

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, extravilan comuna
Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 407518 și 406927 Ghiroda

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 9787/05.03.2025, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - “Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”**, extravilan comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 407518 și 406927 Ghiroda, Suprafața totală CF = 10000 mp,

Având în vedere cerințele Certificatului de Urbanism nr. 438/26.07.2023, eliberat de **Primarul Comunei GHIRODA**,

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 10 din 28.02.2025, cu conditii, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) “Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, extravilan comuna
Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 407518 și 406927 Ghiroda

Documentația este inițiată de beneficiarii Planului Urbanistic Zonal PRILIPCEANU SORIN VIOREL și soția PRILIPCEANU GEORGEANA OANA; PETRUSE NICOLAE și a fost elaborată B.I.A. DUMITRELE ELENA EMILIA, proiect nr. 16/2023.

În conformitate cu P.U.G. GIARMATA VII, aprobat prin HCL nr. 38/2005, zona studiată se află în extravilanul localității Giarmata Vii 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: hcn 149, la Vest: parcela 402125, la Sud: drum – str. Cozia, la Est: parcela 404280

- Parcelele studiate în cadrul P.U.Z. au o suprafață totală conf. CF = 10000 mp
Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

UTR ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Subzona locuințe individuale (cu maxim 2 unități locative/parcelă) – parcelele 4-14

- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit cu maxim 2 unități locative pe parcelă
- Regim de înălțime max. P+1E+M (H max = 11,0m)
- P.O.T. max = 35 % și C.U.T. max = 1,05
- Retragere minima față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr 02 și RLU

Subzona dotări, servicii și locuire la etajele superioare (cu maxim 2 unități locative/parcelă) – parcela 3

- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit cu maxim 2 unități locative pe parcel cu dotări și servicii compatibile cu locuirea
- Regim de înălțime max. P+1E+M/Er (H max = 11,0m)
- P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,20

- Retragerere minima față de aliniament, limitele posterioare si laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr 02 si RLU

Circulații și accesuri: prin modernizarea și lărgirea drumului existent – nr cad 409668 și prin străzi nou configurate, conf Planșei nr. 02

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) “Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 407518 și 406927 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 locuințe și funcțiuni complementare”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 407518 și 406927 Ghiroda,

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

**ARHITECT ȘEF
MATEEVICI CODRUȚA**