

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE”, intravilan extins localitatea
Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 403228 Ghiroda**

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 31935/05.08.2021, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE”, intravilan extins, localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 403228 Ghiroda**, Suprafața CF = 10148 mp,

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 191/12.03.2020, eliberat de Primarul Comunei GHIRODA,**

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 48 din 02.08.2021, cu conditii, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației **Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE”, intravilan extins, localitatea
Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 403228 Ghiroda**

Documentația este inițiată de beneficiarul Planului Urbanistic Zonal: SC ZELITINA COM SRL și a fost elaborată de SC CUB ART SRL, **proiect nr. 105/2020.**

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, 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 Nord: DE 241, la Vest: parcela A 144/1, la Sud - Vest: Hcn 149, la Est: PUZ aprobat

Parcela studiată în cadrul P.U.Z. are o suprafață conf. CF = 10148 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

- **ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE**

- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual sau cu maxim 2 unități locative - parcelele 2-14
- Regim de înălțime max. S+P+1E+M (Hmax cornișă = 9m)
- 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 05 și RLU

ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE LA ETAJELE SUPERIOARE

- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: dotări și servicii publice complementare locuirii și maxim 2 unități locative la etajele 1 și 2- parcelele 1 și 15
- Regim de înălțime max. S+P+2E (Hmax cornișă = 12m)

- P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,20
Retragere minima față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr U 05 și RLU

Circulații și accesuri: prin intermediul DE 141

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE”, intravilan extins, localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 403228 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 U 07
- 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

“DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE”, intravilan extins, localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 403228 Ghiroda se va integra în Planul Urbanistic General al COMUNEI LOCALITĂȚII GHIRODA, COMUNA GHIRODA și va avea o valabilitate de 10 ani.

**ARHITECT ȘEF
MATEEVICI CODRUȚA**