



MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

PROCEDURA DE RESTRUCTURARE URBANĂ

Funcțiuni mixte : locuire și servicii

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea studiului pentru Procedura de Restructurare Urbană pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, pe strada Aristide Demetriade, identificate prin CF nr. 403872, în vederea realizării obiectivului : zonă funcțiuni mixte locuire și servicii.

În cadrul documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal – a fost analizată în mod detaliat întreaga Unitate Teritorială de Referință RIM// Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zonă mixtă, delimitată prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 457 din 17.10.2023. S-a realizat o analiză atât din punct de vedere al cadrului construit existent, cât și al potențialului de dezvoltare. Pe baza acestei analize, a fost elaborată o variantă de mobilare urbană coerentă și integrată, care acoperă în întregime suprafața UTR-ului, respectând reglementările urbanistice în vigoare și principiile de dezvoltare durabilă. Propunerea de mobilare vizează valorificarea echilibrată a terenului, optimizarea funcțiilor, asigurarea accesibilității și integrarea armonioasă în contextul urban.

Terenul analizat prin prezenta documentație urbanistică este situat în zona de nord-est a Municipiului Timișoara, în zona Pădurea Verde, cu acces din strada Aristide Demetriade. Conform PUG aprobat prin HCL nr.457/17.10.2023, terenul este încadrat în UTR RIM// Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zonă mixtă.

Zona se află într-un proces continuu de transformare urbană. Situl este amplasat în proximitatea cartierului Antenei, caracterizat printr-un mix funcțional ce include centre comerciale, ansambluri rezidențiale, clădiri de birouri și Iulius Mall Timișoara. În imediata vecinătate nordică se regăsește școala primară Wendy College, iar la sud complexul sportiv Amazonia, dotat cu facilități moderne pentru activități recreative și sportive. În contextul tendințelor recente de densificare și extindere urbană ale orașului, terenul analizat dispune de un potențial semnificativ pentru dezvoltare urbanistică. Totuși, fragmentarea funcțională a zonei, lipsa unei structuri clare a spațiilor publice și accesibilitatea redusă în unele zone au condus la o dezvoltare neunitară, fără coerență spațială și urbană.

Terenul care face obiectul prezentului studiu se învecinează la:

- Nord - Str. Nicolaus Copernic
- Cea mai apropiată construcție se află la 12.5m (locuință individuală)
- Sud - Str. Arastide Demetriade
- Cea mai apropiată construcție de află la 100 m (construcție CFR)
- Est - Teren cu construcții industriale- CF 427028
- Cea mai apropiată construcție este amplasată pe limita de proprietate a terenului studiat.
- Vest - Teren cu construcții- CF 426201



- Cea mai apropiată construcție este amplasată pe limita de proprietate a terenului studiat.

Suprafața totală a parcelei ce face obiectul prezentei documentații este de 18.433 mp.

În context macroteritorial, aceasta se află într-un areal urban marcat de tranziția de la activități industriale spre dezvoltări cu funcțiuni mixte (servicii, comerț și locuire). Situl este amplasat într-o zonă aflată în transformare, unde investițiile recente tind să reconfigureze structura funcțională, încurajând diversificarea activităților economice. Proximitatea față de principalele artere de circulație (Calea Aradului, Bulevardul Antenei și accesul către centura orașului) poziționează situl strategic în rețeaua urbană și periurbană.

Până în anul 1989, zona industrială IMT din nord-estul Timișoarei a fost un important pol industrial, centrat în jurul Întreprinderii Mecanice Timișoara (IMT), care producea mașini-unelte și echipamente industriale. Imobilul de pe Str. Demetriade a fost folosit probabil ca anexă logistică, depozit sau atelier, datorită facilităților existente, precum hale, depozite și conexiuni feroviare interne.

În imediata apropiere au funcționat și alte întreprinderi relevante, cum ar fi Continental Automotive Products (fosta Tehnometal), Shell Gaz, AZUR (producător chimic) și Oxigenul SA (furnizor de gaze tehnice), toate colaborând într-o rețea industrială interconectată, susținută de infrastructură feroviară și energetică comună. Această rețea a facilitat activități complementare de producție, depozitare, distribuție și mentenanță.

Planurile urbanistice și datele funciare din anii '80 confirmă caracterul industrial clar al zonei, evidențiind existența unor facilități tehnice precum calea ferată internă, depozite de carburanți și posturi de transformare. Aceste elemente indică faptul că platforma era folosită nu doar pentru producție, ci și ca bază logistică și de întreținere tehnică. După 1989, odată cu schimbările economice și privatizarea activelor, terenurile din zonă au fost preluate de firme private, precum RECON SA, care au menținut sau adaptat funcțiunile industriale și logistice existente.

