

**STUDII DE FUNDAMENTARE AFERENTE REACTUALIZARE PLAN  
URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE  
URBANISM ORAȘ ANINOASA**

**STUDII DE  
FUNDAMENTARE**

---

**STUDIU  
PRIVIND  
TIPURILE DE  
PROPRIETATE**

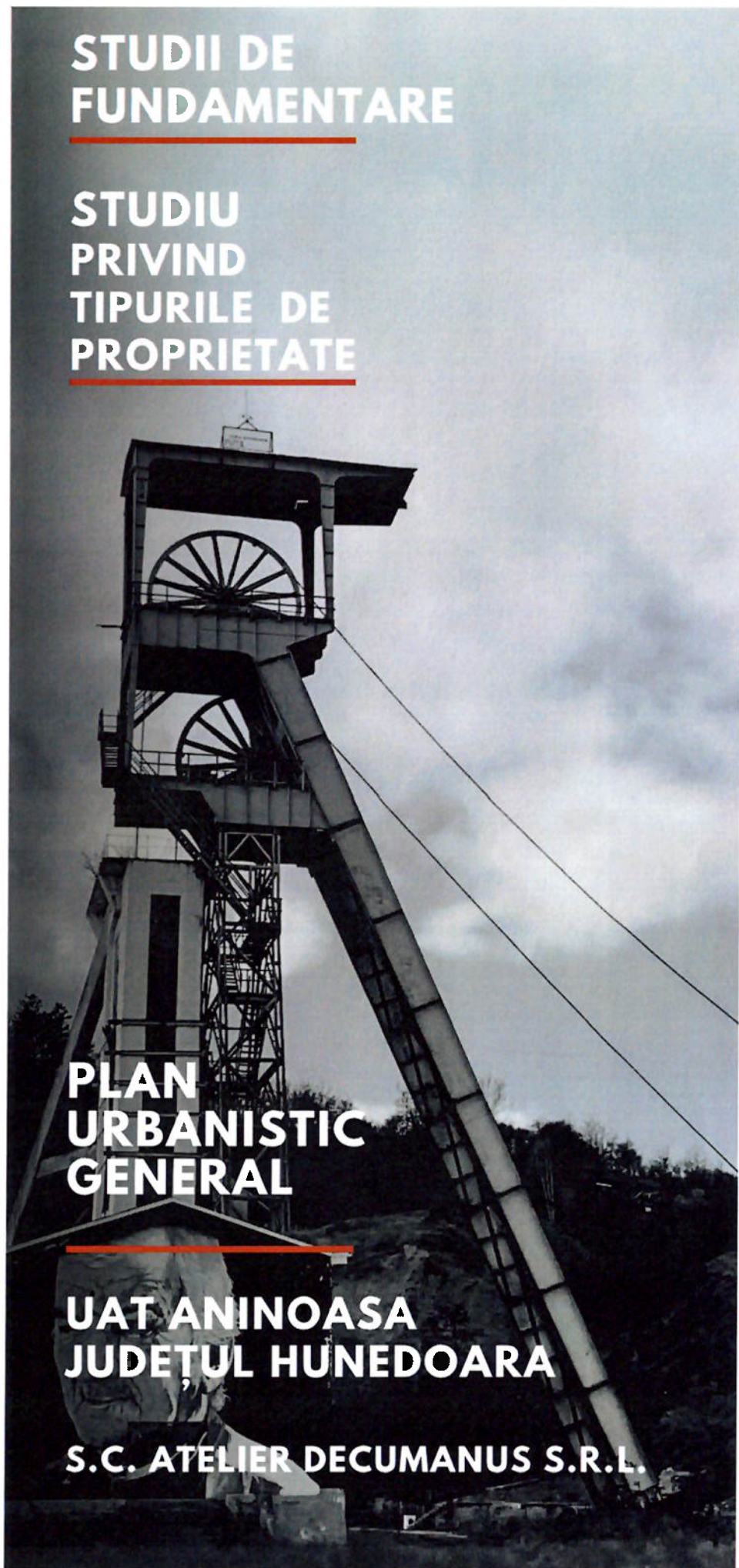
---

**PLAN  
URBANISTIC  
GENERAL**

---

**UAȚ ANINOASA  
JUDEȚUL HUNEDOARA**

**S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.**





☎ 0729142599

📍 Str. Eugeniu de Savoya, nr. 7, ap. 20A, Timișoara

✉ office@decumanus.ro

**D DECUMANUS**

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

CUI RO14909710

---

**STUDII DE FUNDAMENTARE  
STUDIU PRIVIND TIPURILE DE PROPRIETATE**

**Studii de fundamentare aferente REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL  
DE URBANISM ORAȘ ANINOASA**



☎ 0729142599

📍 Str. Eugeniu de Savoya, nr. 7, ap. 20A, Timișoara

✉ office@decumanus.ro

**D DECUMANUS**

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

CUI RO14909710

---



☎ 0729142599

📍 Str. Eugeniu de Savoya, nr. 7, ap. 20A, Timișoara

✉ office@decumanus.ro

**DECUMANUS**

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

CUI RO14909710

## FOAIE DE CAPĂT

### DENUMIRE PROIECT

Studii de fundamentare aferente REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ORAȘ ANINOASA

