

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – Dezvoltare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare, pe terenurile
înscrise în CF 406820 și 407498 Ghiroda, extravilan localitatea Giarmata Vii,
comuna Ghiroda**

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 2756/01.02.2021, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – Dezvoltare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda**, Suprafața totală conf CF = 10 000 mp,

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 336/14.06.2017 și 627/10.10.2018, eliberate de Primarul Comunei GHIRODA,**

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 02 din 27.01.2021, cu conditii, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației **Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “Dezvoltare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare, pe terenurile
înscrise în CF 406820 și 407498 Ghiroda, extravilan localitatea Giarmata Vii,
comuna Ghiroda**

Documentația este inițiată de beneficiarii Planului Urbanistic Zonal: Vicze Mihaela, Vicze Adrian – Alexandru și Markovits Ladislau, Markovits Daniela și a fost elaborată de SC ARHINOVA SRL, **proiect nr. 572/2017.**

În conformitate cu P.U.G. GIARMATA VII, aprobat prin HCL nr. 38/2005 zona studiată se află în extravilanul localității 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 Nord: zona rezidențială, la Nord-Est: DE 141, Hcn 149, Hcn 143; la Vest: zona rezidențială; la Sud-Vest: Hcn 149; la Est: parcela A 144/9
- Parcela studiată în cadrul P.U.Z. are o suprafață conf. CF = 10.000 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

- **ZONA REZIDENȚIALĂ**
 - Regim de construire – izolat sau cuplat (parcelele 1-12)
 - Funcțiuni predominante: cladiri de locuințe cu maxim 2 apartamente/parcelă
 - Regim de înălțime max. P+1E+M (Hmax coamă = 9,0 m)
 - P.O.T. max = 35 % și C.U.T. max = 0,90
 - Retrageri minime față de aliniament, limitele posterioare si laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr 04 si RLU
- **ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
 - Regim de construire – izolat (parcelele 13)
 - Funcțiuni predominante: cladiri cu funcțiuni complementare, dotări și servicii la parter compatibile cu locuirea și cu locuințe la etaj (maxim 2 apartamente/parcel)

- Regim de înălțime max. P+2E+M (Hmax = 12 m)
- P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,05
- Retrageri minime față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementări nr 04 și RLU

Circulații și accesuri: Calea Timișoarei; DE 141, str Naturii și prin străzi nou create cu prospect final de 12m. (plansa nr 04)

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) Dezvoltare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare, pe terenurile înscrise în CF 406820 și 407498 Ghiroda, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna 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 06
- 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

(PUZ) – “Dezvoltare zonă de locuințe cu funcțiuni complementare, pe terenurile înscrise în CF 406820 și 407498 Ghiroda, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda

se va integra în Planul Urbanistic General al COMUNEI LOCALITĂȚII GIARMATA VII, COMUNA GHIRODA și va avea o valabilitate de 10 ani.

**ARHITECT ȘEF
MATEEVICI CODRUȚA**