

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, extravilan localitatea
Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 406581 Ghiroda

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 43335/17.11.2022, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 406581 Ghiroda**, Suprafața CF = 3000 mp,

Având în vedere cerințele Certificatului de Urbanism nr. 222/10.03.2021, eliberat de **Primarul Comunei GHIRODA**,

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 106 din 27.10.2022, cu conditii, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analiza și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației **Planului Urbanistic Zonal**
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, extravilan localitatea
Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 406581 Ghiroda

Documentația este inițiată de beneficiarii Planului Urbanistic Zonal: OLAR PAUL - SEBASTIAN și OLAR RAMONA PAULA și a fost elaborată de SC DEKAGON STUDIO SRL/SC CUB ART SRL, **proiect nr. 169/2021**.

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 Nord: parcela A 101/1/7, la Sud: PUZ aprobat, la Vest: parcela A 101/2/1, la Est: Alea Uberland (DE 609D)

Parcela studiată în cadrul P.U.Z. are o suprafață conf. CF = 3000 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

- **ZONĂ REZIDENȚIALĂ**
SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM 2 UNITĂȚI
LOCATIVE/PARCELĂ (- parcelele 1-2)
 - Regim de construire – izolat sau cuplat
 - Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual
 - Regim de înălțime max. P+1E+M (Hmax = 6m)
 - P.O.T. max = 35 % și C.U.T. max = 1,0
 - Retrageri minime față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr 02 și RLU

SUBZONA DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE CU LOCUINTE LA ETAJ INDIVIDUALE CU MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVET/PARCELĂ (PARCELA 3)

- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: dotari și servicii COMPATIBILE CU LOCUIRE
- Regim de înălțime max. P+2E (Hmax = 12m)
- P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,60

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

Circulații și accesuri: din Aleea Uberland și parcela 410729 Ghiroda, conf Planșei 02

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 406581 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 05
- Asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu planul de acțiune
- Eventualele măsuri de reducere a zgomotului datorate traseului VOTS vor intra în sarcina beneficiarului, conform avizului 340/270 din 01.04.2022 emis de DRDP Timisoara.
- Respectarea cu strictețe a condițiilor impuse prin avize și acorduri

Planul Urbanistic Zonal

“DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 406581 Ghiroda
se va integra în Planul Urbanistic General al COMUNEI GHIRODA (localitatea Giarmat Vii) și va avea o valabilitate de 10 ani.

**ARHITECT ȘEF
MATEEVICI CODRUȚA**