### BENEFICIAR

Oraș Aninoasa, județ Hunedoara

### PROIECTANT GENERAL

Șef de proiect arh. Sabin Răciu

Arh. Hamza Augustin

Arh. Todor Doina

Arh. Rusen Alexandra

Arh. Babeu Cătălin

Arh. Ilaci Cojan Carina

Arh. Buța Adina

Arh. Lăzurean Darius

Arh. Görbe Denisa

Arh. Drăghici Cristina



Arh. Paraschivu Adelin

Arh. Drăghici Cristian

Arh. Cițu Daniela

Dsg. Pr. Batta Adelina

Arh. stud. Codilă Daiana

Tehn. pr. Marchiș Cristian

Tehn. pr. Grosariu Ștefan

Tehn. pr. Lazăr Sergiu

Ing. peis. Balint Gabriel

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

### DATA ELABORĂRII

Septembrie 2024


### NUMĂR PROIECT


688\_2024

### FAZA PROIECTULUI

Studiu de fundamentare - Studiu Tipuri de proprietate



 0729142599

 Str. Eugeniu de Savoya, nr. 7, ap. 20A, Timișoara

 office@decumanus.ro

 **DECUMANUS**

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

CUI RO14909710

---

☎ 0729142599

📍 Str. Eugeniu de Savoya, nr. 7, ap. 20A, Timișoara

✉ office@decumanus.ro



S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

CUI RO14909710

---

## BORDEROU

### PARTEA SCRISĂ

BORDEROU .....	5
PARTEA SCRISĂ .....	5
1. Delimitarea obiectivului studiat .....	6
1.1. Obiectul studiului .....	6
1.2. Solicitățile temei program .....	7
1.3. Proprietatea asupra terenurilor .....	9
2. Analiza critică a situației existente .....	12
1.4. Tipuri de proprietăți .....	12
1.5. Analiză tipurilor de teren .....	14
2. Evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție .....	15
3. Propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților .....	17
Bibliografie .....	18



☎ 0729142599

📍 Str. Eugeniu de Savoia, nr. 7, ap. 20A, Timișoara

✉ office@decumanus.ro

**D DECUMANUS**

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

CUI RO14909710

## 1. Delimitarea obiectivului studiat

### 1.1. Obiectul studiului

Elaborarea Studiului de fundamentare privind tipurile de proprietate în cadrul actualizării Planului Urbanistic General (PUG) și Regulamentului Local de Urbanism (RLU) al orașului Aninoasa, județ Hunedoara, reprezintă o etapă crucială în definirea direcțiilor strategice de dezvoltare urbană. Acest studiu urmărește să ofere o imagine detaliată și actualizată asupra situației proprietăților din localitate, evaluând în același timp disfuncționalitățile existente și propunând soluții sustenabile care să fie integrate în noul PUG.

Principalul obiectiv al acestui studiu este de a analiza și clarifica tipurile de proprietate prezente în orașul Aninoasa, identificând posibilele conflicte sau neclarități care ar putea împiedica o dezvoltare urbană coerentă. Se urmărește, de asemenea, prognozarea tendințelor viitoare în materie de proprietate, pentru a asigura o dezvoltare durabilă și echilibrată a orașului. Printr-o astfel de analiză, autoritățile pot lua decizii informate cu privire la utilizarea terenurilor, la modul de distribuire a resurselor și la direcționarea investițiilor.

Studiul se bazează pe o varietate de surse de informații, printre care se numără documente oficiale, rapoarte publice, planuri strategice locale și date furnizate de autoritățile locale. Aceste surse sunt esențiale pentru a obține o înțelegere completă a stării actuale a proprietăților, inclusiv a regimului juridic și economic al acestora. Documentele strategice locale, cum ar fi planurile de dezvoltare sau programele de investiții, oferă un cadru orientativ pentru formularea propunerilor din noul PUG.

Proprietatea, în cadrul acestui studiu, este analizată atât din perspectivă juridică, cât și economică. Din punct de vedere juridic, proprietatea este definită ca dreptul de a utiliza, de a dispune și de a administra un bun în mod exclusiv și absolut, însă în limitele legii. Codul Civil al României (art. 555) detaliază conținutul dreptului de proprietate privată, evidențiind trei componente esențiale: dreptul de posesiune, dreptul de utilizare și dreptul de dispoziție.

- **Dreptul de posesiune** permite proprietarului să dețină și să controleze direct bunul, exercitând astfel un control fizic asupra acestuia.
- **Dreptul de utilizare** conferă proprietarului libertatea de a folosi bunul conform nevoilor și dorințelor proprii, fie pentru activități personale, fie pentru a genera venituri (de exemplu, prin arendare).
- **Dreptul de dispoziție** permite proprietarului să decidă asupra destinului bunului, inclusiv prin vânzare, donație sau alte forme de transfer.

În contextul urbanismului, tipurile de proprietate joacă un rol crucial în planificarea și dezvoltarea teritorială. Studiul analizează proprietățile publice, private și mixte, evaluând modul în care acestea pot influența implementarea planurilor de dezvoltare urbană. De exemplu, terenurile publice pot fi utilizate pentru proiecte de

☎ 0729142599

📍 Str. Eugeniu de Savoya, nr. 7, ap. 20A, Timișoara

✉ office@decumanus.ro

**D DECUMANUS**

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

CUI RO14909710

infrastructură sau pentru amenajări urbane, în timp ce proprietățile private pot necesita reglementări stricte pentru a asigura coerența dezvoltării.

O parte esențială a studiului constă în identificarea disfuncționalităților, cum ar fi fragmentarea excesivă a proprietăților, utilizarea inadecvată a terenurilor sau conflictele de proprietate. Aceste aspecte sunt analizate pentru a oferi soluții concrete care să fie incluse în noul PUG. Propunerile pot include consolidarea terenurilor, reconfigurarea zonelor de interes sau implementarea unor reglementări suplimentare pentru a asigura o utilizare rațională și durabilă a terenurilor.

Studiul de fundamentare privind tipurile de proprietate este vital pentru stabilirea unei baze solide pentru actualizarea PUG și RLU. Acesta nu doar că oferă o radiografie detaliată a situației curente, dar propune și soluții care vizează îmbunătățirea managementului teritorial și crearea unui cadru urbanistic care să sprijine dezvoltare durabilă a orașului Aninoasa. Prin acest studiu, se urmărește armonizarea intereselor economice, juridice și sociale cu utilizarea rațională a resurselor naturale, în beneficiul comunității locale.

## 1.2. Solicitării temei program

Dezvoltarea durabilă reprezintă un concept fundamental în elaborarea studiului de fundamentare pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al orașului Aninoasa. Această abordare holistică și integrată trebuie să asigure echilibrul între necesitățile economice, sociale, culturale și ecologice ale comunității, astfel încât să fie atinse toate exigențele contemporane și să fie susținută o creștere sustenabilă pe termen lung.

### Principii de abordare

*1. Lucru în echipă pluridisciplinară:* Unul dintre pilonii esențiali ai acestui studiu este abordarea pluridisciplinară, care implică colaborarea între specialiști din diverse domenii. Echipa de proiect include arhitecți și ingineri peisagiști care aduc împreună expertiza necesară pentru a acoperi toate aspectele importante ale dezvoltării urbane. Arhitecții contribuie la proiectarea spațiului construit și la integrarea armonioasă a noilor dezvoltări în contextul existent, în timp ce inginerii peisagiști se concentrează pe gestionarea și protejarea mediului natural, asigurându-se că resursele sunt utilizate în mod rațional și sustenabil.

*2. Consultarea specialiștilor din domeniu:* Pe parcursul elaborării studiului, au fost organizate mai multe întâlniri de lucru cu experți din diverse discipline. Aceste consultări sunt esențiale pentru a asigura că toate perspectivele relevante sunt luate în considerare și pentru a integra cele mai bune practici și inovații din domeniu. Acest proces colaborativ permite, de asemenea, identificarea și abordarea potențialelor probleme sau conflicte într-un stadiu incipient, asigurând astfel o implementare mai eficientă a soluțiilor propuse.

☎ 0729142599

📍 Str. Eugeniu de Savoya, nr. 7, ap. 20A, Timișoara

✉ office@decumanus.ro

**D DECUMANUS**

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

CUI RO14909710

---

### Metode de lucru utilizate

1. *Analize documentare:* Studiul se bazează pe o examinare aprofundată a documentației existente, incluzând planuri strategice, rapoarte și studii anterioare relevante pentru orașul Aninoasa. Aceste analize ajută la înțelegerea contextului actual, la identificarea punctelor forte și a vulnerabilităților și la formularea unor strategii de dezvoltare coerente.

2. *Analiza cadrului legislativ:* Un alt aspect important este analiza cadrului legislativ relevant pentru urbanism și dezvoltarea durabilă. Acest proces implică revizuirea legilor și reglementărilor în vigoare pentru a asigura conformitatea proiectului cu cerințele legale și pentru a identifica eventualele lacune sau necesități de actualizare a normelor juridice.

3. *Prelucrarea datelor statistice:* Datele statistice joacă un rol crucial în fundamentarea deciziilor urbanistice. Prin prelucrarea și interpretarea acestor date, echipa de proiect poate obține o imagine clară asupra dinamicii demografice, economice și sociale din Aninoasa, ceea ce permite formularea unor propuneri de dezvoltare adaptate realităților locale.

### Obiective ale studiului de fundamentare

1. *Reactualizarea registrului cadastral al orașului Aninoasa:* Unul dintre obiectivele principale ale studiului este actualizarea registrului cadastral al orașului, care este esențial pentru o planificare urbană precisă și eficientă. Această actualizare permite o evidență corectă a proprietăților și a limitelor acestora, contribuind la reducerea conflictelor de proprietate și la facilitarea investițiilor.

2. *Reactualizarea Registrului Cadastral al suprafețelor extravilane:* De asemenea, studiul urmărește actualizarea registrului cadastral al suprafețelor extravilane din zona studiată. Acest pas este crucial pentru gestionarea adecvată a terenurilor agricole și forestiere, asigurând că utilizarea acestora respectă principiile de dezvoltare durabilă și protejare a mediului.

### Structuri și cadre de proiectare a dezvoltării

1. *Strategii și Planuri de dezvoltare ale județului Hunedoara:* Aceste strategii oferă cadrul general pentru dezvoltarea locală, stabilind priorități și direcții care sunt aliniate cu obiectivele mai largi ale județului. Integrarea acestor planuri în PUG-ul Aninoasa asigură coerența și sinergia între nivelul local și cel județean.

2. *Strategii și Planuri de dezvoltare ale Regiunii Vest:* Regiunea Vest are propriile sale strategii de dezvoltare, care sunt importante pentru asigurarea unei creșteri economice echilibrate în zonă. Aceste planuri regionale oferă orientări pentru dezvoltarea infrastructurii, a serviciilor și a altor aspecte critice care afectează orașul Aninoasa.

☎ 0729142599

📍 Str. Eugeniu de Savoya, nr. 7, ap. 20A, Timișoara

✉ office@decumanus.ro

**DECUMANUS**

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

CUI RO14909710

3. *Strategii și Planuri Naționale care vizează zonele urbane:* La nivel național, strategiile de dezvoltare urbană stabilesc obiective pentru creșterea sustenabilă a orașelor, promovând inclusiv eficiența energetică, mobilitatea urbană și protecția mediului. PUG-ul Aninoasa trebuie să fie aliniat cu aceste strategii pentru a beneficia de suportul și finanțarea necesară implementării proiectelor locale.

### 1.3. Proprietatea asupra terenurilor

#### 1. Proprietatea publică

##### Domeniul Public

Domeniul public reprezintă ansamblul bunurilor care sunt deținute în proprietate publică de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale (UAT-uri), având un interes public major și fiind destinate utilizării generale sau pentru servicii publice. Aceste bunuri sunt reglementate și protejate de lege, fiind, în general, inalienabile, imprescriptibile și inesizabile.

##### Diferența între proprietatea publică și domeniul public:

- **Proprietatea publică** se referă la dreptul subiectiv de proprietate exercitat de stat sau UAT-uri asupra unor bunuri.
- **Domeniul public** reprezintă setul de bunuri care fac obiectul acestui drept de proprietate publică, și care, prin natura sau prin destinația lor, sunt de interes public.

**Clasificarea domeniului public:** În funcție de subiectul dreptului de proprietate, domeniul public se împarte în trei categorii:

- **Domeniul public de interes național:** bunuri de interes pentru întreaga națiune, deținute de stat.
- **Domeniul public de interes județean:** bunuri care servesc interesele unui județ anume.
- **Domeniul public de interes local:** bunuri care sunt de interes pentru o comună, oraș sau municipiu.

#### I. Domeniul public al statului

Acesta cuprinde o gamă largă de bunuri de interes național, printre care se numără:

- **Resurse naturale:** bogățiile subsolului, apele de suprafață și subterane, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental.
- **Infrastructură și transport:** căile ferate, drumurile naționale, autostrăzile, rețelele de transport al energiei electrice și conductele de transport.
- **Mediu și resurse naturale:** pădurile și terenurile destinate împăduririi, parcurile naționale, rezervațiile naturale și monumentele naturii.

☎ 0729142599

📍 Str. Eugeniu de Savoya, nr. 7, ap. 20A, Timișoara

✉ office@decumanus.ro



S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

CUI RO14909710

• **Infrastructură hidrotehnică:** canalele navigabile, lacurile de acumulare și barajele acestora, digurile de apărare împotriva inundațiilor, lucrările de regularizare a cursurilor de ape.

• **Infrastructură militară și administrativă:** terenurile destinate instrucției militare, pichetele de grăniceri, fortificațiile de apărare, clădirile și terenurile în care își desfășoară activitatea organele de stat (Parlamentul, Președinția, Guvernul etc.).

## II. Domeniul public județean

Include bunuri de interes pentru un județ anume, cum ar fi:

- **Infrastructură:** drumurile județene.
- **Clădiri și terenuri:** sediile consiliilor județene și ale instituțiilor publice de interes județean (ex. spitale județene, muzee, biblioteci).
- **Rețele de utilități:** rețelele de alimentare cu apă realizate la nivel zonal sau microzonal.

## III. Domeniul public local

Acesta include bunuri de interes pentru o comună, oraș sau municipiu:

- **Infrastructură rutieră:** drumuri, străzi, piețe publice, zone de agrement.
- **Utilități publice:** rețelele de apă, canalizare, termoficare și gaze; stațiile de tratare și epurare a apelor uzate.
- **Spații publice:** parcuri, piețe, lacuri și plaje care nu sunt de interes național sau județean.
- **Clădiri și terenuri publice:** sediile primăriilor, consiliilor locale, școlilor, spitalelor, teatrelor și altor instituții publice de interes local.
- **Locuințe sociale și cimitire**

### Tipuri de proprietate asupra terenurilor în intravilan:

- **Proprietate publică de interes național:** Acestea pot include terenuri de mare importanță pentru stat, cum ar fi zone protejate, infrastructura națională, etc.
- **Proprietate publică de interes județean:** Terenuri deținute de consiliul județean și destinate unor proiecte sau servicii de interes județean.
- **Proprietate publică de interes orășenesc/local:** Terenuri deținute de UAT-uri și destinate utilizării publice la nivel local, precum drumurile, sediile primăriei, școlile și alte clădiri publice.