La nivel microteritorial, situl prezintă o organizare funcțională fragmentată și un caracter urban slab conturat, tipic zonelor industriale aflate în tranziție. Zona este caracterizată de utilizări industriale, logistice, servicii, rezidențiale cu apariția punctuală a unor intervenții comerciale. Coerența spațială este slabă, iar delimitarea clară a spațiilor publice este adesea absentă. Deși învecinarea cu artere rutiere importante asigură acces auto facil, accesibilitatea pietonală și ciclistă este deficitară. Trotuarele sunt înguste, discontinue, iar infrastructura velo este inexistentă. Transportul public are rute în proximitate, dar nu deservește direct situl. Vegetația spontană este predominantă, fără valoare ecologică relevantă.

Zona studiată se confruntă cu o serie de disfuncționalități care afectează coeziunea urbană, calitatea vieții locuitorilor și atractivitatea pentru investitori. Una dintre cele mai pregnante disfuncționalități este lipsa conectivității, determinată de prezența căii ferate pe latura sudică, care acționează ca o barieră fizică majoră, cu un număr redus de traversări auto



Pr. nr. 449/PAD/2025

și absența celor pietonale. Infrastructura de transport public este insuficient adaptată nevoilor zonei. Deși în proximitate există mai multe stații, niciun traseu de transport în comun nu parcurge străzile care oferă acces direct la sit. Trotuarele sunt înguste sau inexistente, lipsesc zonele umbrite și nu există infrastructură velo dedicată. Din perspectiva funcțiunilor, deși în zonă se regăsesc instituții educaționale, centre comerciale și facilități sportive, situl analizat nu are acces facil la spații verzi publice sau la servicii de proximitate. În ceea ce privește mediul construit, zona este caracterizată de un grad ridicat de impermeabilizare, cu platforme betonate și structuri industriale vechi, ce contribuie la formarea insulelor de căldură urbană.

Pe baza acestor constatări, nevoile actorilor relevanți sunt multiple. Locuitorii au nevoie de un spațiu urban mai accesibil și incluziv, cu legături pietonale și velo sigure, acces facil la transport public, servicii de proximitate, spații verzi și funcțiuni care să răspundă nevoilor cotidiene.

Viziunea strategică a intervenției propuse urmărește integrarea sitului în dinamica de dezvoltare urbană a zonei. Obiectivul principal este valorificarea potențialului amplasamentului prin crearea unui ansamblu coerent, mixt funcțional, care să contribuie la diversificarea ofertei urbanistice din zonă.

Prioritățile proiectului includ:

- promovarea unui model de dezvoltare urbană durabilă, care să respecte principiile eficienței spațiale, accesibilității și coeziunii sociale;
- asigurarea unei conectivități eficiente cu rețelele de transport existente, atât pentru mobilitatea motorizată, cât și pentru deplasările pietonale și velo;
- crearea unui mediu urban atractiv, prin introducerea de spații publice de calitate, zone verzi și funcțiuni complementare (servicii, comerț, producție nepoluantă);
- adaptarea soluțiilor propuse la specificul local și la dinamica socio-economică a municipiului Timișoara;

Obiectivele urmărite:

- regenerarea urbană a unei zone aflate în tranziție funcțională;
- diversificarea funcțională a cartierului prin introducerea de activități mixte;
- îmbunătățirea calității vieții prin dezvoltarea infrastructurii verzi și a spațiilor publice accesibile;
- susținerea unei creșteri economice locale prin atragerea de investiții compatibile.

Zona studiată prezintă o serie de disfuncționalități specifice teritoriilor aflate în tranziție de la funcțiuni industriale sau subutilizate către un cadru urban integrat și mixt. Printre principalele probleme identificate se numără: fragmentarea funcțională, accesibilitatea redusă, absența unei rețele coerente de spații publice și zone verzi.

Pentru ameliorarea acestor disfuncționalități, se propun următoarele direcții de intervenție:

- Reconfigurarea tramei stradale locale, prin introducerea de noi căi de circulație care să asigure o mai bună conectivitate cu zonele limitrofe și rețelele de transport public;
- Crearea unei rețele de spații publice și zone verzi, cu rol de conectare urbană, dar și de atenuare a insulelor de căldură și de creștere a calității ambientale;
- Diversificarea funcțională prin introducerea de funcțiuni compatibile și complementare: servicii și comerț;



sc rd sign srl Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 0722624862, e-mail: rdsignstudio@gmail.com

Pr. nr. 449/PAD/2025

- Promovarea mobilității sustenabile, prin dezvoltarea infrastructurii pietonale și velo, precum și prin conectarea sitului la rețeaua de transport public.

Obligații și posibile obiective publice:

- realizarea de spații verzi publice amenajate, cu caracter recreativ și ecologic;
- cedarea către domeniul public a unor trasee de circulație, conform propunerii de reorganizare a tramei stradale;

Costuri suportate de investitorii privați

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de alipirea/dezlipirea și intabularea parcelelor propuse în P.U.Z.
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale pe parcelele aferente P.U.Z.
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi pe parcelă

Întocmit,
arh. Alexandru Ardelean

Specialist RUR
arh. Răzvan Negrișanu

