

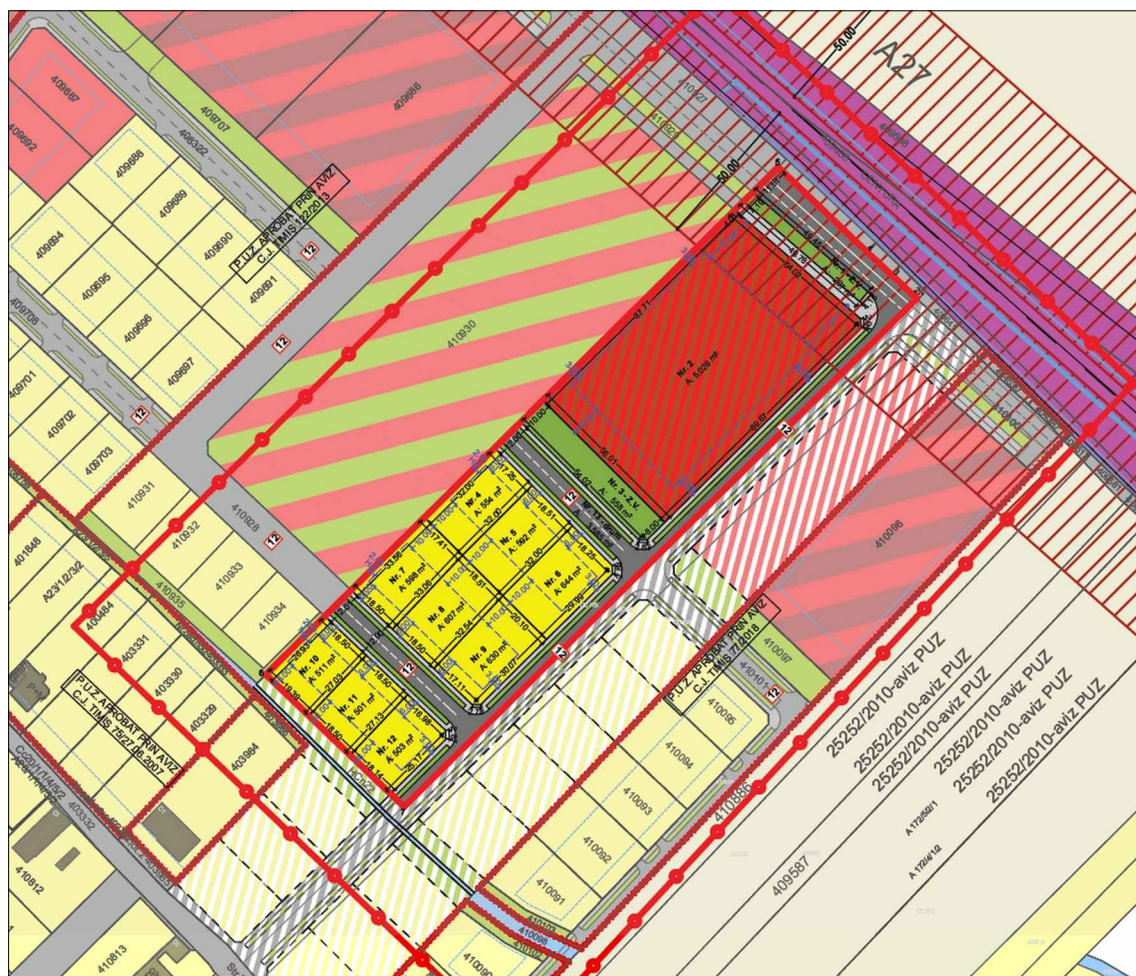
S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL
P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, NR. CAD: 400457, S.teren=14.516m²

Beneficiari:

S.C. DUDUMETAL S.R.L.

Proiectant general:

DE URBAN FACTORY S.R.L.
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării:

NOIEMBRIE 2021

Faza de proiectare:

P.U.Z.

