

## RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ DOTĂRI ȘI SERVICII  
PUBLICE”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile  
înscrise în CF 405440, 407228, 407253, 407254 Ghiroda

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 42690/11.11.2022, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 405440, 407228, 407253, 407254 Ghiroda, Suprafața CF = 16000 mp,

Având în vedere cerințele Certificatului de Urbanism nr. 140/12.03.2019 și 182/02.03.2021, eliberate de Primarul Comunei GHIRODA,

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 92 din 30.09.2022, cu conditii, propunem Consiliul Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

### FAVORABILĂ

a documentației Planului Urbanistic Zonal  
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, DOTĂRI ȘI SERVICII  
PUBLICE”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile  
înscrise în CF 405440, 407228, 407253, 407254 Ghiroda

Documentația este inițiată de beneficiarii Planului Urbanistic Zonal: GĂDEAN TIBERIU AURELIAN și GĂDEAN RAVEICA; NĂCHESCU MIRUNA – LUCIA, BOGDAN MIHAI și BOGDAN MARGARETA MONICA și a fost elaborată de B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA, proiect nr. 10/2019.

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: Hcn 157, la Sud: imobilul 408874 (DE 153/1/4), la Vest: parcela A 153/1/2/37, la Est: parcela A 153/1/2/42

Parcela studiată în cadrul P.U.Z. are o suprafață conf. CF = 9933 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

- **ZONĂ REZIDENȚIALĂ, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**  
**SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM 2 UNITĂȚI**  
**LOCATIVE/PARCELĂ ( parcelele 3-12)**
  - Regim de construire – izolat sau cuplat
  - Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual cu maxim 2 unități locative/parcelă
  - Regim de înălțime max. P+1E+M ( Hmax cornișă = 8m)
  - P.O.T. max = 35 % și C.U.T. max = 1,05

- Retrageră minimă față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementări nr 02 și RLU

#### **SUBZONA DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE/PARCELĂ (PARCELA 15 și 16)**

- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: dotări, servicii, unități comerciale comerciale compatibile cu locuirea și locuire la nivelele superioare (o unitate locative/150 mp teren)
- Regim de înălțime max. P+2E (Hmax cornișă = 10m)
- P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,60

Retrageră minimă față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementări nr 02 și RLU

Circulații și accesuri: din str Macilor (CF 402662), teren pt drum înscris în Cf 407492 Ghiroda, str Afinelor (CF 402659 Ghiroda), Al Pădurilor (CF 402658 Ghiroda), DE 153/1/4 prin străzi nou create și conf Planșei 02

**Planul Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 405440, 407228, 407253, 407254 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 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, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 405440, 407228, 407253, 407254 Ghiroda**

se va integra în Planul Urbanistic General al COMUNEI GHIRODA (localitatea Giarmata Vii) și va avea o valabilitate de 10 ani.

**ARHITECT ȘEF  
MATEEVICI CODRUȚA**