

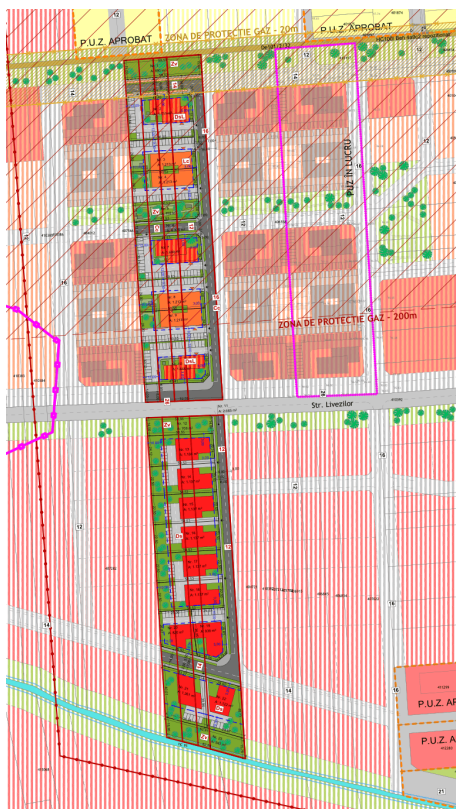
S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

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

Punct de lucru: Timișoara, str. Florența, nr. 8, et. 2, ap. 16

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ
REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE
COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI
SERVICII**

Jud. Timiș, UAT Ghiroda, extravilan
C.F 408703, 401011, 402468, 410212,
S_{TEREN} = 31.200 m²

Beneficiari: **FEJES MARIA, GLIGOR ANIKO EVA, PETROVICS
CONSTANTIN SVETISLAV, și soția PETROVICS GABRIELA
MARIA LIVIA, NICOLIN LAZĂR, și soția NICOLIN GABRIELA,
VOLCESCU ADRIAN-IOAN, și soția MANGEA MONICA-LUIZA**

Proiectant general: **DE URBAN FACTORY SRL
Arh. Dumitrele Elena-Emilia**

Data elaborării: **APRILIE 2026**

PR. NR. 27/2026 – ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE ȘI SERVICII, Jud. Timiș, UAT Ghiroda, extravilan **C.F 408703, 401011, 402468, 410212**
STEREN = 31.200 m²

BENEFICIAR – **FEJES MARIA, GLIGOR ANIKO EVA, PETROVICS CONSTANTIN SVETISLAV, și soția PETROVICS GABRIELA MARIA LIVIA,
NICOLIN LAZĂR, și soția NICOLIN GABRIELA, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, și soția MANGEA MONICA-LUIZA.**

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. Florența, nr. 8, et. 2, ap. 16

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general: DE URBAN FACTORY SRL

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

PR. NR. 27/2026 – ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE ȘI SERVICII, Jud. Timiș, UAT Ghiroda, extravilan C.F 408703, 401011, 402468, 410212
STEREN = 31.200 m²

BENEFICIAR – FEJES MARIA, GLIGOR ANIKO EVA, PETROVICS CONSTANTIN SVETISLAV, și soția PETROVICS GABRIELA MARIA LIVIA,
NICOLIN LAZĂR, și soția NICOLIN GABRIELA, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, și soția MANGEA MONICA-LUIZA.

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. Florența, nr. 8, et. 2, ap. 16

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII

Jud. Timiș, UAT Ghiroda, extravilan C.F 408703, 401011, 402468, 410212,

STEREN = 31.200 m²

Beneficiari: FEJES MARIA, GLIGOR ANIKO EVA, PETROVICS CONSTANTIN SVETISLAV, si sotia PETROVICS GABRIELA MARIA LIVIA, NICOLIN LAZĂR, și soția NICOLIN GABRIELA, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, și soția MANGEA MONICA-LUIZA

PR. NR. 27/2026 – ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII, Jud. Timiș, UAT Ghiroda, extravilan **C.F 408703, 401011, 402468, 410212**

STEREN = 31.200 m²

BENEFICIAR – FEJES MARIA, GLIGOR ANIKO EVA, PETROVICS CONSTANTIN SVETISLAV, si sotia PETROVICS GABRIELA MARIA LIVIA, NICOLIN LAZĂR, și soția NICOLIN GABRIELA, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, și soția MANGEA MONICA-LUIZA.

