

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- DENUMIREA PROIECTULUI: **ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE CORP CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ P+2E CU DESTINAȚIA DE SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI LA ET. 1 ȘI 2, DOUĂ APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN CU REALIZARE ACCESE AUTO ȘI PIETONAL, AMPLASARE FIRMĂ PE FAȚADĂ**
- AMPLASAMENTUL: **Jud. Timiș, Loc. Timișoara, Calea MARTIRILOR 1989 nr. 55, C.F. nr. 452425, nr. top. 452425**
- BENEFICIARI: **BBN MOTORS TM S.R.L.**
- PROIECTANT: **3D ARCHIDRAW S.R.L.**
- DATA ELABORĂRII: **Aprilie 2026**
- FAZA: **P.U.D.**

1.2. Obiectul lucrării :

Prin tema progrm se solicită analiza contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului "**Construire corp clădire cu funcțiune mixtă P+2E cu spațiu comercial la parter și 2 apartamente la etaj 1 și 2; împrejmuire teren; accesuri auto și pietonal; amplasare firmă pe fațadă**", pe parcela cu nr. cad. 452425, Calea MARTIRILOR 1989, nr. 55.

Prezenta documentație la nivel de plan urbanistic de detaliu se întocmește la solicitarea beneficiarului BBN MOTORS TM S.R.L., și își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru autorizarea de construcții pe terenul situat în localitatea Timișoara, pe Calea MARTIRILOR 1989 , nr. 55, identificat prin C.F. nr. 452425, nr. top. 452425.

Obiectul prezentei documentații este stabilirea condițiilor tehnice pentru:

- Modul de ocupare al terenului (P.O.T., C.U.T., regimul de înălțime) și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Modul de utilizare funcțională a terenului;
- Echiparea cu utilități edilitare;
- Circulații pietonale și ale vehiculelor, accesuri auto și parcaje;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat se află în partea de sud a municipiului Timișoara și poate fi accesat de pe s Calea Martirilor 1989 - arteră de circulație de importanță județeană DJ 595.

Parcela este delimitată:

- la nord – cu terenul identificat prin nr. top. 14271/1 (2 construcții: magazin P, anexă P);
- la sud – cu terenul identificat prin nr. top. 14273/1 (locuință unifamilială amplasată pe calcan, în regim D+P+1E+M);

- la est – cu Calea Martirilor 1989 (nr. top. 14358, 14272/2) ;
- la vest – cu terenul identificat prin nr. top. 14282/1, 14283/1/2.
-

Terenul studiat are suprafața totală de 410 mp și are următoarele dimensiuni generale în plan: front stradal de 16,02m, limitele laterale de 26,41m și 25,26m, și limita posterioară de 15,81m. **Terenul este împrejmuit cu gard din beton și gard metalic. Terenul este liber de construcții.**

Descriere imobil – amplasamet studiat	Proprietar	Sarcini
Teren arabil intravilan, Calea Martirilor nr. 55 CF 452425 Timișoara, nr. cad. 452425 Steren = 410,0 mp	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, BBN MOTORS TM SRL, CIF : 18176159 Interdicție de înstrăinare, grevare (incluzând orice sarcini sau transmiterea oricărui dezmembrant al dreptului de proprietate), închirire, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare, amenajare, în tot sau în parte a imobilului, în favoarea RAIFFEISEN BANK SA	Intabulare, drept de IPOTECĂ, Valoare : 440000LEI și celelate obligații de plată aferente creditului, în favoarea RAIFFEISEN BANK SA, CIF :361820

3. SITUAȚIA PROPUȘĂ. DESCRIEREA SOLUȚIEI URBANISTICE PROPUSE

Tema prezentului studiu vizează identificarea și asigurarea condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea lucrărilor de construire a unei clădiri cu funcțiune mixtă cu destinație comercială la parter și locuire la etajele superioare.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei construcții cu funcțiune mixtă (comercială și rezidențială) în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, regim de înălțime a construcțiilor existente în zonă.

Respectând cerințele propuse pentru acest obiectiv de investiții, dar ținând seama și de particularitățile amplasamentului, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de funcționare a spațiilor propuse.

Parcela în studiu are următoarele particularități:

- Suprafața terenului mai mică decât cea reglementată prin PUG
- Existența unui calcan pe limita laterală de sud (clădire locuință unifamilială D+P+1E+M) și front la stradă mai mic de 30,0m.

Reieșind din particularitățile parcelei studiate, principiile de compoziție au rezultat din respectarea reglementărilor și a distanțelor minime impuse prin PUG.

Conform reglementărilor PUG, în cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta.

Pentru coerența frontului stradal se va prelua aliniamentul existent al construcție amplasate pe limita terenului.

Clădirea va avea funcțiune mixtă, incluzând locuire la etajele superioare, și SAD la parter (activități administrative, comerciale, culturale, de sănătate, de turism etc.)

- Regim maxim de înălțime propus P+2E
- Hmax cornișă/atic = 10,20m;
- Hmax coamă= 12,00m;

Zone funcționale		EXISTENT	%	PROPUS	%	Max/min admis prin PUG	%
Teren arabil		410,0 mp	100,0%	-	-	-	-
Zonă mixtă – SAD la parter și locuire la etajele superioare	Clădire	-	-	102.5 mp	25 %	max 205,0 mp	max 50 %
	Spații verzi	-	-	102,5 mp	25 %	min 102,5 mp	min 25%
	Circulații/parcaje /alei pietonale	-	-	205,0 mp	50 %	-	-

Terenul rămâne în proprietate private fără să sufere dezmembrări. Lucrările ce vor urma în urma aprobării PUD sunt lucrările de construire a obiectivelor propuse în P.U.D., precum și branșarea la utilitățile publice existente. Lucrările acestea vor fi pe cheltuiala beneficiarului BBN MOTORS TM SRL. În acest caz nu este necesar elaborarea unui **“Plan de acțiune”**.

Întocmit,
Specialist R.U.R., arh. Despotovics Roxana R.

Întocmit,
Arh. Mîțu Diana