

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 407040, 402992, 407489, 407236, 404762, 406842, 400711, 400714 Ghiroda**

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 32457/28.06.2024, 36348/01.08.2024, 37947/14.08.2024 și 39660/02.09.2024, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 407040, 402992, 407489, 407236, 404762, 406842, 400711, 400714 Ghiroda**, suprafața totală conf. CF = 39934 mp,

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 1035/26.11.2021, eliberat de Primarul Comunei GHIRODA,**

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 34 din 17.04.2024, cu condiții, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației **Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 407040, 402992, 407489, 407236, 404762, 406842, 400711, 400714 Ghiroda**

Documentația este inițiată de beneficiarii Planului Urbanistic Zonal: SC BTNR INVEST GROUP SRL, SC ENNE EMME GROUP SRL TIMIȘOARA, IONAȘ RAVECA, IONAȘ NICOLAE, GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA și a fost elaborată de SC TERNAR SRL, proiect nr. 214/2021.

În conformitate cu P.U.G. GIARMATA VII, aprobat prin HCL nr. 38/2005 zona studiată se află în extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna 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: parcela 405032; la vest: DC 110 - Cl Timișoarei, CF; la Sud: str Tismana; la Est: Hcn 149

Parcelele studiate în cadrul P.U.Z. au o suprafață totală conf. CF = 39934 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII (cu max 2 unități locative/parcelă):

- Regim de construire – izolat sau cuplat (parcelele 10-34, 37-42)
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (max 2 unități locative/parcelă)
- Regim de înălțime max. P+1E+M (H max coamă = 12m)
- 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 U 02 și RLU

SUBZONĂ MIXTĂ DOTĂRI SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ LA ETAJE (max. 6 unități locative/parcelă)

- Regim de construire – izolat sau cuplat (parcelele 02-09)
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv (max 2 unități locative/parcelă)
- Regim de înălțime max. P+2E+M (H max coamă = 16m)
- P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,60
- Retrageri minime față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr U 02 și RLU

SUBZONĂ DOTĂRI SERVICII ȘI AGREMENT

- Regim de construire – izolat sau cuplat (parcelele 35-36)
- Funcțiuni predominante: funcțiuni compatibile cu locuirea
- Regim de înălțime max. P+2E+M (H max coamă = 16m)
- P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,60
- Retrageri minime față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr U 02 și RLU

Circulații și accesuri: din DC 110 – Cl Timișoarei prin str Tismana la străzi nou configurate, conf planșei U 02

PUZ) – “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 407040, 402992, 407489, 407236, 404762, 406842, 400711, 400714 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 - planșa nr U03
- 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”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 407040, 402992, 407489, 407236, 404762, 406842, 400711, 400714 Ghiroda

se va integra în Planul Urbanistic General GIARMATA VII și va avea o valabilitate de 10 ani.

**ARHITECT ȘEF
MATEEVICI CODRUȚA**