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. Florența, nr. 8, et. 2, ap. 16

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII

Jud. Timiș, UAT Ghiroda, extravilan C.F 408703, 401011, 402468, 410212,

S_{TEREN} = **31.200 m²**

Beneficiari: FEJES MARIA, GLIGOR ANIKO EVA, PETROVICS CONSTANTIN SVETISLAV, si sotia PETROVICS GABRIELA MARIA LIVIA, NICOLIN LAZĂR, și soția NICOLIN GABRIELA, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, și soția MANGEA MONICA-LUIZA.

Proiectant general: DE URBAN FACTORY SRL

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Data elaborării: APRILIE 2026

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord-est a extravilanului Comunei Ghiroda, face parte din UTR D18 si C01 la nord de PUZ APROBAT SI DE 101/2/32 (HC100/ Beh 4a9c2 repositionat) la est de parcele aflata in propeitatea privata, la vest de parcela CF 406558 aflata in proprietate privata, la sud de strada Livezilor si HC 95, a unor spatii de locuințe colective si servicii pe o suprafață de **31.200 m²** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin C.F 408703, 401011, 402468, 410212 și se află în proprietatea: **FEJES MARIA, GLIGOR ANIKO EVA, PETROVICS CONSTANTIN SVETISLAV, si sotia PETROVICS GABRIELA MARIA LIVIA, NICOLIN LAZĂR, și soția NICOLIN GABRIELA, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, și soția MANGEA MONICA-LUIZA**

Delimitarea zonei studiate este făcută conform avizului de oportunitate.

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- schimbarea destinației terenului din folosința actuală – agricol în intravilan în teren pentru construcții, zone verzi, drum, dotări în intravilan și stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- regimul de înălțime
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului

PR. NR. 27/2026 – ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII, Jud. Timiș, UAT Ghiroda, extravilan C.F 408703, 401011, 402468, 410212

S_{TEREN} = 31.200 m²

BENEFICIAR – FEJES MARIA, GLIGOR ANIKO EVA, PETROVICS CONSTANTIN SVETISLAV, si sotia PETROVICS GABRIELA MARIA LIVIA, NICOLIN LAZĂR, și soția NICOLIN GABRIELA, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, și soția MANGEA MONICA-LUIZA.

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. Florența, nr. 8, et. 2, ap. 16

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Prin documentațiile de dezvoltare urbanistică ale comunei Ghiroda, aceasta zona nu este reglementată.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Comunei Ghiroda, Certificatul de Urbanism nr. 104 din 04.03.2026, prin care s-a solicitat investitorului, elaborarea prezentului PUZ.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General al Comunei Ghiroda în lucru
- P.U.Z. – uri aprobate în zonă
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ.
- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri realizarea locuințelor cu modificările ulterioare .
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- Această documentație stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor –beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.

În urma analizării documentațiilor de urbanism aprobate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- amplasarea în cadrul localității, în proximitatea Timișoarei îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;
- de asemenea, se consideră oportună propunerea unei zone industriale cu servicii și depozitare, în proximitatea drumurilor de exploatare și a spațiilor verzi.
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Explozia investițiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării, asta și în contextul în care prețurile terenurilor din zonele adiacente Timișoarei sunt mult mai accesibile.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord-est a extravilanului

Comunei Ghiroda, face parte din UTR D18 și C01 la nord de PUZ APROBAT ȘI DE 101/2/32 (HC100/ Beh 4a9c2 repositionat) la est de parcele aflate în propeitatea privată, la

PR. NR. 27/2026 – ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII, Jud. Timiș, UAT Ghiroda, extravilan C.F 408703, 401011, 402468, 410212

STEREN = 31.200 m²

BENEFICIAR – FEJES MARIA, GLIGOR ANIKO EVA, PETROVICS CONSTANTIN SVETISLAV, și soția PETROVICS GABRIELA MARIA LIVIA, NICOLIN LAZĂR, și soția NICOLIN GABRIELA, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, și soția MANGEA MONICA-LUIZA.

