara orașului și infrastructura rutieră și pietonală propusă.

**Sistemul de spații verzi** aduce în prin plan **parcul central**, dezvoltat pe direcția est-vest. Parcul devine un spațiu de mediere între relațiile și traseele create atât la scara micro - în interiorul cartierului, cât și la scara macro: între cartierul Antenelor și oraș. Dincolo de creșterea calității vieții viitorilor locuitori ai cartierului, dezvoltarea parcului asigură ancorarea cartierului în sistemul de spații verzi al orașului și reducerea deficitului spații de recreere în aer liber din zona de nord a orașului. Pe direcția nord-sud, sistemul de spații verzi este completat de **prelungirea străzii Holdelor** până la intersecția cu Pasaj Baader. Profilul propus pentru strada Holdelor este cel al unui bulevard verde, orientat către deplasarea ciclo-pietonală. Sistemul de spații verzi contribuie și la integrarea proiectelor de infrastructură majoră în ecosistemul cartierului. Astfel, în proximitatea **pasajului Baader** se propune realizarea unui **parc liniar**. Acesta acționează ca o perdea de protecție. Permite, totodată, recuperarea parțială a unor spații care altfel ar fi fost puțin accesibile utilizatorilor zonei și riscă să devină zone cu un grad de siguranță scăzut.

Funcțiunile dezvoltate în interiorul cartierului se structurează în relație directă cu parcul central. Dincolo de cvartalele dedicate unor **funcțiuni mixte**, propunerea de sistematizare alocă teren pentru dezvoltarea unei **funcțiuni culturale relevante la nivelul orașului**. Răspunzând, însă și nevoilor noilor locuitori ai zonei, se rezervă terenuri și pentru dezvoltarea **infrastructurii educaționale** (grădiniță, școală primară și gimnazială). Zona beneficiază de acces direct spre pac, cu posibilitatea extinderii curții înspre spațiul verde, respectiv a extinderii spațiului verde înspre dotările din curtea școlii, ulterior încheierii orelor de curs.

Dezvoltarea infrastructurii rutiere integrează **proiectul pasajului Baader**, care asigură închiderea inelului II de circulație. Totodată, preia și integrează proiectul care vizează **lărgirea străzii Aristide Demetriade**, în vederea asigurării unei conexiuni alternative cu Aeroportul Internațional Traian Vuia și Autostrada A1. Pe direcția est-vest, se propune **prelungirea străzii Sever Bocu**, asigurându-se o legătură secundară cu strada Aristide Demetriade iar pe direcția nord-sud se preia propunerile Planului urbanistic general privind **prelungirea străzii Holdelor**. În interiorul cartierului este favorizată deplasarea pietonală iar trama stradala de importanță locală asigură continuarea tramei stradale situate la nord strada Divizia 9 Cavalerie. Propunerea de sistematizare rezervă suprafețele de teren necesare regândirea intersecțiilor principale și dezvoltarea sistemului de transport în comun.

## PLAN DE ACȚIUNE

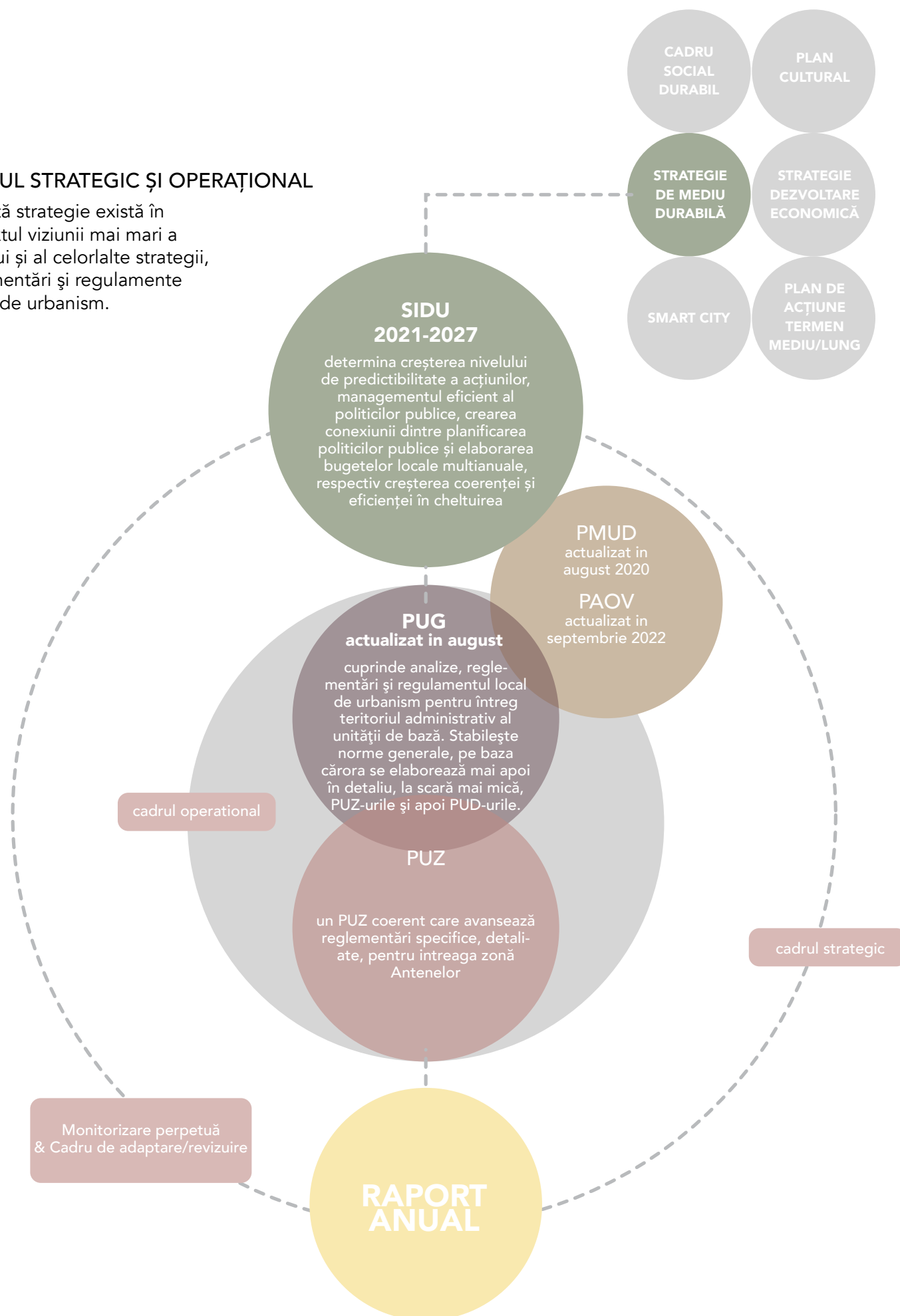
5.1

Obiective de utilitate publică  
și resurse disponibile



## CADRUL STRATEGIC ȘI OPERAȚIONAL

Această strategie există în contextul viziunii mai mari a orașului și al celorlalte strategii, reglementări și regulamente locale de urbanism.



Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană Zona Antenelor acționează ca un element de aplicare, pentru a completa instrumentele de planificare deja existente, cu contribuția tuturor părților interesate. Datorită implicării și colaborării diverselor entități responsabile cu managementul și dezvoltarea orașului, acest document colectează și elaborează experiența (know-how-ul) din Timișoara, care în ultimii ani a cunoscut schimbări semnificative și intervenții notabile de reamenajare. Combinată cu o bogată bază de reglementări, a fost generat un **plan de acțiune** – detaliat în **Anexa 2** - instrument informativ și operațional de planificare, destinat urbanistilor și arhitecților din sectorul public și privat, dar și comunității.

Succesul viitorului cartier depinde în mod direct de implementarea, de către toate părțile implicate, a unui set comun de investiții de utilitate publică. Acestea devin astfel instrumentele prin care se asigură tranziția de la nivelul strategic la zona de implementare și operare, în baza propunerii de sistematizare detaliate în capitolul anterior. Definirea, acceptarea și asumarea responsabilităților care survin din aceste proiecte creează un cadru real de cooperare, pe termen lung, între toți actorii implicați, fie ei din mediul public sau privat.

Strategia face un prim pas în această direcție. Definirea principalelor investiții publice care vor structura zona a jucat un rol esențial în procesul participativ, existând o comunicare continuă cu toți actorii urbani implicați: administrație publică, mediu privat sau instituții avizatoare. Setul de investiții publice agreat este detaliat prin prisma operațiunilor cadastrale/notariale necesare pentru demararea proiectelor și a modului de colaborare între mediul public și privat în fazele de proiectare, implementare și operare în **Anexa 3**.

5.2

PLAN DE ACȚIUNE

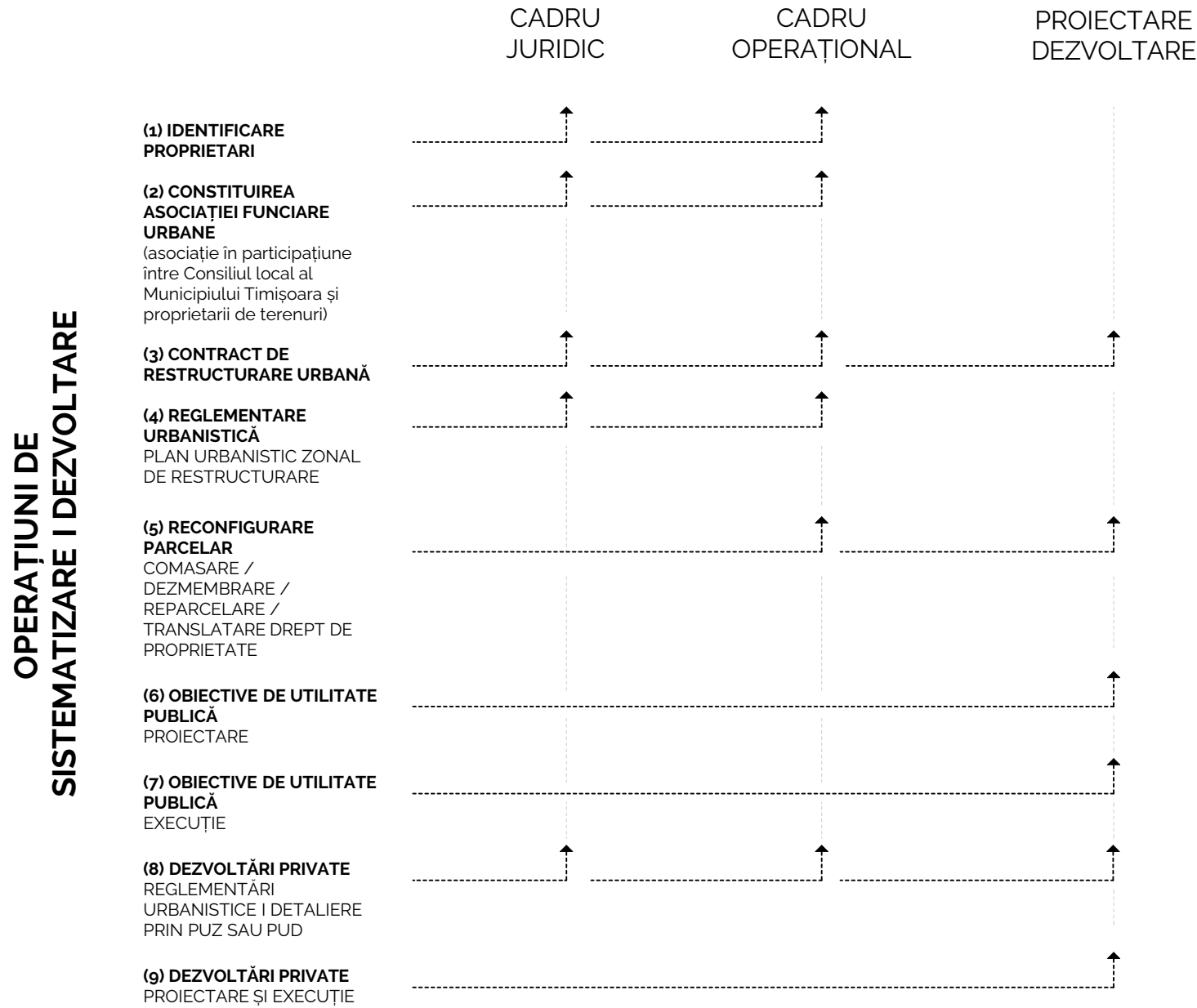
Instrumente de urbanizare



ETAPE DE IMPLEMENTARE

Instrumentele de urbanizare operaționalizează din punct de vedere juridic modificările necesare de proprietăți și permit o justă compensare a contribuției publice și private la implementarea strategiei, respectiv a obiectivelor acesteia.