PR. NR.32/2021 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m²

Beneficiar: S.C. DUDUMETAL S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:	S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L.
Coordonator proiect:	Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Arhitectură și urbanism:	S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L. Arh. Dumitrele Elena-Emilia

PR. NR.32/2021 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m²

Beneficiar: S.C. DUDUMETAL S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu

Certificat de urbanism nr.923 din 20.10.2021;

Extrase CF 400457;

B. PIESE DESENATE

Planșa 00	Încadrare în teritoriu	sc. 1:5.000
Planșa 01	Situația existentă	sc. 1:1.000
Planșa 02	Reglementări urbanistice	sc. 1:1.000
Planșa 05	Propunere de mobilare urbanistică	sc. 1:1.000
Planșa 06	Studiu cvartal	sc. 1:1.000

PR. NR.32/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m²

Beneficiar: S.C. DUDUMETAL S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516m²

BENEFICIAR: S.C. DUDUMETAL S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

PR. NR.32/2021 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m²

Beneficiar: S.C. DUDUMETAL S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Denumirea lucrării:	P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Beneficiar:	S.C. DUDUMETAL S.R.L.
Proiectant general:	DE URBAN FACTORY S.R.L. ARH. Dumitrele Elena-Emilia
Colaboratori:	-
Data elaborării:	NOIEMBRIE 2021

- **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord a comunei Ghiroda, în intravilanul satului Giarmata-Vii, la nord-est fata de canalul HCn 22, la sud fata de centura DNCT Timișoara, a unei zone pentru servicii, mică producție nepoluantă, depozitare și zonă locuințe cu funcțiuni complementare pe o suprafață de **14.516 m²** teren.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren în intravilan, **C.F. 4004576**, comuna **Ghiroda**, satul Giarmata-Vii, în suprafață de 14.516 m² – și aflat în proprietatea lui S.C. DUDUMETAL S.R.L..

- **S totală = 1,4516 ha**

Conform prevederilor din PUG Ghiroda în lucru, această zonă este propusă pentru dezvoltarea zonelor de servicii și locuire.

- **Zona studiată:**

Terenul studiat se afla într-o zonă favorabilă dezvoltării unor zone de servicii, mică producție nepoluantă, depozitare și locuințe cu funcțiuni complementare, fiind la limita intravilanului localității Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, fapt ce îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică. Fiind vorba de un teren situat într-o zonă în continuă dezvoltare cu construcții existente în vecinătate, limita de studiu a fost stabilită astfel:

- la NORD – centura ocolitoare a municipiului Timișoara DNCT;
- la VEST – P.U.Z. aprobat prin aviz C.J. Timiș nr. 122/2013;
- la EST – P.U.Z. aprobat prin aviz C.J. Timiș nr. 77/2018;
- la SUD – canalul de desecare Hcn 22.

Accesul în zona se realizează din drumul de exploatare DE19 și drumul colector aprobat prin P.U.Z.-urile aprobate la vest de terenul propus pentru a fi reglementat, pe latura de vest a acestuia.

- **Categoriile funcționale ale dezvoltării, unități/ subunități funcționale**

Funcțiunea conform PUG Ghiroda în lucru – zonă servicii, zonă pentru locuințe cu regim mic de înălțime și perdea de protecție între cele două funcțiuni menționate anterior.

Funcțiunea propusă : nu se modifică – zonă servicii, mică producție nepoluantă, depozitare și zonă locuințe cu funcțiuni complementare.

PR. NR.32/2021 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m²

Beneficiar: S.C. DUDUMETAL S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV**Email:** deurbanfactory@gmail.com

Sprafață teren	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
<i>Locuințe individuale și funcțiuni complementare (maxim 2 unități locative /parcelă)</i>	-	-	5.140	35,41
<i>Spații verzi</i>	-	-	765	5,27
<i>Servicii, mică producție nepoluantă și depozitare</i>	-	-	5.026	34,62
<i>Drumuri și accese</i>	-	-	3.585	24,70
Suprafață totala teren	14.516	100,00	14.516	100,00

Funcțiuni propuse posibile a fi implementate în interiorul parcelei aferente PUZ-ului în lucru:

- Locuințe individuale și funcțiuni complementare pentru maxim 2 familii;
- Zonă servicii, mică producție nepoluantă și depozitare;
- Spații verzi amenajate;
- Accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje;
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

- **Servituți**

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

- **Dotări de interes public**

Zona de servicii, mică producție nepoluantă și depozitare se va realiza în proximitatea centurii DNCT, către drumul colector aferent centurii, situată pe latura nord-estică a parcelei studiate.