☎ 0729142599

📍 Str. Eugeniu de Savoya, nr. 7, ap. 20A, Timișoara

✉ office@decumanus.ro

**D DECUMANUS**

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

CUI RO14909710

---

## 2. Proprietate privată

### Domeniul privat

Domeniul privat include bunurile aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice, precum și ale statului sau UAT-urilor, dar care nu fac parte din domeniul public. Aceste bunuri sunt folosite în interes privat, nu public, și sunt supuse regimului juridic de drept comun, ceea ce înseamnă că pot fi vândute, închiriate sau concesionate, conform legislației aplicabile.

#### Proprietatea privată poate fi clasificată în funcție de interesul pe care îl servește:

- **Proprietate privată de interes național:** Bunuri deținute de stat care nu fac parte din domeniul public, dar sunt de interes național.
- **Proprietate privată de interes județean:** Terenuri și bunuri care aparțin consiliilor județene, dar care nu au un interes public major.
- **Proprietate privată de interes local:** Bunuri deținute de UAT-uri pentru utilizare în scopuri care nu sunt de interes public general, dar care servesc interesele locale.
- **Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice:** Bunuri deținute de indivizi sau companii, care pot include locuințe, terenuri agricole, spații comerciale etc.

#### Administrarea bunurilor din domeniul privat al statului sau UAT-urilor:

- Bunurile din domeniul privat al statului sau UAT-urilor pot fi gestionate prin regii autonome, instituții publice sau pot fi concesionate ori închiriate.
- Vânzarea sau închirierea acestor bunuri se face prin licitație publică, iar înstrăinarea lor (vânzare, schimb de terenuri, etc.) necesită o expertiză aprobată de consiliul local sau județean.

#### Tipuri de proprietate în domeniul privat:

- **Proprietate privată de interes național:** Exemple includ terenuri deținute de stat pentru infrastructură, cum ar fi calea ferată.
- **Proprietate privată de interes județean:** Terenuri sau bunuri care aparțin consiliilor județene, deși în orașul Aninoasa nu există astfel de terenuri.
- **Proprietate privată de interes local:** Bunuri și terenuri deținute de UAT-uri pentru utilizare în proiecte care nu sunt de interes public major.
- **Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice:** Include toate bunurile imobile deținute de cetățeni sau companii în orașul Aninoasa, cum ar fi locuințele și terenurile agricole.



☎ 0729142599

📍 Str. Eugeniu de Savoya, nr. 7, ap. 20A, Timișoara

✉ office@decumanus.ro

**D DECUMANUS**

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

CUI RO14909710

Această diferențiere clară între domeniul public și domeniul privat este esențială pentru gestionarea eficientă a resurselor și pentru asigurarea unui echilibru între interesele publice și cele private.

## 2. Analiza critică a situației existente

### 1.4. Tipuri de proprietăți

În Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) Aninoasa, terenurile se clasifică în mai multe tipuri de proprietate în funcție de titularii drepturilor de proprietate și de interesul pe care acestea îl servesc. Aceste tipuri de proprietăți sunt esențiale pentru gestionarea corectă a terenurilor, pentru planificarea urbanistică și pentru administrarea resurselor locale.

#### A. Terenuri proprietate publică

Acestea sunt terenuri care aparțin statului sau autorităților locale și sunt destinate utilizării publice sau pentru servicii de interes general. În cadrul UAT Aninoasa, terenurile publice se împart în trei categorii principale:

##### 1. Terenuri proprietate publică de interes național

Aceste terenuri sunt deținute de stat și servesc un interes public național. Exemplele principale din UAT Aninoasa includ:

- **Traseele autostrăzii:** Autostrăzile sunt infrastructuri critice, fiind de interes național, conectând diferite regiuni ale țării și facilitând transportul și comerțul la nivel național.
  - DN66A este un drum național din România care leagă orașul Petroșani de drumul național DN67D, pe Valea Cernei.
- **Traseele căilor ferate publice:** Căile ferate sunt un alt exemplu de infrastructură de interes național, esențială pentru transportul public și pentru transportul de mărfuri.
  - Transportul de mărfuri și călători se realizează pe calea ferată Petroșani – Lupeni-Bărbăteni, ce trece prin localitatea Aninoasa. Gara CFR se află în centrul de greutate a localității, dar este greu accesibilă datorită magistralei de termoficare de la Paroșeni spre Petroșani. Există și o cale ferată normală pentru transport marfă, care deservește incinta principală mina Aninoasa-Sud și care este racordată la calea ferată principală, Simeria -Petroșani-Tg.Jiu
- **Cursurile de apă administrate de Administrația Națională „Apele Române”:** Aceste cursuri de apă, care pot include râuri sau alte surse de apă de suprafață, sunt gestionate la nivel național, având un rol vital în aprovizionarea cu apă, irigații, și prevenirea inundațiilor.
  - Cel mai important râu de pe raza orașului Aninoasa este Jiul de Vest care desparte localitatea în două unități geografice: Aninoasa și Iscroni. Jiul de Vest conform PLAM se încadrează în categoria I-a de calitate a emisarilor din județul Hunedoara.