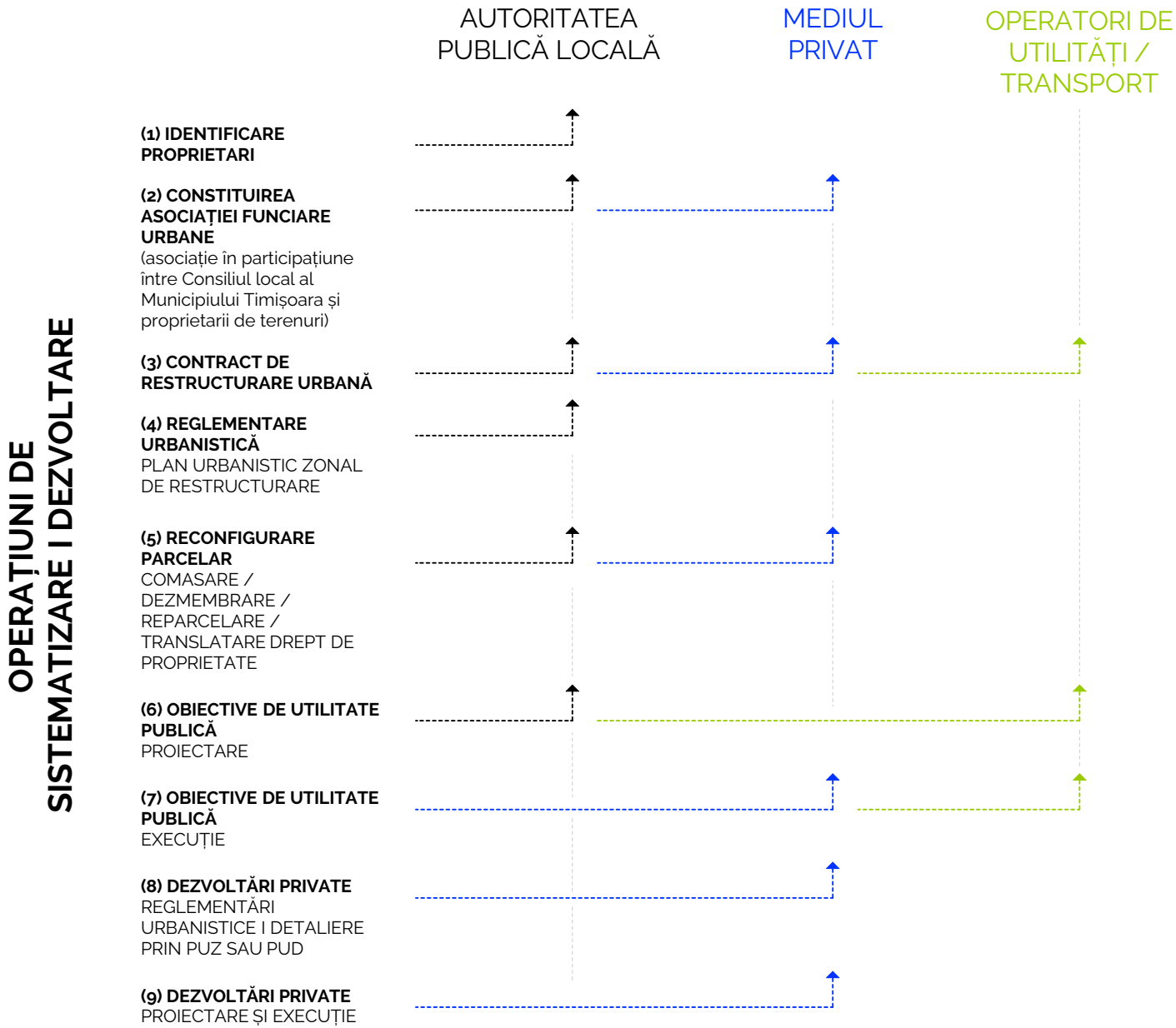
Modelul de intervenție adecvat zonei de studiu presupune un mix de acțiuni coerent realizate, coordonate și inițiate de autoritatea publică locală, dar în care proprietarii și viitorii investitori să fie parteneri implicați.



