

STUDIU RESTRUCTURARE URBANA

“MASTERPLAN RESTRUCTURARE PADUREA VERDE”

BORDEROU

1. CONTEXT	2
1.1 Context si Obiective	2
1.2 Amplasament.....	2
2. RELATIA ZONA-MUNICIPIU	3
2.1 Relatia cu P.U.G. Timisoara	4
2.2 Relatia cu Strategia Integrata de Dezvoltare Urbana (S.I.D.U.)	4
2.3 Conectivitate rutiera	5
2.4 Transport Public si Mobilitate Alternativa	5
2.5 Proximitati Strategice.....	7
2.6 Demografia si Dinamica Urbana	7
3. CONFORMARI SPATIAL-VOLUMETRICE	7
3.1 Observatii Privind Reglementarile Urbanistice Existente	8
4. CARACTERISTICILE TESUTULUI URBAN	8
4.1 Tipologia parcelelor si Grila Stradala	8
4.2 Ritm si Continuitate a Fronturilor	9
4.3 Mix-Functional si Coezine Urbana	9
5. DELIMITAREA ZONELOR CONSTRUIE PROTEJATE	9
6. ANALIZA MODULUI DE RAPORTARE A ZONEI LA CONTEXTUL MACROTERITORIAL SI MICROTERITORIAL ..	10
6.1 Context macroteritorial.....	10
6.2 Context microteritorial.....	11
7. IDENTIFICAREA DISFUNCTIONALITATILOR ZONEI SI A NEVOILOR ACTORILOR RELEVANTI	11
7.1 Disfunctionalitati identificate.....	11
7.2 Nevoi ale actorilor relevanti	11
8. VIZIUNE STRATEGICA – PRIORITATI SI OBIECTIVE	12
8.1 Viziune.....	12
8.2 Obiective strategice	12
9. ETAPELE DE REALIZARE A OPERATIUNILOR SI INVESTITIILOR	13
10. CONCLUZIE	13

6. ANEXE

- ANEXA 00 STUDIU ISTORIC
- ANEXA 01 PLAN DE INCADRARE
- ANEXA 02 STUDIU PLIN-GOL
- ANEXA 02.1 STUDIU PLIN-GOL NEGATIV
- ANEXA 03 ZONE DE INTERES
- ANEXA 04 ZONE VERZI
- ANEXA 05 CIRCULATII MAJORE-TRANSPORT IN COMUN
- ANEXA 06 STUDIU ALTIMETRIE
- ANEXA 07 STUDIU VOLUMETRIE
- ANEXA 08 STUDIU DE CVARTAL
- ANEXA 09 POSIBILITATI DE MOBILARE

1. CONTEXT

1.1 Context si Obiective

Dezvoltarea compacta, regenerarea urbana si imbunatatirea conectivitatii si accesului la servicii sunt principii directe ale planificarii spatiale durabile. Acestea sunt aplicabile atat oraselor in expansiune, cat si celor care se confrunta cu provocari demografice, economice sau spatiale.

Conform Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbana (SIDU) Timisoara 2021–2027, sunt promovate directii de actiune urbana precum:

- Compactitate si densificare controlata;
- Regenerarea functionala si morfologica a fostelor platforme industriale;
- Acces echitabil la servicii publice si dotari urbane;
- Mobilitate multimodala si sustenabila;
- Cresterea calitatii spatiului public si extinderea spatiilor verzi.

Zona analizata, delimitata la est de strada Albinelor, la sud de strada Ion Ionescu de la Brad, la vest de o parcela privata (CF 456320) si la nord de strada Constructorilor, se afla intr-un proces de tranzitie de la o functiune industriala spre una rezidentiala si de servicii, conform Anexa 08 STUDIU DE CVARTAL. Suprafata totala a UTR RIM studiata este de 43 397 mp, iar parcela reglementata masoara 5.771 mp.

Terenul este partial subutilizat, dar beneficiaza de o pozitionare strategica in vecinatatea unor repere importante ale orasului: Padurea Verde, Aquapark Amazonia, Institutul de Boli Cardiovasculare, precum si viitorul Inel IV de circulatie.