☎ 0729142599

📍 Str. Eugeniu de Savoya, nr. 7, ap. 20A, Timișoara

✉ office@decumanus.ro

**DECUMANUS**

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

CUI RO14909710

• **Mediu și resurse naturale:** pădurile și terenurile destinate împăduririi, parcurile naționale, rezervațiile naturale și monumentele naturii.

- Exemplarul de *Liriodendron tulipifera* aflat în Iscroni
- Pădurile din extravilanul orașului

## 2. Terenuri proprietate publică de interes județean

Acestea sunt terenuri deținute de Consiliul Județean și servesc interesele județului Timiș, din care face parte orașul Aninoasa:

• **Traseele drumurilor județene:** Aceste drumuri sunt gestionate de autoritățile județene și asigură conectivitatea între comune, orașe și alte zone din județ.

- DJ666B Iscroni-Aninoasa

• **Rețele de utilități:** rețelele de alimentare cu apă realizate la nivel zonal sau microzonal.

- SC ApaServ Aninoasa

• **Alte terenuri de interes județean:** Pot exista și alte tipuri de terenuri deținute de județ, identificate în studii anterioare, care sunt folosite pentru proiecte sau servicii de interes județean.

## 3. Terenuri proprietate publică de interes local

Acestea sunt terenuri deținute de Primăria Aninoasa sau de alte autorități locale și sunt destinate utilizării publice la nivel local:

• **Terenurile proprietate publică al orașului Aninoasa:** Include terenuri pe care se află clădirile administrative ale comunei, școlile, grădinițele, parcurile publice și alte facilități de interes local.

- Primăria Orașului Aninoasa, Școala Generală Sfânta Varvara, Oficiul Poștal Agenția Aninoasa, Grădinița Aninoasa, Școala Generală nr. 2, Căminul Cultural, Clubul sindicatelor, locuințele sociale

• **Alte terenuri publice de interes local:** Pot include drumuri locale, spații verzi, sau alte terenuri publice gestionate de autoritățile locale, identificate în studii anterioare și utilizate pentru dezvoltarea și întreținerea infrastructurii locale.

- Baza sportivă Minerul Aninoasa Anena, teren de fotbal, loc de joacă pentru copii

## B. Terenuri proprietate privată

Terenurile private sunt deținute de persoane fizice, juridice sau de autoritățile locale, dar nu sunt destinate utilizării publice generale. În UAT Aninoasa, aceste terenuri sunt clasificate astfel:

### 1. Terenuri proprietate privată de interes local

Aceste terenuri sunt deținute de autoritățile locale, dar servesc un interes privat sau specific și nu fac parte din domeniul public:



☎ 0729142599

📍 Str. Eugeniu de Savoya, nr. 7, ap. 20A, Timișoara

✉ office@decumanus.ro

**DECUMANUS**

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

CUI RO14909710

• **Terenurile proprietate privată ale orașului Aninoasa:** Biserica Sfântul Nicolae, Biserica Reformată, Biserica Romano-Catolică, Biserica Înălțarea Domnului, Biserica Sfântul Gheorghe, Biserica Greco-Catolică, cele două Biserici de confesiune Baptistă, Biserica Penticostală

## 2. Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Aceasta este cea mai mare categorie de terenuri private și include toate terenurile care nu sunt deținute de stat sau de autoritățile locale:

• **Terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice:** Terenurile deținute de cetățenii din orașul Aninoasa, inclusiv cele utilizate pentru locuințe, agricultură, sau alte activități economice.

- Locuințele individuale, locuințe colective, terenurile agricole înafara locuințelor, loturile

• **Terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice:** Terenurile deținute de companii, organizații sau alte entități legale care operează în orașul Aninoasa. Acestea pot include terenuri comerciale, industriale sau agricole.

- Hotel Gambrinus, EC Electronics, Scandinavia SecondHand, Tractări și transport, Casa Sonya, SC Clasimaconstruct SRL, Castelul de Vis, Nemira, Gospodarul%Gospodina, La Petrică, Mini Market, Jessy Pub, fostul sediu minier, fosta uzină, cabinete medicale, cabinet stomatologic

### 1.5. Analiză tipurilor de teren

Structura tipurilor de teren este următoarea:

<b>LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</b>	180.26
<b>UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE</b>	66.02
<b>UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE</b>	1.75
<b>INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC</b>	21.40
<b>CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT</b> din care: -rutier -pietonal	13.44
<b>SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE</b>	19.48
<b>GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE</b>	15.87
<b>DESTINAȚIE SPECIALĂ</b>	0.20
<b>TERENURI LIBERE</b>	5.87

0729142599

Str. Eugeniu de Savoya, nr. 7, ap. 20A, Timișoara

office@decumanus.ro

**DECUMANUS**

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

CUI RO14909710

<b>APE</b>	19.59
<b>PĂDURI</b>	1435.51
<b>TEREN ARABIL</b>	46.00
<b>TERENURI NEPRODUCTIVE</b>	23.83
<b>TOTAL INTRAVILAN EXISTENT</b>	634.83

## 2. Evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție

### Disfuncționalități identificate în zona studiată

#### 1. Construirea fără autorizație sau nerespectarea planurilor urbanistice:

- Problemă: Acest fenomen este des întâlnit în multe zone din România și poate duce la haos urbanistic, afectând atât spațiul public, cât și infrastructura esențială. Construcțiile ilegale sau cele care nu respectă planurile urbanistice aprobate pot afecta circulația, accesul la servicii și estetică urbană, creând un mediu dezorganizat și ineficient.