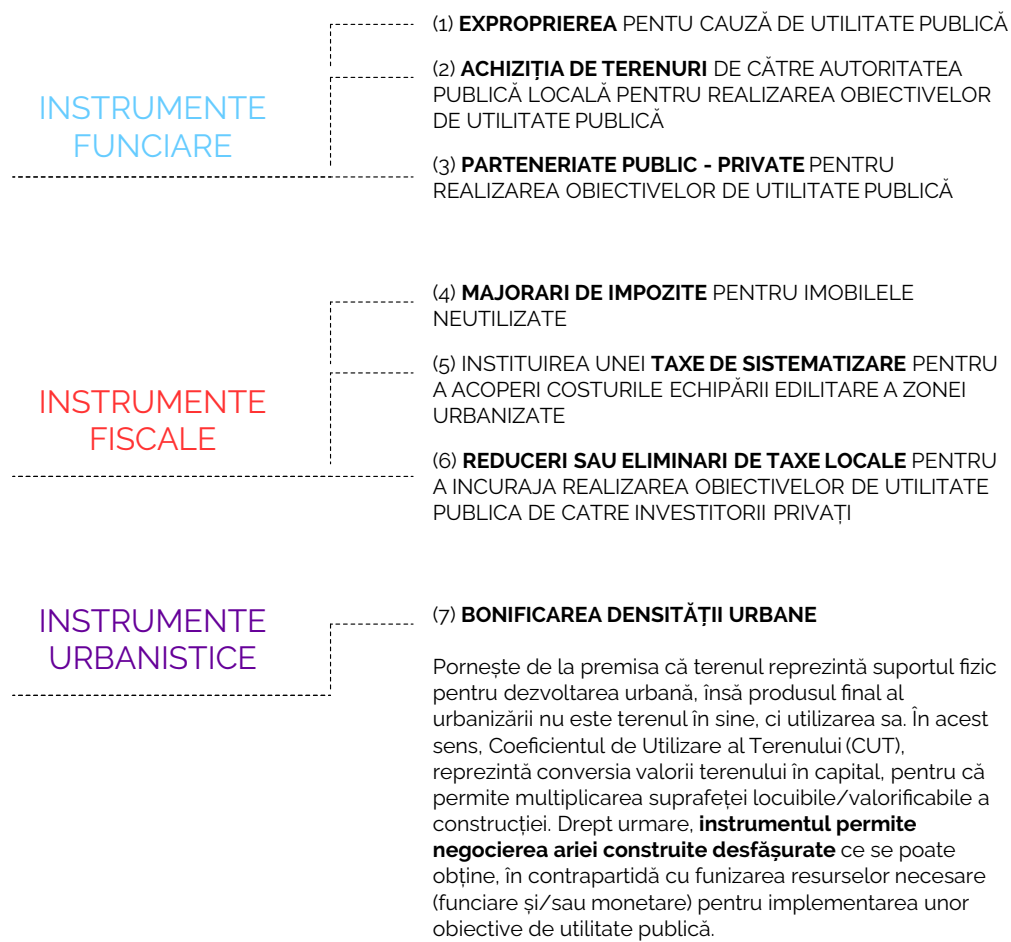
CADRU DE ASOCIERE I DISTRIBUȚIA SARCINILOR

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.
2. Inițierea realizării unor studii de fundamentare sau a unei strategii de dezvoltare urbană.
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.
4. Inițierea și elaborarea P.U.Z. de restructurare și a R.L.U. aferent.
5. Realizarea procedurilor de reconfigurare a parcelarului.
6. Contractului de restructurare și planificare a zonei.
7. Realizarea etapizată



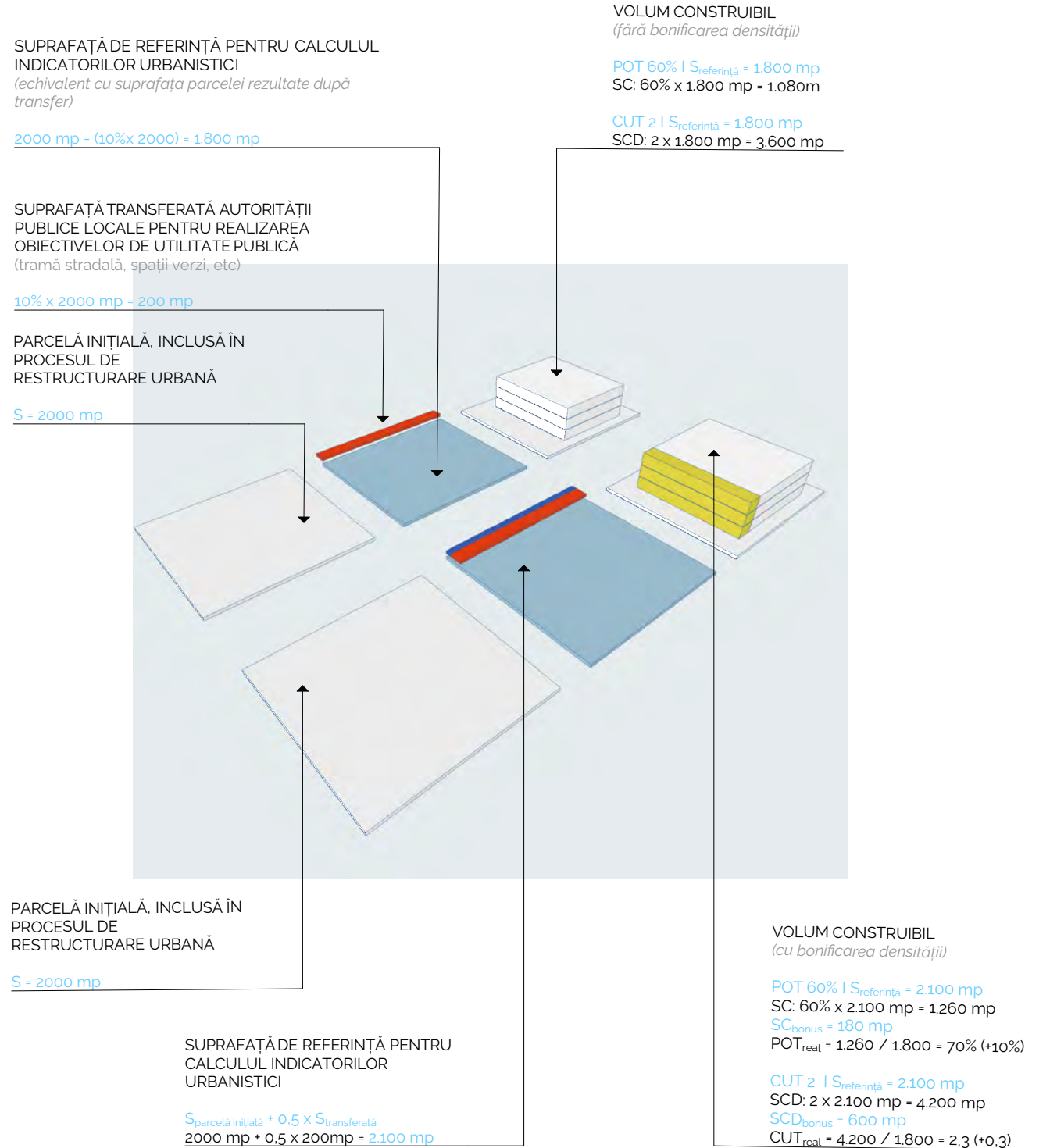
INSTRUMENTE DE URBANIZARE



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

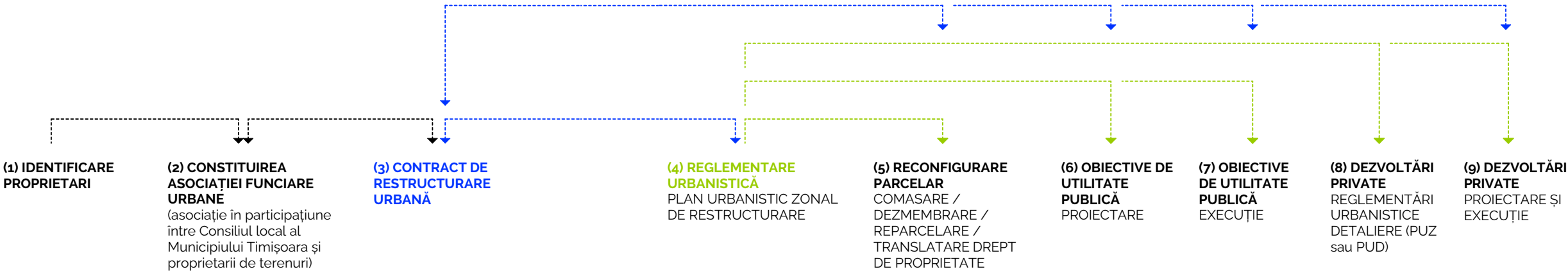
- Exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Achiziția de terenuri pentru amplasarea și realizarea infrastructurilor sociale, educativ, de recreere etc necesare zonei, respectiv concesiunea sau închirierea terenurilor deținute de autoritatea publică locală în zonă pentru a încuraja dezvoltarea aceluiași funcțiuni de către investitori
- Majorări de impozite pentru imobilele neutilizate
- 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 PUZ de către autoritatea publică locală, în parteneriat/cu implicarea proprietarilor imobilelor din zona delimitată prin PUG, în baza unui Contract de restructurare.