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. Florența, nr. 8, et. 2, ap. 16

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



vest de parcela CF 406558 aflata in proprietate privata, la sud de strada Livezilor si HC 95, a unor spatii de locuințe colective si servicii pe o suprafata de 31.200 m2 teren

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea conditiilor de fundare in eventualitatea amplasarii de constructii pe amplasamentul studiat.

2.4. CIRCULAȚIA

Zona studiata în documentația de fata este accesibilă dinspre sud prin str. Livezilor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de arabil în extravilan.

Jud. Timiș, UAT Ghiroda, extravilan **C.F 408703, 401011, 402468, 410212** STEREN = 31.200 m²

BENEFICIAR – FEJES MARIA, GLIGOR ANIKO EVA, PETROVICS CONSTANTIN SVETISLAV, si sotia PETROVICS GABRIELA MARIA LIVIA, NICOLIN LAZĂR, și soția NICOLIN GABRIELA, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, și soția MANGEA MONICA-LUIZA.

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri arabile aflate în proprietate privată;
- b) drumurile de exploatare drum de exploatare;
- c) Canale de desecare.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, 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 (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- 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 de locuire cu servicii complementare;

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

b) funcționale

- existența canalului de desecare menționat anterior.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) *Căi de comunicație*

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord-est a extravilanului Comunei Ghiroda, face parte din UTR D18 si C01 la nord de PUZ APROBAT SI DE 101/2/32 (HC100/ Beh 4a9c2 repositionat) la est de parcelele aflate in propeitatea privata, la

PR. NR. 27/2026 – ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII, Jud. Timiș, UAT Ghiroda, extravilan **C.F 408703, 401011, 402468, 410212**

STEREN = 31.200 m²

BENEFICIAR – FEJES MARIA, GLIGOR ANIKO EVA, PETROVICS CONSTANTIN SVETISLAV, si sotia PETROVICS GABRIELA MARIA LIVIA, NICOLIN LAZĂR, și soția NICOLIN GABRIELA, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, și soția MANGEA MONICA-LUIZA.

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. Florența, nr. 8, et. 2, ap. 16

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



vest de parcela CF 406558 aflata in proprietate privata, la sud de strada Livezilor si HC 95. Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.
- continuarea profilului la strada Livezilor la 26 m.

b) Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare, precum și canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

În apropierea terenului studiat exista canalul de desecare.

c) Alimentarea cu gaze naturale

Pentru poziționarea exactă a acestora se va solicita un aviz de principiu de la E-on gaz.

d) Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

e) Telefonizare

În zonă există cabluri fibră optică, ce impun restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora se va solicita un aviz de principiu de la TELEKOM.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Canalul de desecare aflat în zona de studiu va fi menținut, fără devierea traseului.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea drumurilor de exploatare și a celor prevăzute prin P.U.G astfel încât să poată deservi toată zona studiată
- dezvoltarea unei trame stradale coerente în relație cu dezvoltările din proximitate;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;

PR. NR. 27/2026 – ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII, Jud. Timiș, UAT Ghiroda, extravilan C.F 408703, 401011, 402468, 410212

STEREN = 31.200 m²

BENEFICIAR – FEJES MARIA, GLIGOR ANIKO EVA, PETROVICS CONSTANTIN SVETISLAV, și soția PETROVICS GABRIELA MARIA LIVIA, NICOLIN LAZĂR, și soția NICOLIN GABRIELA, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, și soția MANGEA MONICA-LUIZA.

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. Florența, nr. 8, et. 2, ap. 16

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

În scopul parcelării și amplasarea unor zone de locuințe cu servicii complementare, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Studiului de densificare al intravilanului localității Giarmata-Vii, densificarea se face pe următoarele principii: - Densificarea se face pe cvartale delimitate de 3-4 străzi existente - Este de preferat o densitate de 26 unități locative/ha, pentru eficientizarea cheltuielilor publice necesare facilităților (apă-canal, gaz, electricitate, spații verzi, creșă, școală etc.) - Parcelele existente au avut destinație preponderant agricolă (vii și livezi), cu o suprafață între 2.000 și 6.000 mp, și un front stradal între 10 și 30 m. - După densificare, adâncimea parcelelor de la străzile existente este propusă de 50-60 m, rezultând parcele de cca. 1.000 mp. - Parcelele neconstruite de pe perimetrul cvartalului se rezervă pentru penetrații în interior. În general sunt necesare minim 2 accese rutiere pe interiorul fiecărui cvartal ce urmează a fi densificat.

