

## RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE”, intravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe  
terenurile înscrise în CF 409730, 409729, 409728, 405929, 409521 Ghiroda

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 710/11.01.2023, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, intravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 409730, 409729, 409728, 405929, 409521 Ghiroda, Suprafața totală conf. CF = 9690 mp,

Având în vedere cerințele Certificatului de Urbanism nr. 690/04.11.2019, eliberat de Primarul Comunei GHIRODA,

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 47 din 02.06.2022, cu conditii, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

### FAVORABILĂ

a documentației Planului Urbanistic Zonal  
(PUZ) – DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE”, intravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe  
terenurile înscrise în CF 409730, 409729, 409728, 405929, 409521 Ghiroda

Documentația este inițiată de beneficiarul Planului Urbanistic Zonal: SC DAAC UBERLAND RESIDENCE SRL și a fost elaborată de SC ATG STUDIO SRL, proiect nr. 134/2021.

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: drum CF nr. 410736 (str Lotus), la Vest: parcela CF 408428, la Sud: parcela 410275, la Est: teren Hcn 63

Parcelatele studiate în cadrul P.U.Z. are o suprafață conf. CF = 9690 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

- **UTR - ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**  
( parcelele 1-4)

- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: cladiri de locuit în system colectiv cu servicii compatibile (1 ap/100 mp teren)
- Regim de înălțime max. P+2E+Er (Hmax coamă = 14,20m)
- P.O.T. max = 35 % și C.U.T. max = 1,40
- Retragere minima față de aliniament, limitele posterioare si laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr A02 si RLU

Circulații și accesuri: din str Lotus, traseul de servitute de trecere, prin străzi nou create și conf Planșei A 02

**Planul Urbanistic Zonal (PUZ) "DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", intravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 409730, 409729, 409728, 405929, 409521 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 A03
- se va menține servitutea de trecere instituită pe parcela 3 și 5 pt parcela 4 și imobilul cu nr top 405206
- 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 DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", intravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 409730, 409729, 409728, 405929, 409521 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**