BONIFICAREA DENSITĂȚII - EXEMPLU DE CALCUL CONFORM PREVEDERILOR PLANULUI URBANISTIC GENERAL





Operațiuni de sistematizare i dezvoltare



INSTRUMENTE FUNCiare

- (1) **EXPROPRIEREA** PENTU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ
- (2) **ACHIZIȚIA DE TERENURI** DE CĂTRE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ
- (3) **PARTENERIATE PUBLIC-PRIVATE** PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

INSTRUMENTE FISCALE

- (4) **MAJORARI DE IMPOZITE** PENTRU IMOBILELE NEUTILIZATE
- (5) **INSTITUIREA UNEI TAXE DE SISTEMATIZARE** PENTRU A ACOPERI COSTURILE ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI URBANIZATE
- (6) **REDUCERI SAU ELIMINARI DE TAXE LOCALE** PENTRU A INCURAJA REALIZAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA DE CATRE INVESTITORII PRIVAȚI

INSTRUMENTE URBANISTICE

- (7) **BONIFICAREA DENSITĂȚII URBANE**

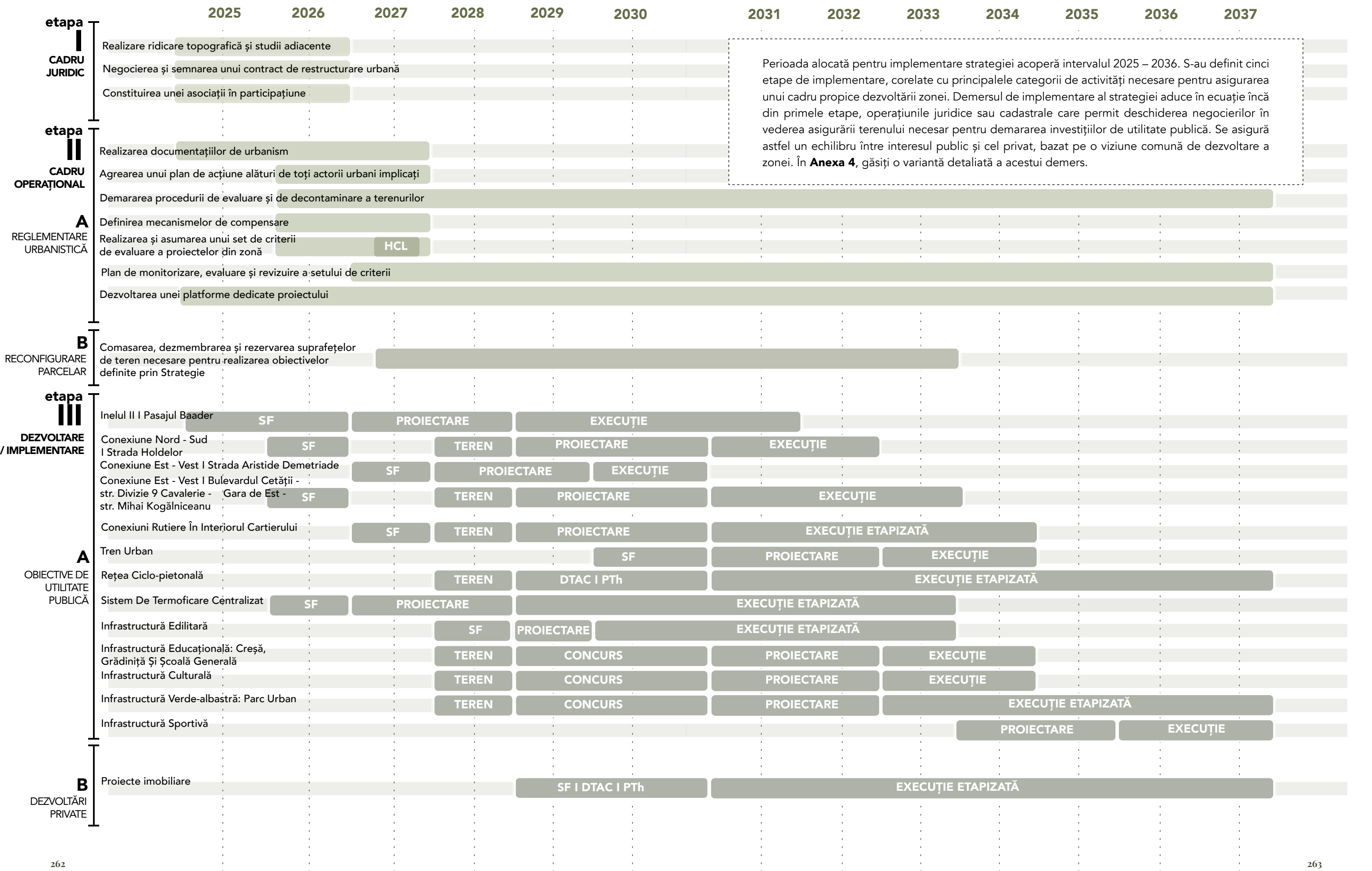
Anexa 6 prezintă în extenso cadrul normativ, instrumentele juridice actuale și etapele proiectului de regenerare urbană.

6.1

## IMPLEMENTAREA ȘI MONITORIZAREA STRATEGIEI

### Etape de implementare a strategiei





6.2

## IMPLEMENTAREA ȘI MONITORIZAREA STRATEGIEI

### Indicatori de monitorizare a strategiei



Indicatorii de monitorizare a strategiei sunt prezentați atât în raport cu cadrul strategic asumat, cât și cu etapele de implementare a strategiei. Pentru monitorizarea activităților și a rezultatelor obținute în implementare politicilor publice, Primăria Municipiului Timișoara va întocmi rapoarte anuale, ce vor conține situația implementării strategiei la sfârșitul fiecărui an.

