

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “Dezvoltare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare”, extravilan
localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF nr.
407234, CF nr. 406999 și CF nr. 402097 Ghiroda**

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 13602/23.03.2026, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – “Dezvoltare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF nr. 407234, CF nr. 406999 și CF nr. 402097 Ghiroda**, Suprafața totală conf. CF = 15000 mp,

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 395/24.04.2024, eliberat de Primarul Comunei GHIRODA**, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 09 din 30.01.2026, cu conditii, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației **Planului Urbanistic Zonal
(P.U.Z.) “Dezvoltare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare”, extravilan
localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF nr.
407234, CF nr. 406999 și CF nr. 402097 Ghiroda**

Documentația este inițiată de beneficiarii Planului Urbanistic Zonal: Bîgu Claudiu – Clement, Cubeleac Maria, Iuhasz Irina, Oprea Simona -Diana, Ciuculescu Otilia – Camelia, SC Xilem 2005 SRL Fibiș și a fost elaborată de B.I.A. ELENA EMILIA DUMITRELE, proiect nr. 07/2024.

În conformitate cu P.U.G. GIARMATA VII, aprobat prin HCL nr. 38/2005, zona studiată se află în extravilan loc. 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: Hcn 149, la Vest: drum cu nr cad 406308 si 410703, parcela cu nr cad 402696, la Sud: DE 150/1/4- drum identificat cu nr cad 409668 (str Cozia), la Est: drum cu nr cad 411034, parcela cu nr cad 411022

Parcellele studiate în cadrul P.U.Z. au o suprafață totală conf. CF = 15000 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarei zone funcționale:

UTR – ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Li - Subzonă locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă

- Regim de construire – izolat /cuplat – parcelele 06-17
- Funcțiuni predominante: locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă
- Regim maxim de înălțime : P+1E+M
- H max cornișă = 8,0m; H max coamă = 10m
- POT max = 35%, CUT max = 1,05
- Retrageri față de aliniament, limitele posterioare si laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr U 02 si RLU

DsL - Subzonă dotări, servicii și locuire la etajele superioare (maxim 2 unități locative/parcelă)

- Regim de construire– parcelele 03-04-05
- Funcțiuni predominante: clădire de locuit în sistem individual (maxim 2 unități locative/parcel) cu dotări și servicii completabile cu locuirea
- Regim maxim de înălțime : P+2E
- POT max = 40%, CUT max = 1,20
- H max cornișă = 8,0m; H max coamă = 12m
- Retrageri față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr U 02 și RLU

Circulații și accesuri: prin modernizarea și lărgirea drumurilor existente identificate str Cozia și str Coral precum și din străzi nou create cuprofil de 12 m, conf planșelor U 02 și RLU

(P.U.Z.) “Dezvoltare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF nr. 407234, CF nr. 406999 și CF nr. 402097 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 nr 04
- Respectarea cu strictețe a condițiilor impuse prin avize și acorduri

Planul Urbanistic Zonal

(P.U.Z.) “Dezvoltare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF nr. 407234, CF nr. 406999 și CF nr. 402097 Ghiroda
se va integra în Planul Urbanistic General GIARMATA VII și va avea o valabilitate de 10 ani.

**ARHITECT ȘEF
MATEEVICI CODRUȚA**