

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL - STRUCTURĂ FUNCȚIONALĂ MIXTĂ INCLUZÂND LOCUIRE COLECTIVĂ, ACTIVITĂȚI COMERCIALE (TERȚIARE)

BENEFICIAR: S.C. NOUA CASĂ LOCUINȚE S.R.L.

AMPLASAMENT: mun. TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,

str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41

FAZA DE PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECT: 21.03/229/2025

DATA ELABORĂRII: iunie 2026

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zone mixte pentru locuințe colective și activități comerciale (terțiare)** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Mareșal C-tin Prezan nr. 2 (parcele cu nr. cadastral 421778), pe Calea Martirilor 1989 nr. 39 (parcele cu nr. cadastral 409570) și nr. 41 (parcele cu nr. cadastral 427787).

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru: modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, respectiv amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și construit existent.

Terenul intravilan studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de sud a Municipiului Timișoara, la intersecția arterelor principale de trafic – Calea Martirilor 1989 și str. Mareșal Constantin Prezan, în zona RrM3 // Zona mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează restructurarea / generarea unor spații urbane de tip subcentral, cu funcțiuni mixte, adaptate cerințelor actuale: locuințe colective, activități administrative, de administrare a afacerilor, financiar bancare, comerciale (tertiare), culturale, sportive, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism. Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită poziționării în vecinătatea unor zone în care s-au dezvoltat preponderent locuințe colective și zone cu locuințe individuale.

Terenul reglementat are suprafața totală de 7579 mp, înscris în trei cărți funciare, C.F. nr. 421778 Timișoara (str. Mareșal Constantin Prezan nr. 2, C.F. nr. 409570 Timișoara (Calea Martirilor 1989 nr. 39) și C.F. nr. 427787 Timișoara (Calea Martirilor 1989 nr. 41).

Zona care face obiectul prezentului studiu este accesibilă în prezent în partea nordică din str. Mareșal Constantin Prezan, respectiv în partea vestică din Calea Martirilor 1989. Accesul pietonal este asigurat de pe trotuarul aferent str. Mareșal Constantin Prezan și Căii Martirilor 1989. Zona este bine deservită de mijloace de transport în comun, care asigură legătura cu centrul și cu alte zone ale orașului.

Zona studiată este deservită de sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare. Odată cu urbanizarea imobilelor învecinate s-a realizat și extinderea rețelelor de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială existente în zonă. Conform avizului eliberat de S.C. Delgaz Grid S.A., pe str. Mareșal Constantin Prezan și pe Calea Martirilor 1989 în zona studiată există sistem de distribuție gaze naturale. Conform avizelor emise de Rețele Electrice România S.A., S.C. Orange S.A. și S.C. Protelco S.A., pe str. Mareșal Constantin Prezan și pe Calea Martirilor 1989 există rețea de alimentare cu energie electrică și instalații de telecomunicații. Necesarul de utilități pentru funcțiunile propuse va fi stabilit în urma realizării proiectului și se va asigura prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

Primăria Municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind asistată de către C.T.A.T.U. ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel local.

P.U.Z. Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități comerciale (terțiare)
Amplasament: Timișoara, str. Mareșal C-tin Prezan nr. 2, Calea Martirilor 1989 nr. 39 și 41
Beneficiar: S.C. Noua Casă Locuințe S.R.L.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateri publice, cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și H.C.L. Timișoara nr. 140/2011, modificată prin H.C.L. Timișoara nr. 218/2020 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”.

Conform studiilor efectuate, zona studiată va suferi o restructurare care să răspundă actualelor cerințe de dotare și confort ale unui oraș european în creștere. Prin urmare este necesară studierea amplasării diverselor dotări, în special servicii, pentru apariția unor centre de interes polarizatoare.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei **zone mixte**, pentru **locuințe colective și alte funcțiuni complementare locuirii - comerț, servicii** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

Prin restructurarea sitului actual se va realiza o armonizarea a funcțiilor în zonă, având în vedere și numeroasele dezvoltări similare adiacente, pentru locuire colectivă în principal. Prin amplasarea unor funcțiuni complementare / mixte se vor asigura și dotări necesare zonei, în corelare cu locuințele colective propuse.

Procesele de restructurare pot asigura dezvoltarea economică a zonei, precum și refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații publice, spații verzi, diverse funcțiuni economice sau sociale necesare.

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura prin reconfigurarea etapizată a acceselor existente din Calea Martirilor 1989, respectiv din str. Mareșal Constantin Prezan, cu respectarea condițiilor stabilite prin avizul Comisiei de Circulație.

În incinte se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor asigura parcuri la nivelul terenului pentru vizitatori și parcaje colective la subsolul clădirilor pentru locatari, angajații societăților comerciale (ce desfasoara activități terțiare) și după caz, pentru vizitatori. Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Timișoara. Amplasarea locurilor de parcare la sol va respecta O.M.S. nr. 119/2014, cu asigurarea distanței minime de 5 m față de ferestrele încăperilor de locuit. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P 118/1-2025.

Procesul de urbanizare a teritoriului reglementat poate contribui la dezvoltarea zonei, precum și refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații publice, spații verzi, diverse funcțiuni economice sau sociale necesare. Prin prevederea activităților comerciale (terțiare) se pot completa dotările necesare zonei, în corelare cu locuințele colective existente și în curs de realizare din zonă.

La baza soluțiilor propuse prin prezenta documentație a stat realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului. Având în vedere cele prezentate, considerăm că soluția propusă se integrează perfect în funcțiunea zonei și poate satisface cerințele actuale ale pieței.

Întocmit, arh. Laura MĂRCULESCU