- Mecanismul de monitorizare a strategiei susține Primăria Municipiului Timișoara în :
- analiza procesului de implementare strategiei și, ulterior, a proiectelor pe baza specificațiilor de proiect, a indicatorilor, precum și a modului în care acestea răspund obiectivelor strategiei și cerințelor programelor de finanțare
  - facilitarea și îmbunătățirea continuă a proceselor de pregătire și implementare a proiectelor

|   | OBIECTIV STRATEGIC |     | OBIECTIV SPECIFIC                                                                                                                                                 |       |
|---|--------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1 | CARTIER CONECTAT   | 1.1 | Un cartier accesibil<br>Cartierul Antenelor este bine <b>conectat la infrastructura rutieră a orașului.</b>                                                       | 1.1.1 |
|   |                    |     |                                                                                                                                                                   | 1.1.2 |
|   |                    |     |                                                                                                                                                                   | 1.1.3 |
| 2 | CARTIER SUSTENABIL | 2.1 | Un cartier cu, si pentru pietoni<br><b>Mobilitatea urbană durabilă</b> este o alternativă reală pentru locuitorii cartierului Antenelor                           | 2.1.1 |
|   |                    |     |                                                                                                                                                                   | 1.2.1 |
|   |                    |     |                                                                                                                                                                   | 1.2.2 |
|   |                    |     |                                                                                                                                                                   |       |
|   |                    | 2.2 | Un cartier verde-albastru<br><b>Extinderea infrastructurii verzi albastre crește calitatea vieții</b> atât in cartierul Antenelor cat si in cartierele invecinate | 2.2.1 |
|   |                    | 2.3 | Un cartier eficient energetic<br>Cartierul Antenelor devine un <b>model pe plan regional</b> în ceea ce privește eficiența energetică.                            | 2.3.1 |
|   |                    |     |                                                                                                                                                                   | 2.3.2 |
|   |                    |     |                                                                                                                                                                   | 2.3.3 |

| POLITICĂ PUBLICĂ                                                                                                                              | INDICATOR                                                                 | VALOARE DE REFERINȚĂ | ȚINTĂ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------|
| Trama stradală propusă asigură <b>conectarea cartierului</b> la infrastructura majoră de trafic a orașului                                    | finalizarea operațiunilor cadastrale pentru asigurarea terenului necesar  | --                   | 2027  |
|                                                                                                                                               | contractare lucrări de proiectare                                         | --                   | 2028  |
|                                                                                                                                               | contractare lucrări de execuție                                           | --                   | 2030  |
|                                                                                                                                               | finalizare execuție                                                       | --                   | 2032  |
| Extinderea tramei stradele cu străzi de importanță locală facilitează <b>deplasarea în interiorul cartierului.</b>                            | finalizarea operațiunilor cadastrale pentru asigurarea terenului necesar  | --                   | 2027  |
|                                                                                                                                               | lungime străzi de importanță locală                                       | 700m                 | 2032  |
| Reconfigurarea intersecțiilor existente și realizarea unor intersecții noi facilitează <b>tranzitarea cartierului.</b>                        | intersecții reconfigurate                                                 | 2                    | 2032  |
|                                                                                                                                               |                                                                           | 5                    | 2036  |
| Rețeaua de <b>transport în comun</b> se extinde, asigurând <b>conexiunea cartierului pe axele nord-sud și est-vest.</b>                       | trasee de transport în comun prelungite pe noile rute                     | 2                    | 2032  |
|                                                                                                                                               | lungime linie de tramvat extinsă (tronson Gara de est - Calea Sever Bocu) | 1km                  | 2032  |
|                                                                                                                                               | stații de transport în comun nou-create în zonă                           | 6                    | 2036  |
| <b>Deplasarea cu bicicleta se face în condiții sigure</b> , atât pe artere dedicate de tranzit, cât și în interiorul cartierului.             | lungime piste de biciclete de tranzit nou-create                          | 1,3km                | 2032  |
|                                                                                                                                               | lungime piste de biciclete de importanță locală nou-create                | 700m                 |       |
|                                                                                                                                               | parcări de biciclete                                                      | 3                    | 2032  |
|                                                                                                                                               | stații de partajare biciclete                                             | 3                    | 2032  |
| <b>Deplasarea pietonală este favorizată</b> , prin dezvoltarea unor conexiuni noi, dedicate pietonilor, și a unor spații publice de calitate. | lungime alei pietonale                                                    | 1km                  | 2036  |
| Prin spațiile verzi dezvoltate, cartierul Antene <b>devine un nod important în rețeaua verde albastră a orașului.</b>                         | finalizarea operațiunilor cadastrale pentru asigurarea terenului necesar  | --                   | 2027  |
|                                                                                                                                               | lansare concurs internațional                                             | --                   | 2029  |
|                                                                                                                                               | contractare lucrări de proiectare                                         | --                   | 2030  |
|                                                                                                                                               | contractare lucrări de execuție                                           | --                   | 2032  |
|                                                                                                                                               | finalizare amenajare parcuri                                              | --                   | 2036  |
| Cartierul beneficiază de un <b>sistem centralizat de termoficare</b> , conectat la sistemul orașului.                                         | lungime rețea primară de termoficare relocată în subteran                 | 1km                  | 2028  |
|                                                                                                                                               | centrală termică                                                          | 1                    | 2032  |
|                                                                                                                                               | lungime rețea secundară de termoficare extinsă                            | 1km                  | 2032  |
| Cartierul are la baza un <b>sistem de infrastructură edilitară modern, eficient și corect dimensionat.</b>                                    | proiect integrat extindere rețele edilitare                               |                      | 2028  |
| Cartierul <b>utilizează soluții circulare inovatoare.</b>                                                                                     | utilizare materiale reciclate                                             | 15%                  | 2036  |