Lățimea drumurilor interioare nou create va fi de 12 m. De principiu acestea trebuie poziționate între două parcele existente, urmând a se împărți egal între acestea. În cazul în care în prima etapă drumul se face pe o singură proprietate, acesta va avea o lățime de minimum 8 m. - Fiecare UTR conține: locuințe individuale (front max. 20m), cuplate (front max. 15m), înșiruite (front max. 10m). Regimul de înălțime este S/D+P+1+M, H cornișă max. 7 m, cu maximum 2 unități locative / parcelă. - Aliniamentul clădirilor este la 0, 3 sau 5 m de la stradă, dar constant pe toată lungimea străzii. La străzile existente se va păstra aliniamentul existent. Adâncimea clădirii nu este mai mare de 20m. - Cota ±0.00 a clădirilor noi va fi egală sau mai mare față de cota carosabilului existent al străzilor, pentru evitarea inundației locuințelor. - Pentru unitatea caracterului densificării, învelitorile și culorile construcțiilor noi trebuie să fie similare: la învelitoare roșu/roșu închis/ negru, la fațade alb/crem.

UTR D18 are un caracter rezidențial, cu întreaga suprafață ocupată de zonă rezidențială în regim mediu de înălțime (L2, cu locuințe colective mici și medii, până la maxim 4 apartamente pe nivel UTR D18 va fi supus unei operațiuni de extindere a zonelor rezidențiale din Giarmata Vii, în parcelele libere preluându-se caracterul construcțiilor existente în vecinătăți, conform zonificării conform planșei de Reglementări. Trama stradală se va dezvolta în formă regulată. Colțul sud-vestic al UTR D18 intră sub incidența

PR. NR. 27/2026 – ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII, Jud. Timiș, UAT Ghironda, extravilan C.F 408703, 401011, 402468, 410212
STEREN = 31.200 m²

BENEFICIAR – FEJES MARIA, GLIGOR ANIKO EVA, PETROVICS CONSTANTIN SVETISLAV, și soția PETROVICS GABRIELA MARIA LIVIA, NICOLIN LAZĂR, și soția NICOLIN GABRIELA, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, și soția MANGEA MONICA-LUIZA.

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. Florența, nr. 8, et. 2, ap. 16

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Zonei Centrale MUTR C. Orice intervenții în Zona Centrală se vor face consultând și fișa aferentă acesteia.

Modificarea reglementării zonelor și subzonelor se va face doar propunând modificări la nivel de unitate teritorială de referință (UTR). Orice modificare a acestor reglementări se face doar în urma obținerii avizelor de la toate instituțiile competente și în urma consultării cu populația

Locuințele trebuie să respecte distanța de max. 500m față de o școală - Se vor prevedea minim 40mp locuri de joacă pentru copiii/ UTR - Piațetă publică/ spațiu public comunitar: se prevede una/ UTR, pentru coagularea vieții sociale a comunității - Terenuri de sport: se prevede 1/ UTR - O sală de sport și un bazin de înot se asigură la nivel de MUTR C+D. Aceste funcțiuni socio-culturale pot fi integrate într-un complex școlar și vor fi obligatoriu cu acces public. - Grădiniță: se va asigura 1/UTR, la atingerea unui număr de 2000 loc în UTR D18 - Pentru dimensionarea și echiparea corectă a facilităților social-culturale din UTR, se vor respecta întocmai prevederile Strategiei Social-Culturale atașate prezentei documentații, ținându-se cont și de numărul curent și previzionat al populației care va locui în zonă și beneficia de facilitățile respective.

