

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE”, intravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe
terenul înscris în CF 410762 Ghiroda**

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primăria Comunei Ghiroda cu nr. 6301/23.02.2023, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, intravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 410762 Ghiroda**, Suprafața CF = 8052 mp,

Având în vedere cerințele Certificatului de Urbanism nr. 798/07.09.2021, eliberat de **Primarul Comunei GHIRODA**,

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 05 din 06.02.2023, cu conditii, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației **Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE”, intravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe
terenul înscris în CF 410762 Ghiroda**

Documentația este inițiată de beneficiarii Planului Urbanistic Zonal: CRĂCIUN LIVIU IOAN și ERDOS IRINA ANDREEA și a fost elaborată de B.I.A. GHERASE ECATERINA LOREDANA, **proiect nr. 04/2021**.

În conformitate cu P.U.G. GIARMATA VII, aprobat prin HCL nr. 38/2005 zona studiată se află în intravilanul 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-Vest: Hcn 102, DE 103, la Vest: teren rezerva, la Sud: Hcn 102, DE 103, la Est: zona rezidențială PUZ aprobat

Parcela studiată în cadrul P.U.Z. are o suprafață conf. CF = 8052 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

- **ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
SUBSUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM 2 UNITĂȚI
LOCATIVE/PARCELĂ (parcelele 1-4; 7-9)**
 - 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 = 13m)
 - 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 02 și RLU

SUBZONA FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER CU MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE/PARCELĂ (PARCELA 5 și 6)

- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: funcțiuni complementare compatibile cu locuirea cu maxim 2 unități locative/parcelă
- Regim de înălțime max. P+1E+M (Hmax cornișă = 15m)
- P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,20

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

Circulații și accesuri: din drum CF 403262 și DE 103, prin străzi nou create și conf Planșei 02

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, intravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 410762 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 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”, intravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 410762 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**