|   | OBIECTIV STRATEGIC                            |     | OBIECTIV SPECIFIC                                                                                                                                 |       |
|---|-----------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 3 | CARTIER INOVATOR                              | 3.1 | Un cartier implicat<br>Comunitatea contribuie în mod activ la<br>conturarea noului cartier.                                                       | 3.1.1 |
|   |                                               | 3.2 | Un cartier inteligent economic<br>Afacerile dezvoltate în noul cartier generează un<br>ecosistem economic dinamic și competitiv pe<br>plan local. | 3.3.1 |
| 4 | CARTIER INCLUZIV                              | 4.1 | Un cartier mixt<br>Funcțiunile dezvoltate în cartier promovează<br>incluziunea socială.                                                           | 4.1.1 |
|   |                                               |     |                                                                                                                                                   | 4.1.2 |
|   |                                               | 4.2 | Un cartier permeabil<br>Accesibilitatea spațiilor publice previne<br>segregarea socială.                                                          | 4.2.1 |
|   |                                               |     |                                                                                                                                                   |       |
| 5 | CARTIER ATRACTIV                              | 5.1 | Un cartier calitativ si estetic<br>Calitatea și coerența mediului construit sunt un<br>element de identitate al cartierului.                      | 5.1.1 |
|   |                                               |     |                                                                                                                                                   | 5.1.2 |
|   |                                               |     |                                                                                                                                                   | 5.1.3 |
| 6 | CONSOLIDAREA<br>CAPACITĂȚII<br>ADMINISTRATIVE | 6.1 | Cartierul se dezvolta printr-o colaborare pe<br>orizontală între toți actorii urbani implicați.                                                   | 6.1.1 |
|   |                                               |     |                                                                                                                                                   |       |
|   |                                               | 1.2 | Dezvoltarea cartierului subscie unui set de<br>criterii de evaluare a proiectelor care asigură<br>calitatea vieții.                               | 6.2.1 |
|   |                                               |     |                                                                                                                                                   | 6.2.2 |
|   |                                               |     |                                                                                                                                                   |       |
|   |                                               |     |                                                                                                                                                   | 6.2.3 |

| POLITICĂ PUBLICĂ                                                                                                                                                                                                     | INDICATOR                                                                                                                 | VALOARE DE REFERINȚĂ | ȚINTĂ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------|
| Cartierul se dezvoltă în baza unui <b>proces participativ</b> .                                                                                                                                                      | website dedicat proiectului                                                                                               | 1                    | 2026  |
|                                                                                                                                                                                                                      | întâlniri anuale cu actorii urbani relevanți pentru dezvoltarea zonei                                                     | 2                    | anual |
| Spațiile de servicii și comerț din noul cartier <b>sprijină dezvoltarea și diversificarea afacerilor locale</b> .                                                                                                    | suprafață construită desfășurată alocată spațiilor comerciale / de servicii la nivelul parterului și/sau a primului nivel | 60%                  | 2036  |
| Extinderea infrastructurii școlare facilitează <b>accesul la o educație de calitate</b> .                                                                                                                            | finalizarea operațiunilor cadastrale pentru asigurarea terenului necesar                                                  | --                   | 2027  |
|                                                                                                                                                                                                                      | lansare concurs internațional                                                                                             | --                   | 2029  |
|                                                                                                                                                                                                                      | contractare lucrări de proiectare                                                                                         | --                   | 2030  |
|                                                                                                                                                                                                                      | contractare lucrări de execuție                                                                                           | --                   | 2032  |
|                                                                                                                                                                                                                      | operaționalizare investiție                                                                                               | --                   | 2033  |
| Infrastructura de petrecere a timpului liber susține <b>un stil de viață sănătos</b> .                                                                                                                               | centre sportive                                                                                                           | 1                    | 2036  |
| Locuitorii orașului beneficiază de un <b>acces nelimitat și neîngrădit în spațiile publice</b> .                                                                                                                     | ponderea spațiilor verzi sau pietonale cu acces neîngrădit (indiferent de regimul de proprietate)                         | 90%                  | 2036  |
| <b>Densificarea cartierului</b> se realizeaza tinand cont <b>de scara umana</b>                                                                                                                                      | suprafață edificabilă dezvoltată                                                                                          | 30%                  | 2032  |
|                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                           | 60%                  | 2036  |
| Fondul construit și spațiile publice răspund unor <b>standarde calitative și estetice predefinite</b> .                                                                                                              | proiecte contractate în urma unor concursuri de arhitectură și design urban                                               | 3                    | 2032  |
| <b>Dezvoltarea unor spații culturale noi, cu o arhitectură contemporană</b> crește calitatea infrastructurii culturale a orașului.                                                                                   | finalizarea operațiunilor cadastrale pentru asigurarea terenului necesar                                                  | --                   | 2027  |
|                                                                                                                                                                                                                      | lansare concurs internațional                                                                                             | --                   | 2029  |
|                                                                                                                                                                                                                      | contractare lucrări de proiectare                                                                                         | --                   | 2030  |
|                                                                                                                                                                                                                      | contractare lucrări de execuție                                                                                           | --                   | 2032  |
|                                                                                                                                                                                                                      | operaționalizare investiție                                                                                               | --                   | 2033  |
| Demersul de restructurare urbană este <b>gestionat în mod activ de către administrația publică locală</b>                                                                                                            | HCL - PUZ de restructurare urbană                                                                                         | 1                    | 2026  |
|                                                                                                                                                                                                                      | Sentință civilă constituire asociație în participațiune                                                                   | 1                    | 2025  |
|                                                                                                                                                                                                                      | contract de restructurare urbană semnat de toți actorii urbani relevanți                                                  | 1                    | 2025  |
|                                                                                                                                                                                                                      | plan de reparcelare                                                                                                       | 1                    | 2026  |
|                                                                                                                                                                                                                      | finalizare operațiuni cadastrale de reparcelare                                                                           | 50%                  | 2027  |
|                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                           | 100%                 | 2032  |
| Administrația publică locală și instituțiile avizatoare își <b>asumă un set comun de criterii de evaluare pentru proiectele de urbanism și arhitectură avizate în zonă</b> , superior cerințelor minime legislative. | HCL - criterii de evaluare a proiectelor                                                                                  | 1                    | 2026  |
| Setul de criterii de evaluare este <b>promovat atât către proprietari, dezvoltatori și investitori / finanțatori</b> , dar și către publicul larg.                                                                   | campanie de promovare                                                                                                     | 1                    | anual |
| Modul de implementare a setului de criterii în dezvoltarea și gestiunea tuturor componentelor cartierului este <b>monitorizat constant, setul putând fi ajustat în funcție de evoluția contextului</b> .             | definire indicatori de monitorizare                                                                                       | --                   | 2026  |
|                                                                                                                                                                                                                      | ajustare set indicatori                                                                                                   | --                   | 2028  |
|                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                           |                      | 2032  |
|                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                           |                      | 2036  |



