

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe
terenul înscris în CF 410247 Ghiroda**

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 45800/08.12.2021, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 410247 Ghiroda**, Suprafața CF = 10000 mp,

Având în vedere cerințele Certificatului de Urbanism nr. 462/12.08.2020, eliberat de **Primarul Comunei GHIRODA**,

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 79 din 19.11.2021, cu conditii, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației **Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe
terenul înscris în CF 410247 Ghiroda**

Documentația este inițiată de beneficiarul Planului Urbanistic Zonal: INCIULESCU MARIA, NISIPEANU RODICA FLORICA, ALBU DOREL și a fost elaborată de B.I.A. DUMITRELE EMILIA, proiect nr. 17/2020.

În conformitate cu P.U.G. GIARMATA VII, aprobat prin HCL nr. 38/2005 zona studiată se află în extravilanul 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: Hcn 143, DE 140, la Est: zona rezidentia, la Sud: Hcn 121, la Vest: teren agricol 409797

Parcelela studiată în cadrul P.U.Z. are o suprafață conf. CF = 10000 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

- **ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE**
 - Regim de construire – izolat sau cuplat, parcelele 2-11
 - Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual cu maxim 2 unități locative
 - Regim de înălțime max. P+1E+M (Hmax cornișă = 8m)
 - 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

**ZONA FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE
LA ETAJELE SUPERIOARE**

- Regim de construire – izolat sau cuplat, parcela 12
- Funcțiuni predominante: dotări și servicii publice complementare locuirii și maxim 2 unități locative la etajele superioare
- Regim de înălțime max. 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 02 și RLU

Circulații și accesuri: prin intermediul DE 140 prin intermediul podetelor peste Hcn 143 și strazi nou create

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 410247 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 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

“DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 410247 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**