- **Asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților**

Pentru realizarea investitiei se propun lucrări privind dezvoltarea echipării edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării corecte a funcțiilor propuse prin P.U.Z. Asigurarea accesurilor și a parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislației în vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de Vest a terenului din drumul de exploatare DE19 și drumul colector aprobat prin P.U.Z.-urile aprobate la vest de terenul propus pentru a fi reglementat. În momentul acesta:

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone pentru activități economice cu caracter terțiar;
- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;
- se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat și public; necesarul de locuri de parcare pentru zona de servicii, mică producție nepoluantă și depozitare se va stabili la faza DTAC, în funcție de capacitatea clădirilor, funcțiunea propusă pentru implementare, cu respectarea RGU (aprobat prin HG525/96) și RLU Ghiroda, iar pentru zona de locuințe se vor asigura câte 2 locuri de parcare pt fiecare unitate locativă;
- se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.G. Ghiroda în lucru:

-se propune configurarea unui profil stradal cu un prospect de 12m pentru drumul longitudinal propuse pe latura de sud-est și pentru drumurile transversale ce strabat terenul pe direcția sud-

PR. NR.32/2021 – **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m²

Beneficiar: S.C. DUDUMETAL S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



est, nord-vest. Pentru continuarea drumului colector aferent centurii DNCT, s-a rezervat suprafața de teren necesară, corelată cu planurile urbanistice zonale aprobate din vecinătate.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă.

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Rețelele de echipare edilitară necesare se vor realiza prin grija beneficiarului. Din punct de vedere al echipării edilitare, obiectivele actuale existente în zonă sunt branșate la toți furnizorii de utilități: apă, canalizare menajeră, gaz, curent electric, existând posibilitatea unor eventuale extinderi de rețele.

- **Capacitățile de transport admise**

Prin dimensionarea acceselor auto și pietonale, nu se admite circulația mașinilor de mare tonaj după finalizarea drumurilor, singurele mașini mari permise în zonă fiind cele de intervenții.

INDICATORII PROPUȘI- LIMITE MINIME ȘI MAXIME

SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE (maxim 2 unități locative pe parcelă)

P.O.T. maxim =35%

C.U.T. maxim =1,05%

H.maxim CORNIȘĂ - 8m - P+1E+M

H.maxim COAMĂ - 10,5m - P+1E+M

Se vor rezerva minim 2 locuri de
parcare/unitate locativă.

SUBZONĂ SERVICII, MICĂ PRODUȚIE NEPOLUANTĂ ȘI DEPOZITARE

P.O.T.maxim =50%

C.U.T.maxim =1,50

H.maxim CORNIȘĂ - 12 m - P+2E

H.maxim COAMĂ - 15 m - P+2E

Spațiu verde amenajat - minim 20 %

- **Regimul de aliniere al construcțiilor:**

Conform planșei de reglementări:

- retragere față de aliniamentul stradal: 6m pentru locuințele individuale, respectiv minim 16.83m (variabil) pentru servicii, mică producție nepoluantă și depozitare, conform planșei U.02 – Reglementări urbanistice;
- retragere față de limita posterioara: 10m, respectiv 8m pentru parcelele destinate locuințelor individuale, și 10m în pentru parcela de servicii, mică producție nepoluantă și depozitare;

2. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN AREALUL STUDIAT

În zona aferentă terenului studiat există construcții pe parcele private, țesutul construit existent fiind compus în mod preponderent din locuințe unifamiliale sau bifamiliale.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul este nefolosit, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine nu există.

Principalele disfuncționalități:

a) de circulație :

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea

PR. NR.32/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m²

Beneficiar: S.C. DUDUMETAL S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Timișoara, str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, et. 3, cam. 43;

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone pentru activități economice cu caracter terțiar;

- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;

Prezentul studiu nu modifică zonificarea P.U.G. Ghiroda în lucru, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite. Propunere de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai indicatorilor urbanistici, în concordanță cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului" aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

3. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

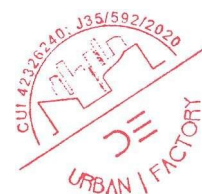
Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la crearea unui cartier mixt, cu zonă pentru servicii, mică producție nepoluantă, depozitare și locuințe cu funcțiuni complementare necesare.

4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări:

-lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, amenajarea prin pietruire a drumurilor propuse prin planul urbanistic zonal.

Întocmit,
Arh. Dumitrele Elena- Emilia



PR. NR.32/2021 – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII, MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI ZONĂ LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Giarmata-Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș, C.F. 400457, S.teren=14.516 m²

Beneficiar: S.C. DUDUMETAL S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE