

CONSILIUL LOCAL
COMPARTIMENT URBANISM-MEDIU
NR. 8298/26.02.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și
servicii publice, intravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul
înscris în CF 407973 Ghiroda**

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 329/08.01.2024, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 407973 Ghiroda**, Suprafața CF = 7500 mp,

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 683 din 27.07.2021 și 395/29.06.2022, eliberat de Primarul Comunei GHIRODA,**

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 122 din 06.12.2023, cu conditii, propunem
– Consiliului Local al Comunei Ghiroda analiza și avizarea –

FAVORABILĂ

a documentației **Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și
servicii publice, intravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul
înscris în CF 407973 Ghiroda**

Documentația este inițiată de beneficiarii Planului Urbanistic Zonal: POTRA LILIANA - MONICA și KOSAR DESIDERIU – ADRIAN și a fost elaborată de B.I.A. DUMITRELE EMILIA ELENA, proiect nr. 14/2022.

În conformitate cu P.U.G. GIARMATA VII, aprobat prin HCL nr. 38/2005 zona studiată se află în intravilanul extins al localității Giarmata Vii, comunei Ghiroda și se încadrează funcțional în prevederile viitoare ale P.U.G. în curs de actualizare. Vecinătățile terenului studiat prin prezentul P.U.Z. sunt următoarele:

- La N: zonă rezidențială; la Sud – imobil cu nr top A 114/1/4; la vest: DC 110 – Calea Timișoarei; la Est: Hcn 115

Parcela studiată în cadrul P.U.Z. are o suprafață conf. CF = 7500 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

UTR - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE,

• **SUBZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE (cu maxim 2 unități locative/parcelă)**

- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual cu maxim 2 unități locative/parcel (parcelele 2-7)
- Regim de înălțime max. P+1E+M/Er (Hmax cornișă = 9m și H max coamă = 11,0m)
- P.O.T. max = 35 % și C.U.T. max = 1,05
- Retrageri minime față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr 02 și RLU

- **SUBZONA DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE CU MAXIM 6 AP/PAERCELĂ LA ETAJELE SUPERIOARE(cu maxim 6 unități locative/parcelă)**
 - Regim de construire – izolat sau cuplat
 - Funcțiuni predominante: dotări și servicii publice, unități comerciale complatibile cu locuirea la parter și locuire la etajele superioare cu asigurarea locurilor de parcare în cadrul parcelelor și locuințe individual cu maxim 2 unități locative/parcelă (parcela 8 și 9)
 - Regim de înălțime max. P+2E+M/Er (H max cornișă = 11m; H max coamă = 13,0m)
 - P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,60
 - Retrageră minimă față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr 02 și RLU

Circulații și accesuri: existent din DC 110 și prin intermediul străzilor nou configurate: strada de la Vest cu profilul final de 6,0m și strada cu profilul final de 12m, conf planșelor nr 02 și 02', cu respectarea condițiilor impuse prin avizul CFR 52-ALG-2023

PUZ) – “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, intravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 407973 Ghiroda, se va aviza cu respectarea următoarelor condiții:

- Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public conf planșei Proprietatea asupra terenurilor - plansa nr 04
- Asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu planul de acțiune
- Respectarea cu strictețe a condițiilor impuse prin avize și acorduri

Planul Urbanistic Zonal

PUZ) – “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, intravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 407973 Ghiroda
se va integra în Planul Urbanistic General Giarmata Vii și va avea o valabilitate de 10 ani.

**ARHITECT ȘEF
MATEEVICI CODRUȚA**