Obiectivele principale ale studiului:

- Analiza relatiei zonei cu orasul: transport, mobilitate, proximitati functionale.
- Fundamentarea conformarilor spatial-volumetrice: regim de inaltime, alinamente, organizare la sol.
- Caracterizarea structurii urbane existente si propuse: parcelar, fronturi, ritm urban si mix-functionalitate.

1.2 Amplasament:

Terenul studiat este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, in zona de nord-est a orasului, delimitat de urmatoarele repere: la est – strada Albinelor, la sud – strada Ion Ionescu de la Brad, la vest – limita parcelei private CF 456320, iar la nord – strada Constructorilor, conform Anexa 01 INCADRARE IN LOCALITATE/ZONA.

Aceasta zona se afla la intersectia a patru tipuri de structuri urbane: ansambluri rezidentiale noi (in plina dezvoltare), foste platforme industriale aflate in tranzitie, zona de locuire individuala si spatii verzi de interes metropolitan (Padurea Verde). Conform Planului Urbanistic General (HCL 457/17.10.2023), terenul se afla in UTR RiM – Unitate Teritoriala de Referinta pentru restructurarea fostelor platforme industriale.

Suprafata totala studiata este de 5.771 mp, compusa din urmatoarele unitati cadastrale:

CF 419828 Top. 2239/1, 2240/1/1

CF 419867 Top. 2241/1/1, 2240/1/2/1/1

CF 419870 Top. 2241/1/2, 2240/1/2/2

CF 441476

CF 441477

CF 456720

2. RELATIA ZONA-MUNICIPIU

Dezvoltarea propusa se inscrie intr-un proces mai amplu de restructurare urbana a zonei de nord-est a Timisoarei, in proximitatea viitorului Inel IV si a unei serii de investitii majore in infrastructura verde si de agrement. Interventia studiata raspunde obiectivelor din SIDU Timisoara 2021–2027, contribuind la:

- coherenta spatiala intre noile dezvoltari rezidentiale dezvoltate in locul zonelor industriale dezafectate.
- diversificarea functionala intr-un perimetru marcat de tranzitii economice si urbanistice.
- imbunatatirea conectivitatii la nivel local si metropolitan.
- reducerea disparitatilor teritoriale, prin oferirea de servicii urbane integrate si accesibile.

2.1 Relatia cu PUG Timisoara

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, terenul studiat se afla intr-o zona de restructurare urbana, incadrata in UTR RiM – Zona de restructurare a platformelor industriale. Aceasta zonificare are rolul de a incuraja conversia functionala a platformelor industriale si logistice care si-au pierdut relevanta economica sau care genereaza disfunctionalitati in cadrul orasului.

PUG-ul prevede pentru aceasta zona:

- necesitatea elaborarii unui PUZ pentru reglementarea detaliata a functiunilor admise,
- definirea tramei stradale si a modului de conectare cu infrastructura existenta,

- integrarea spatiilor verzi si a functiunilor publice,
- asigurarea accesibilitatii prin transport public si mobilitate alternativa.

Astfel, prezentul studiu contribuie la implementarea viziunii PUG-ului, asigurand coerenta dezvoltarii urbane si integrarea noilor functiuni intr-un cadru reglementat.

2.2 Relatia cu Strategia Integrata de Dezvoltare Urbana (SIDU)

SIDU Timisoara 2021–2027 identifica zona analizata ca facand parte dintr-un perimetru cu potential ridicat de regenerare urbana, unde se urmaresc:

- conversia functionala a zonelor industriale spre locuire si servicii,
- dezvoltarea compacta si eficienta a orasului,
- utilizarea eficienta a terenurilor subutilizate din interiorul orasului,
- asigurarea coeziunii sociale si functionale.

Amplasamentul se afla in proximitatea **axelor de mobilitate strategica** (ex. Inelul IV de circulatie) si a **retelei verzi majore** (Padurea Verde), fiind astfel o zona propice pentru aplicarea principiilor de **dezvoltare urbana sustenabila** promovate de SIDU.

2.3 Conectivitate Rutiera

Circulatia in afara municipiului se desfasoara prin arterele de penetratie, care au asigurata continuitatea cu retele radiale majore urbane. Legaturile rutiere afecteaza foarte putin teritoriul inconjurator orasului, ele fiind in general radiale si de penetratie, dar incarca in mod excesiv circulatia interna a orasului, aducand-o la limita functionalitatii, conform Anexa 05 CIRCULATII MAJORE-TRANSPORT IN COMUN.