6.3

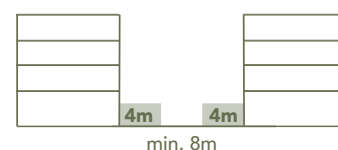
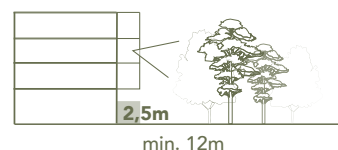
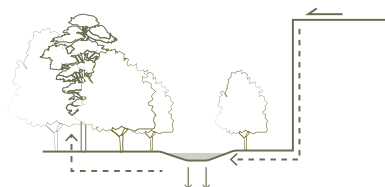
## IMPLEMENTAREA ȘI MONITORIZAREA STRATEGIEI

**Standarde și principii directoare  
pentru conformarea proiectelor  
viitoare la obiectivele strategiei**

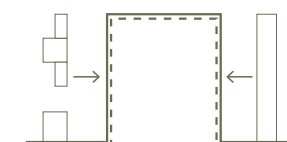
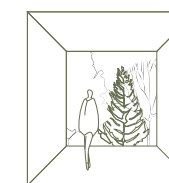
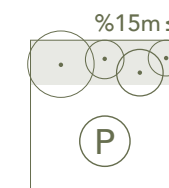
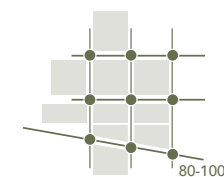
## Instrucțiuni pentru proiectarea urbană zona Antenelor

### Linii directoare de proiectare urbană

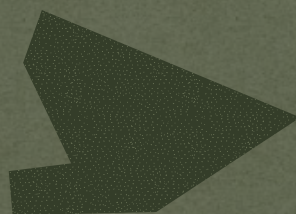
1. Dacă este valoroasă, vegetația existentă trebuie menținută și îmbunătățită. Un studiu mai detaliat (împreună cu un plan de măsurare) va fi necesar pentru a defini ce se păstrează și ce se taie. Acest lucru va duce la un plan care completează liniile directoare ale strategiei și care ar trebui urmat pentru organizarea șantierelor. Noua vegetație trebuie selectată ținând cont de condițiile de sol și climat, pentru a minimiza întreținerea și nevoia de udare
2. Se recomandă realizarea unui studiu, în faza de PUZ director nu mai târziu, pentru a identifica zonele unde nivelul solului ar trebui / ar putea fi ridicat pentru a avea un mai bun echilibru al solului sau pentru a compensa săpătura necesară parcarilor subterane. Prin urmare, este necesară o proiectare atentă a acestei posibile variații de înălțime
3. Rețelele edilitare și conductele sunt amplasate sub străzile interioare (woonerfs) și sub legătura EV (canal, apă potabilă, gaze naturale, electricitate etc.). Conductele vor include probabil și o rețea de încălzire. Pentru reducerea emisiilor de CO<sub>2</sub> se recomandă cu tărie construirea unei rețele de căldură la scară cartierului. Oportunitatea acesteia va fi evaluată printr-un studiu de fezabilitate. De asemenea, se recomandă investigarea potențialului și folosirea energiei geotermale
4. Sistemul principal de colectare a apelor pluviale este amplasat de-a lungul aleilor pietonale (wadis). Acestea duc în parc, unde o zonă inundabilă (un wadi) va colecta apa în cazul unor evenimente mari de ploaie
5. Clădirile de-a lungul wooferfs pot avea grădini private de 4 metri lățime dacă sunt cu fața spre o panoramă. Altfel, pot avea grădini colective de minim 2 metri lățime. Prin urmare, domeniul public va avea întotdeauna o lățime de cel puțin 12 metri
6. Clădirile de-a lungul aleilor pietonale (wadis) pot avea grădini private de 4 metri lățime. Prin urmare, domeniul public va avea o lățime de cel puțin 8 metri



7. Segmentele de străzi și alei pietonale se intersectează la fiecare 80-100m
8. Nu sunt permise parcări de suprafață, altele decât în lungul căilor de circulație.
  - Parcarile subterane sunt întotdeauna sub domenii private sau piațete publice minerale. Intrările/ieșirile acestora trebuie să fie integrate în clădiri, precum și intrarea/ieșirea pentru pietoni. Aceasta din urmă trebuie să se deschidă către un spațiu public și nu trebuie să fie continuă cu scările private ale clădirilor
  - Parcarile subterane nu pot ocupa întreaga suprafață a parcelei. Este obligatoriu asigurarea unui procent de minim 15% de suprafață desigilată la sol care să suporte plantarea de arbori mari și vegetație
  - Parcarile pentru biciclete ar trebui amplasate la parter, aproape de intrările în casa scării. Fiecare parcare ar trebui să aibă suficiente locuri pentru apartamentele deservite de casa scării, în concordanță cu reglementările stabilite la nivel de oraș. O mică parte din locuri pot fi amplasate în curțile colective
9. Dezvoltările trebuie să includă locuințe accesibile/sociale. Ponderea, distribuția, modul de realizare și administrare al acestora va fi stabilit de comun acord cu autoritatea locală
10. Nu se acceptă clădiri monofuncționale
  - Fiecare clădire trebuie să respecte regula de 45 de grade pentru umbră
  - Fiecare clădire trebuie să aibă vedere asupra unei panorame. Parcul, conexiunea NS și spațiile publice puternic vegetalizate sunt considerate panorama
11. Fiecare locuință are un spațiu exterior propriu, fie grădină la sol pentru locuințele de la parter, fie balcon sau terasă la un nivel oarecare, ori terasă/grădină pe acoperiș, care poate deveni parțial sau total grădină de iarnă atașată clădirii. Aceasta grădina de iarnă este atașată clădirilor, pentru a minimiza suprafața izolată. Ar trebui amplasată în fațade cu privirea spre o panoramă
12. Turnurile sunt distribuite uniform în tot cartierul în urma unui studiu de altimetrie, care să fundamenteze amplasarea accentelor volumetrice din punctul de vedere al rolului lor în orientarea în spațiu - repere urbane-, al condițiilor de însorire, de mediu - vant - și intimitate. Poziția lor trebuie să respecte regulile orașului în ceea ce privește umbră și intimitate. În special, oricare spațiu locuibil sau de lucru să aibă minim 2 ore de însorire la solstițiul de iarnă. O clădire poate fi în umbră mai mult de 2 ore, dacă configurația acesteia face ca umbra să se plimbe mai mult timp pe suprafața ei







**STRATEGIA DE DEZVOLTARE TERITORIALĂ URBANĂ**  
ZONA ANTENELOR  
•TIMIȘOARA