- Impact: Aceste practici pot duce la congestii de trafic, inundații din cauza drenajului necorespunzător, accesibilitate redusă la servicii și o scădere generală a calității vieții pentru locuitorii din zonă. În plus, acestea pot complica intervențiile ulterioare pentru dezvoltarea urbană și întreținerea infrastructurii existente.


#### 2. Suprafețe subutilizate sau neutilizate:

- Problemă: Vizitele pe teren au relevat faptul că multe terenuri din zona studiată nu sunt utilizate sau sunt subutilizate. Aceasta poate fi o consecință a unor probleme legate de proprietate, de lipsa unei planificări eficiente sau de resurse insuficiente pentru dezvoltare.

- Impact: Subutilizarea sau neutilizarea terenurilor reduce potențialul economic al zonei, poate crea zone abandonate sau degradate care contribuie la scăderea valorii proprietăților învecinate, și împiedică dezvoltarea coerentă a comunității. De asemenea, acest fenomen contribuie la lipsa dotărilor publice adecvate.

#### 3. Centre de cartier și dotări publice subdezvoltate:

- Problemă: Centrele de cartier sunt slab dezvoltate, ceea ce duce la un deficit generalizat de dotări publice, spații verzi și locuri de parcare. Acest lucru este cauzat de o planificare inadecvată, lipsa investițiilor sau gestionarea insuficientă a resurselor.

 0729142599

 Str. Eugeniu de Savoya, nr. 7, ap. 20A, Timișoara

 office@decumanus.ro

 **DECUMANUS**

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

CUI RO14909710

- Impact: Locuitorii din aceste cartiere se confruntă cu dificultăți în accesarea serviciilor esențiale și în găsirea unor spații recreative adecvate. Lipsa spațiilor verzi și a locurilor de parcare contribuie la creșterea stresului urban, reducerea calității aerului și la crearea unor zone neatractive și nefuncționale din punct de vedere urbanistic.

#### **4. Lipsa dotărilor esențiale pentru un oraș modern din Uniunea Europeană:**

- Problemă: Orașul nu dispune de toate dotările necesare pentru a fi considerat un oraș modern conform standardelor UE, cum ar fi un centru de permanență medicală, cabinet veterinar, școală modernă, cabinet psihologic, sau sediu SMURD. Aceste lipsuri indică deficiențe în infrastructura de servicii esențiale și în calitatea vieții.

- Impact: Absența acestor dotări esențiale afectează direct bunăstarea locuitorilor, limitând accesul la îngrijire medicală continuă, educație modernă și alte servicii critice. De asemenea, poate descuraja potențialii investitori și noi rezidenți să se stabilească în zonă, frânând astfel dezvoltarea economică și demografică a orașului.

#### **Priorități de intervenție**

##### **1. Clarificarea situației juridice a proprietăților:**

- Necesitate: Pentru a facilita dezvoltarea urbanistică și pentru a rezolva disfuncționalitățile legate de utilizarea terenurilor, este esențială rezolvarea litigiilor legate de proprietate și actualizarea registrelor cadastrale. Aceasta va asigura claritatea și securitatea juridică necesare pentru investiții și dezvoltare.

- Acțiuni recomandate: Accelerarea procesului de clarificare a titlurilor de proprietate, demararea campaniilor de informare a cetățenilor privind drepturile și obligațiile lor, și îmbunătățirea cooperării între autoritățile locale și serviciile de cadastru.

##### **2. Îmbunătățirea respectării regulamentelor urbanistice:**

- Necesitate: Este crucială o monitorizare mai strictă a conformității construcțiilor cu regulamentele urbanistice pentru a preveni haosul urbanistic și a asigura o dezvoltare coerentă și planificată a orașului.

- Acțiuni recomandate: Implementarea unor mecanisme de control mai eficiente, aplicarea sancțiunilor corespunzătoare pentru încălcările normelor urbanistice, și educarea publicului cu privire la importanța respectării acestor reguli pentru bunăstarea comunității. De asemenea, este important să se asigure resursele necesare pentru ca autoritățile locale să poată monitoriza eficient și să intervină în caz de abateri.

☎ 0729142599

📍 Str. Eugeniu de Savoya, nr. 7, ap. 20A, Timișoara

✉ office@decumanus.ro

**D DECUMANUS**

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

CUI RO14909710

### 3. Propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților

Pentru a gestiona eficient resursele și infrastructura locală, actualizarea bazei topografice ale orașului Aninoasa este esențială. Acest proces presupune colectarea și procesarea de date topografice recente, care să reflecte modificările de pe teren, inclusiv noi construcții, extinderi de drumuri sau schimbări ale reliefului. Prin această actualizare, autoritățile pot planifica și implementa mai bine proiectele de dezvoltare urbană, asigurând o corectă integrare a infrastructurii.