UTR C01 va avea un caracter verde, de agrement și social, fiind dedicat instituțiilor de învățământ și bazelor și facilităților sportive, publice sau private, precum și zonelor verzi tip parc sau de agrement, în care se încurajează funcțiuni sportive desfășurate în cadru natural. UTR C01 va fi un pol de funcțiuni social-culturale, sportive și de agrement pentru întregul MUTR C, dar și pentru vatra satului Giarmata Vii și Ghiroda, odată cu implementarea inelului 5, fiind ușor accesibil (atât cu mașina, mijloace de transport public sau transport alternativ – bicicletă, trotinetă). Datorită importanței la nivelul întregului MUTR, UTR C01 va fi parțial inclus în Zona Centrală MUTR C, prin colțul său nordvestic, echipat cu zone dedicate agrementului și activităților sportive în aer liber, adiacent amplasamentului instituțiilor de învățământ. Prezența instituțiilor de învățământ întăresc caracterul antemenționat al UTR C01, școala putând fi folosită de către comunitate și după finalizarea orelor de curs, prin diferite modalități, conform Strategiei Infrastructurii Social-Culturale. Orice studii de reglementare sau planificare ale UTR vor studia și Zona Centrală MUTR C.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi – parcuri publice, precum și spații verzi de-a lungul străzilor nou proiectate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame .

Se propune generarea unei rețele de străzi cu un prospect de 12 m, respectiv 16m pentru parcelele cu funcțiune de locuințe colective (pentru străzile interioare).

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

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

PR. NR. 27/2026 – ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII, Jud. Timiș, UAT Ghiroda, extravilan C.F 408703, 401011, 402468, 410212
STEREN = 31.200 m²

BENEFICIAR – FEJES MARIA, GLIGOR ANIKO EVA, PETROVICS CONSTANTIN SVETISLAV, și soția PETROVICS GABRIELA MARIA LIVIA, NICOLIN LAZĂR, și soția NICOLIN GABRIELA, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, și soția MANGEA MONICA-LUIZA.

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. Florența, nr. 8, et. 2, ap. 16

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone locuinte colective si functiuni complementare si servicii, ce va fi introdusă în intravilanul extins al localității Ghiroda;
- asigurarea accesului în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi.
- parcele pentru DsL SUBZONĂ DE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE LA PARTER CU APARTAMENTE LA ETAJELE SUPERIOARE PROPUȘĂ– 3 cu suprafețe variind între 1.644 m² și 1.711 m²;
- 10 parcele pentru Ds – Zona de servicii cu suprafata de 11.010 m²
- 4 parcele pentru Lc – locinte colective cu suprafata de 1.213 m²
- 3 parcela pentru spațiu verde cu suprafața de 890, 708, 943, 753 m²;
- 2 parcele Cc- cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente cu suprafata de 4.325 si 2.665 m²
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentarii cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz.

Bilanț teritorial

SUPRAFAȚĂ TEREN	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
SUBZONĂ REZIDENȚIALĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE (Lc)	-	-	4.852	15,55
SUBZONĂ DE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE LA PARTER CU APARTAMENTE LA ETAJELE SUPERIOARE (DsL)	-	-	5.054	16,20
SUBZONĂ SERVICII (Ds)	-	-	11.010	35,29
SUBZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI (Zv)	-	-	3.294	10,56
SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE (Cc)	-	-	6.990	22,40
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	31.200	100	31.200	100

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

PR. NR. 27/2026 – ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII, Jud. Timiș, UAT Ghiroda, extravilan C.F 408703, 401011, 402468, 410212
STEREN = 31.200 m²

BENEFICIAR – FEJES MARIA, GLIGOR ANIKO EVA, PETROVICS CONSTANTIN SVETISLAV, și soția PETROVICS GABRIELA MARIA LIVIA, NICOLIN LAZĂR, și soția NICOLIN GABRIELA, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, și soția MANGEA MONICA-LUIZA.

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. Florența, nr. 8, et. 2, ap. 16

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



	Lc - SUBZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUIȚE COLECTIVE POT _{max} 35% CUT _{max} 1,05 Regim H _{max} - S+P+2E H maxim: 13,00 m - atic conf. aviz AACR Spațiu verde pe parcelă min. 15%
	DsL - SUBZONĂ DE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, CU APARTAMENTE LA ETAJELE SUPERIOARE POT _{max} 40% CUT _{max} 2,00 Regim H _{max} - S+P+4E H maxim: 20,00 m - coamă conf. aviz AACR Spațiu verde pe parcelă min. 15%
	Ds - SUBZONĂ DE SERVICII POT _{max} 60% CUT _{max} 2,00 Regim H _{max} - S+P+3E H maxim: 15,00 m - coamă conf. aviz AACR Spațiu verde pe parcelă min. 20%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelelor existente sau proiectate în zonă
- Canalizarea menajeră se va face prin extinderea rețelelor existente sau proiectate în zonă
- Canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe construcții vor fi preluate de jgheaburi și burlane și descărcate în teren. Preluarea apelor pluviale de pe drumuri se realizează prin rigole. Apa de ploaie va fi colectată numai de pe suprafața drumurilor, restul apelor de ploaie rămân în teren. Terenul studiat este delimitat la est de un canal de desecare. Acesta își va păstra traseul.

- Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețelele existente în zonă. De la PT se vor realiza racorduri de joasă tensiune la fiecare obiectiv.
- Telecomunicații

Beneficiarul va comanda la operatorul de telecomunicații agreat proiect de telefonizarea obiectivelor pe baza unei teme de proiectare. Se va realiza un racord la rețelele existente.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți

PR. NR. 27/2026 – ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE ȘI SERVICII, Jud. Timiș, UAT Ghiroda, extravilan C.F 408703, 401011, 402468, 410212

STEREN = 31.200 m²

BENEFICIAR – FEJES MARIA, GLIGOR ANIKO EVA, PETROVICS CONSTANTIN SVETISLAV, și soția PETROVICS GABRIELA MARIA LIVIA,
NICOLIN LAZĂR, și soția NICOLIN GABRIELA, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, și soția MANGEA MONICA-LUIZA.

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. Florența, nr. 8, et. 2, ap. 16

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.): propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei de depozitare nu afectează mediul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu e cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi: se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent.

Organizarea sistemelor de spații verzi: spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, pasune, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Din punct de vedere economic si social, investitia va contribui la marirea fondului de servicii in aceasta zona a Ghirodei si cresterea calitatii vietii in zona rezidentiala propusa, in contextul tenditei de dezvoltare prin realizarea parcelarilor propuse pana in acest moment.

5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

-Investitorul va finanta parte de lucrarile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, retelele apa-canal, retele electrice si retele alimentare cu gaz, fibra optica.

PR. NR. 27/2026 – ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII, Jud. Timiș, UAT Ghiroda, extravilan C.F 408703, 401011, 402468, 410212

STEREN = 31.200 m²

BENEFICIAR – FEJES MARIA, GLIGOR ANIKO EVA, PETROVICS CONSTANTIN SVETISLAV, și soția PETROVICS GABRIELA MARIA LIVIA, NICOLIN LAZĂR, și soția NICOLIN GABRIELA, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, și soția MANGEA MONICA-LUIZA.

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. Florența, nr. 8, et. 2, ap. 16

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



-Primaria Ghiroda va finanta partea de lucrari rutiere (carosabil, trotuare, zona verde, pista biciclete, semaforizarea, iluminat stradal) lucrari electrice, alimentare cu gaz, retele apa-canal, fibra optica pentru realizarea profilelor propuse.

6. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul studiu nu modifica zonificarea P.U.G Ghiroda., incadrându-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si 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 fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul localității Ghiroda, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, realizând un climat prielnic, îmbunătățind calitatea vieții.

Întocmit,
Arh. Andrei SILEAM

Sef de proiect,
Arh. Elena-Emilia DUMITRELE

PR. NR. 27/2026 – ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE ȘI SERVICII, Jud. Timiș, UAT Ghiroda, extravilan C.F 408703, 401011, 402468, 410212

STEREN = 31.200 m²

BENEFICIAR – FEJES MARIA, GLIGOR ANIKO EVA, PETROVICS CONSTANTIN SVETISLAV, și soția PETROVICS GABRIELA MARIA LIVIA,
NICOLIN LAZĂR, și soția NICOLIN GABRIELA, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, și soția MANGEA MONICA-LUIZA.

MEMORIU DE PREZENTARE