Amplasamentul studiat este amplasat intr-o zona aflata in proces de modernizare urbana, vizand conectarea cu viitorul Inel IV si imbunatatirea retelei de circulatii prin extinderea strazii Albinelor si modernizarea strazii Ion Ionescu de la Brad.

Proximitatea fata de Autostrada A1 si a Drumul Judetean 691 care confera acces rapid spre aceasta, Drumul European E70, Drumul National DN6, ofera amplasamentului o pozitie optima pentru traversarea Mun. Timisoara, dar si o

conexiune rutiera interna si externa la nivel de tara.

In prezent:

- Strada Albinelor are un profil ingust, functionand ca fundatura.
- Strada Ion I. de la Brad are un profil redus, cu carosabil ingust si trotuare incomplete.
- Strada Constructorilor este partial modernizata.
- Flux auto principal: str. Albinelor cu acces pe parcela de pe str. Constructorilor.

2.4 Transport Public si Mobilitate Alternativa

Conform Anexa 05 CIRCULATII MAJORE-TRANSPORT IN COMUN,
Serviciile de transport public sunt prezente in zona, cu accesibilitate variabila:

- **Autobuze:**
 - Statia Denya Forest (Constructorilor), ce deservește linia 46, amplasata pe str. Constructorilor, la o distanta de 315 m
 - Statia Stuparilor, ce deservește liniile E2, 40, amplasata pe str. Sfintii Apostoli Petru si Pavel la o distanta de 545 m
 - Statia Politia Locala, ce deservește linia 40, amplasata pe str. Avram Imbroane la o distanta de 530 m.
 - Statia U.M.T., ce deservește linia 46, amplasata pe str. Avram Imbroane, la o distanta de 560 m.
 - Statia Holdelor, ce deservește linia E2, 40, amplasata pe str. Sfintii Apostoli Petru si Pavel la o distanta de 700 m
 - Statia Ion Ionescu de la Brad, ce deservește liniile 14, M14, M49 (frecventa 10–15 min), amplasata pe str. Ion I. de la Brad la distanta de 1.3 km.
- **Tramvai:**
 - Statia Politia Locala, ce deservește liniile 1,5,2, amplasata pe str. Avram Imbroane la o distanta de 530 m
 - Statia U.M.T., ce deservește liniile 1,5,2, amplasata pe str. Avram Imbroane, la o distanta de 560 m.

- **Piste velo:**

Integrate pe Ion I. de la Brad si Albinelor, coridor de agrement catre Padurea Verde/Aquapark Amazonia, Muzeul Satului Banatean

- **Trotuare si acces pietonal:**

Necesita imbunatatiri, avand o calitate inegala.

- **Tren:**

Judetul Timis are cea mai mare densitate de retele de cale ferata din Romania, detinand 90,5 km cale ferata/100 km² de teritoriu, iar municipiul Timisoara este cel mai important nod de cai ferate din judet si din partea de vest a tarii. Prin cele doua linii feroviare internationale care strabat Timisoara, se asigura legatura Romaniei cu vestul Europei, prin Serbia, pe doua directii: Bucuresti – Craiova – Timisoara – Jimbolia – continuare pe teritoriul Serbiei - electrificata pe portiunea Bucuresti - Timisoara si Timisoara – Stamora-Moravita, continuare pe teritoriul Serbiei.

In proximitatea amplasamentului studiat se regaseste:

- Statia Timisoara Est, la o distanta de 1.13 km

2.5 Proximitati Strategice

Amplasarea terenului ii confera o pozitie importanta in cadrul municipiului Timisoara, conform Anexa 03 ZONE DE INTERES (vecinatatea cu Padurea Verde, Aquapark Amazonia, Muzeul Satului Banatean, Institutul de Boli Cardiovasculare Timisoara, inelul IV de circulatie a municipiului Timisoara)

