

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

**(PUZ) – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE,
INTRAVILAN LOCALITATEA GIARMATA VII, COMUNA GHIRODA, PE
TERENUL ÎNSCRIS ÎN CF 408407 GHIRODA**

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primăria Comunei Ghiroda cu nr. 41125/26.10.2021, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, INTRAVILAN LOCALITATEA GIARMATA VII, COMUNA GHIRODA, PE TERENUL ÎNSCRIS ÎN CF 408407 GHIRODA**, Suprafața CF = 4350 mp,

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 560/01.10.2020**, eliberat de **Primarul Comunei GHIRODA**,

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 66 din 10.08.2021, cu conditii, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației **Planului Urbanistic Zonal**

**(PUZ) – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE,
INTRAVILAN LOCALITATEA GIARMATA VII, COMUNA GHIRODA, PE
TERENUL ÎNSCRIS ÎN CF 408407 GHIRODA**

Documentația este inițiată de beneficiarul Planului Urbanistic Zonal: HANĂȘ GHEORGHE – SORIN și soția HANĂȘ GRAȚIANA LOREDANA și a fost elaborată de SC DE URBAN FACTORY SRL, **proiect nr. 16/2020**.

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: intravilan loc. Giarmata Vii, la Sud: drum cad 410736 Ghiroda, la Est: parcele private, la Vest: parcele private
- Parcela studiată în cadrul P.U.Z. are o suprafață conf. CF = 4350 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

- **ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
 - Regim de construire – izolat
 - Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în system individual (max 2 unități locative/parcelă)
 - Regim de înălțime max. S+P+1E+M (Hmax coamă = 11m)
 - 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 și RLU

- **SUBZONA LOCUINȚE ȘI DOTĂRI, (maxim 4 unități locative/parcelă)**
 - Regim de construire – izolat
 - Funcțiuni predominante: dotări și servicii aferente locuirii
 - Regim de înălțime max. S+P+2E (Hmax coamă = 14m)
 - P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,2
 - Retrageri minime față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari și RLU

Circulații și accesuri: din str Viorelelor și căi de acces nou create

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, INTRAVILAN LOCALITATEA GIARMATA VII, COMUNA GHIRODA, PE TERENUL ÎNSCRIS ÎN CF 408407 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 02
- 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 REZIDENȚIALĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, INTRAVILAN LOCALITATEA GIARMATA VII, COMUNA GHIRODA, PE TERENUL ÎNSCRIS ÎN CF 408407 GHIRODA se va integra în Planul Urbanistic General al COMUNEI GHIRODA și va avea o valabilitate de 10 ani.

**ARHITECT ȘEF
MATEEVICI CODRUȚA**