Prin accesul la date topografice precise și actualizate, autoritățile locale pot planifica mai eficient dezvoltarea urbană, evitând erorile ce pot apărea din cauza informațiilor vechi. Actualizarea bazei topografice permite o utilizare optimizată a terenurilor și asigură o planificare urbană ordonată și sustenabilă.

O bază topografică actualizată este vitală pentru gestionarea eficientă a rețelelor de utilități esențiale, cum ar fi cele de apă, canalizare, electricitate și gaze. Datele detaliate și precise permit o extindere și întreținere corespunzătoare a acestor rețele, contribuind la evitarea problemelor care pot apărea din lipsa informațiilor actuale.

Actualizarea bazei topografice este, de asemenea, crucială pentru protecția mediului și prevenirea dezastrelor naturale. Prin monitorizarea exactă a terenului, se pot identifica și gestiona riscurile potențiale, cum ar fi alunecările de teren sau inundațiile, permițând implementarea de măsuri preventive adecvate.

Revizuirea limitelor și configurației intravilanului orașului Aninoasa este un proces esențial pentru a asigura o dezvoltare urbanistică bine planificată și coerentă. Aceasta poate include reevaluarea și ajustarea limitelor intravilanului pentru a răspunde mai bine nevoilor de dezvoltare ale comunității.

Prin ajustarea limitelor intravilanului, se pot utiliza mai eficient terenurile disponibile, prevenind dezvoltarea dezordonată și asigurând o distribuție echilibrată a spațiilor pentru locuințe, infrastructură și zone verzi. Acest lucru este esențial pentru a preveni extinderea necontrolată a construcțiilor și pentru a proteja terenurile agricole și naturale din jurul orașului.

Revizuirea intravilanului are un rol crucial în îmbunătățirea accesului la utilități și servicii publice. Planificarea atentă a rețelelor de apă, canalizare, electricitate și gaze, precum și a infrastructurii de transport, va asigura că locuitorii au acces facil la toate serviciile esențiale.

Procesul de revizuire a intravilanului permite, de asemenea, identificarea și protejarea zonelor de interes ecologic sau istoric. Acest lucru contribuie la menținerea unui echilibru între dezvoltarea urbană și conservarea patrimoniului natural și cultural al orașului, asigurând o dezvoltare sustenabilă pe termen lung.

Stabilirea unei limite clare a teritoriului intravilan este esențială pentru planificarea urbană, deoarece ajută la separarea zonelor destinate dezvoltării urbane de cele rezervate activităților agricole sau spațiilor naturale. Această

☎ 0729142599

📍 Str. Eugeniu de Savoya, nr. 7, ap. 20A, Timișoara

✉ office@decumanus.ro

**D DECUMANUS**

S.C. ATELIER DECUMANUS S.R.L.

CUI RO14909710

delimitare previne extinderea necontrolată a construcțiilor și protejează resursele agricole și naturale, asigurând o dezvoltare echilibrată a comunității.

O organizare eficientă a zonelor funcționale în interiorul intravilanului propus presupune o distribuție strategică a spațiilor pentru locuințe, comerț, industrie, recreere și infrastructură. Acest lucru asigură că fiecare zonă este amplasată pentru a maximiza eficiența și confortul locuitorilor, reducând timpul de deplasare și promovând o calitate superioară a vieții.

Asigurarea legăturilor între diferitele zone funcționale este vitală pentru un flux de trafic coerent și acces facil la servicii. Planificarea corectă a rețelilor de drumuri și a transportului public asigură conexiuni rapide și directe între zonele rezidențiale, comerciale și industriale, facilitând mobilitatea și reducând congestionarea traficului.

Rezervarea terenurilor pentru realizarea unor obiective de interes public pe viitor este crucială pentru o dezvoltare planificată și sustenabilă. Aceasta implică identificarea și alocarea de terenuri pentru viitoare școli, spitale, parcuri, centre comunitare și alte facilități esențiale, asigurând că spațiile necesare sunt disponibile și accesibile atunci când se vor concretiza aceste nevoi.

Prin rezervarea terenurilor, autoritățile locale se asigură că spațiile destinate serviciilor publice rămân disponibile și neobstrucționate de alte dezvoltări, prevenind astfel aglomerarea și utilizarea inadecvată a terenurilor.

Este esențial ca terenurile rezervate pentru obiective de utilitate publică să fie transferate în domeniul public al unității administrativ-teritoriale respective. Acest transfer asigură că terenurile devin parte din patrimoniul public, permițând autorităților locale să gestioneze și să protejeze corespunzător aceste resurse. Astfel, se creează o bază legală solidă pentru dezvoltarea și întreținerea infrastructurii publice viitoare, contribuind la îmbunătățirea calității vieții pentru întreaga comunitate.

## Bibliografie

<https://lege5.ro/gratuit/gi2tsmbqhe/formele-de-proprietate-codul-civil?dp=gu3dmnbyguzto>

<https://www.scribd.com/document/483315589/Proprietatea-%C5%9Fi-formele-ei>

<https://orasulaninoasa.ro/>



Întocmit de,

arh. Cojan Carina