Tabel 1. Proximitati

Functione	Distanta aprox.	Rol strategic
Ansamblu locuinte HCL 414/2020	41,5 m	Extindere coerenta, infrastructura comuna
Padurea Verde	220 m	Coridor verde de agrement si mobilitate lenta
Aquapark Amazonia	580 m	Atractie de agrement; durata mai mare a sederii



Funcțiune	Distanța aprox.	Rol strategic
Muzeul Satului Banatean	220 m	Dezvoltare turistică și culturală
Institutul Boli Cardiovasculare	1.07 km	Acces rapid la servicii medicale specializate
Mall & Retail Calea Sever Banica	590 m	Expansiune comercială importantă

2.6 Demografia și Dinamica Urbana

Zona Lipovei–Mehala este într-un proces activ de transformare urbană, cu o creștere semnificativă a cererii de locuințe și servicii.

Conform tendințelor identificate în SIDU și PUG:

- Se preconizează o creștere de aproximativ 20% a populației în următorii 5 ani.
- Zona necesită integrarea într-un model urban funcțional și mixt, care să permită acces echitabil la infrastructură și servicii.

3.0 CONFORMARI SPATIAL-VOLUMETRICE

Terenul studiat se află într-o zonă marcată de procese de tranziție urbană, de la utilizări industriale și productive la un mix de funcțiuni – predominant locuire colectivă și servicii. Această dinamică este susținută de poziționarea favorabilă în oraș, în zona nord-estică a Timisoarei, în proximitatea Padurii Verzi și a unor obiective de regenerare strategică, conform anexa.

Zona este alcătuită din parcele de mari dimensiuni, cu deschideri generoase și cu acces limitat în prezent. Nu există clădiri semnificative în interiorul perimetrului studiat, iar terenul este parțial ocupat cu vegetație spontană și amenajări provizorii. În vecinătate se află atât construcții industriale (unele dezafectate), cât și ansambluri rezidențiale noi sau în curs de dezvoltare.

3.1 Observații privind reglementările urbanistice existente

PUG Timisoara (actualizat prin HCL nr. 457/2023) impune pentru UTR RiM conditia intocmirii unui Plan Urbanistic Zonal care sa reglementeze detaliat utilizarile admise, indicatorii urbanistici, accesele si organizarea circulatiei, spatiile verzi, parcajele, precum si impactul asupra fondului construit si a retelelor edilitare existente.

Obiectivele principale identificate in cadrul acestui PUZ sunt aliniate cu principiile de dezvoltare din SIDU:

- Valorificarea pozitiei strategice si a potentialului de reconversie functionala;
- Corelarea dezvoltarii cu structura urbana adiacenta;
- Reconfigurarea tramei stradale in vederea conectarii eficiente la reseaua de circulatie metropolitana;
- Asigurarea unei densitati echilibrate si functional mixte, in proximitatea zonelor de agrement si a retelei verzi (Padurea Verde);
- Integrarea mobilitatii alternative (velo, pietonal) si a transportului public.

4. Caracteristicile Tesutului Urban

Conform Anexa 02 si 02.1 STUDII PLIN GOL, Anexa 04 ZONE VERZI si Anexa 06 STUDIU ALTIMETRIE

4.1 Tipologia parcelelor si Grila Stradala

Zona se caracterizeaza printr-o morfologie de tranzitie, specifica fostelor platforme industriale. Parcelarul actual este unul regulat, cu loturi mari de 1.000–2.000 mp, favorabile unei restructurari coerente. Strazile Ion I. de la Brad, Albinelor si Constructorilor formeaza o trama ortogonala, usor adaptabila pentru integrarea unei retele pietonale si velo continue.

4.2 Ritm si Continuitate a Fronturilor

Ritmul construit este fragmentar, cu prezenta unor hale industriale vechi, depozite sau cladiri de birouri, alaturi de ansambluri rezidentiale noi dezvoltate recent sau in curs de autorizare.

PUZ-ul urmareste sa stabileasca premisele unui tesut urban coerent, cu fronturi stradale clare, corelate cu accesibilitatea si orientarea functionala a fiecarei subzone.

4.3 Mix-Functional si Coeziune Urbana

Confrom Anexa 03 ZONE DE INTERES, 08 STUDIU DE CVARTAL

Zona studiata face parte dintr-un ansamblu mai larg aflat in transformare, unde coexista functiuni:

- Rezidentiale – in dezvoltare (blocuri de locuinte colective, locuinte individuale);
- Industrial–logistice – in retragere sau conversie;
- Servicii – medicale, educationale si de agrement (in proximitate: Institutul de Boli Cardiovasculare, Muzeul Satului, Amazonia etc.).

Unul dintre principiile SIDU este coerenta functionala si integrarea locuirii cu serviciile de proximitate, evitand monofunctionalitatea si segregarea.

Prin urmare, in cadrul studiului PUZ, se urmareste identificarea unui echilibru intre:

- Locuire colectiva si functiuni complementare;
- Acces la dotari publice si servicii;
- Coeziune spatiala si integrare cu tesutul urban invecinat.
- Propuneri de ameliorare/rezolvare a disfuncționalităților

5. Delimitarea zonelor construite protejate

Zona studiata nu se afla in interiorul unei zone construite protejate, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara (HCL nr. 457/2023). Cu toate acestea, prin amplasarea sa in Unitatea Teritoriala de Referinta RiM (zona destinata restructurarii fostelor platforme industriale), zona necesita o abordare atenta in ceea ce priveste tranzitia functionala si integrarea in tesutul urban adiacent.

Orice interventie propusa va respecta principiile urbanismului sustenabil, cu accent pe regenerare, mix-functionalitate si integrare coerenta a noilor dezvoltari in relatie cu ansamblurile rezidentiale existente si infrastructura publica din zona.

6. Analiza modului de raportare al zonei la contextul macroteritorial si microteritorial

6.1 Context macroteritorial

- Zona studiată se află în dinamica de transformare intensă activă a municipiului Timisoara, integrându-se în strategii largi de dezvoltare urbană concentrată, reutilizare a terenurilor subutilizate, și regenerare urbană—prin instrumente precum **Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) 2021-2027**, aprobată prin HCL nr. 221/2024, care prevede intervenții complexe în cadrul Zonei Urbane Functionale—bazată pe conceptul de oraș policentric, mobilitate durabilă și infrastructură verde—însa nevoia de revitalizare urbană este majoritatea în zone precum cele industriale sau marginale ale orașului, incluzând fatete precum reconversia spațiilor feroviare și îmbunătățirea spațiilor publice—conform PUG Timisoara și SIDU.
- În zona Mehala se amplifică accentul pe dezvoltarea urbană planificată, conform Strategiei de dezvoltare Timisoara Nord.
- În **Zona Antenelor**, situată între Lipovei și complexul Iulius Town: primărie a aprobat strategia de transformare a unui teren de 44 hectare într-un cartier modern, verde, mixt (locuire, spații comerciale, parc urban de până la 7 ha etc.).

6.2 Context microteritorial

- Primăria Timisoara a inițiat în zona Lipovei un **program activ de regenerare urbană locală**: în 2024 au fost amenajate peste 150 de locuri de parcare în locul vechilor garaje, iar în prezent se continuă lucrările pe strazile Stuparilor și Verde, cu modernizări de trotuare, marcaje, spații verzi și colectare a apelor pluviale. De asemenea, unele zone vor fi declarate de utilitate publică pentru a permite intervențiile necesare.

7. Identificarea disfuncționalităților zonei și a nevoilor actorilor relevanți

7.1 Disfuncționalități identificate:

- Infrastructura rutieră și pietonală insuficient modernizată (str. Albinelor – fundatura, profil redus pe str. Ion I. de la Brad);
- Fragmentarea funcțională a zonei, cu prezenta unor hale industriale învecinate dezafectate și a unor terenuri în paragină;
- Lipsa unui sistem coerent de spații publice, spații verzi amenajate și dotări de proximitate pentru noii rezidenți;

- Conectivitate limitata intre retelele de mobilitate alternativa si arterele principale.

7.2 Nevoi ale actorilor relevanti:

- Autoritati publice locale: restructurare coerenta a fostelor zone industriale, generarea de venituri prin valorificarea urbana si fiscala a terenurilor subutilizate;
- Dezvoltatori imobiliari: reglementari urbanistice clare, predictibile, care sa permita dezvoltarea de locuinte si servicii in regim mixt;
- Comunitate locala: acces echitabil la infrastructura, transport public, spatii verzi si dotari urbane (scoli, gradinite, servicii medicale);
- Utilizatori ai zonei (viitorii locuitori): locuire de calitate, zona bine conectata din punct de vedere al accesibilitatii, cu servicii complementare si spatii publice functionale.

8. Viziune strategica – Prioritati si Obiective

8.1 Viziune:

Integrarea zonei in dinamica urbana actuala a Timisoarei, prin transformarea sa intr-un cartier urban mixt, compact si sustenabil, in care locuirea colectiva, serviciile si infrastructura verde formeaza un ansamblu coerent, functional si atractiv.

8.2 Obiective strategice:

1. Regenerare urbana functionala a unei zone industriale in tranzitie, prin reconversie spre locuire si servicii;
2. Integrarea teritoriului in reseaua de mobilitate multimodala, cu accent pe pietonal, velo si transport public;
3. Dezvoltarea unei structuri urbane coerente, cu fronturi construite clare, densitate controlata si spatii publice accesibile;
4. Diversificarea functionala, evitand segregarea zonala si promovand cartiere mixte;
5. Coerenta teritoriala si scalabilitate, cu integrarea dezvoltarii viitoare in logica unui masterplan local.

9. Etapele de realizare a operatiunilor si investitiilor

1. Elaborarea si aprobarea PUZ – definirea indicatorilor urbanistici, a tramei stradale, a zonificarii functionale si a solutiilor tehnice (retele, accese, parcaje);
2. Obtinerea avizelor si aprobarilor necesare – de la institutiile abilitate: Primarie, Mediu, ISU, Transport Public etc.;
3. Etapa 1: Infrastructura – modernizarea strazilor (Albinelor, Ion I. de la Brad, Constructorilor), extinderea retelelor edilitare, amenajarea pistelor velo si a trotuarelor;
4. Etapa 2: Dezvoltarea constructiilor – edificarea cladirilor de locuinte colective si a functiunilor complementare (servicii, dotari);
5. Etapa 3: Amenajarea spatiilor publice – spatii verzi, locuri de joaca, parcaje publice, mobilier urban;
6. Etapa 4: Integrare functionala – racordarea la retelele urbane, punerea in functiune a serviciilor de transport public si a celor de utilitate comunitara;
7. Monitorizare si ajustare – evaluarea impactului si ajustarea etapelor ulterioare in functie de dinamica reala a dezvoltarii.

10. Concluzie

Zona analizata prezinta un potential strategic semnificativ din punct de vedere urbanistic, prin localizarea sa in cadrul UTR RiM, in imediata apropiere a unor repere naturale, culturale si institutionale majore ale municipiului Timisoara – Padurea Verde, Muzeul Satului Banatean, Aquapark Amazonia si Institutul de Boli Cardiovasculare, precum si prin conexiunile posibile cu infrastructura de mobilitate in dezvoltare (viitorul Inel IV).

Aceasta zona se afla intr-un proces accelerat de transformare functionala, fiind caracterizata de tranzitia de la utilizari industriale invecchite spre functiuni urbane consolidate, precum locuirea colectiva, serviciile si dotarile publice.

Documentul sustine integrarea acestei zone in structura urbana a orasului Timisoara, in acord cu PUG Timisoara (HCL 457/2023) si SIDU 2021–2027, prin urmatoarele directii majore:

- promovarea compactarii urbane si evitarea extinderii necontrolate,
- reconversia unor terenuri subutilizate, cu potential redus in forma actuala,
- integrarea in retelele de mobilitate multimodala, cu accent pe pietonalitate, ciclism si accesibilitate,

- incurajarea unui echilibru intre locuire si servicii, in logica unui cartier policentric,
- adoptarea unei morfologii urbane coerente, compatibile cu scara umana si cu dinamica actuala a orasului.

Prin caracteristicile sale functionale si teritoriale, zona poate contribui activ la coerenta urbana si teritoriala a cartierului Lipovei – Mehala si la integrarea in noile directii de dezvoltare metropolitana, in conformitate cu documentele strategice ale municipiului.

Intocmit,
Arh. Sp. RUR. STANCU ISPAS Ioana