

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE”, intravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe
terenurile înscrise în CF 411184 și 402779 Ghiroda**

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 27657/21.06.2023, 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 terenurile înscrise în CF 411184 și 402779 Ghiroda**, Suprafața totală conf CF = 7355 mp,

Având în vedere cerințele Certificatului de Urbanism nr. 712/10.08.2021, eliberat de **Primarul Comunei GHIRODA**,

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 51 din 20.06.2023, 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
terenurile înscrise în CF 411184 și 402779 Ghiroda**

Documentația este inițiată de beneficiarul Planului Urbanistic Zonal: RICHARD KELETI, ELENA KELETI; VASILE ȘERBAN, EUGENIA ȘERBAN; DUMITRU MIHAI EMIL ARDELEAN și RODICA MARIA ARDELEAN, și a fost elaborată de B.I.A. EMILIA ELENA DUMITRELE, proiect nr. proiect nr. 16/2021.

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: str Măceșului, la Nord -Est: Calea Ferată, la Sud - Vest: canal Hcn, la Sud - Est: zona construită existentă

Parcelele studiate în cadrul P.U.Z. au o suprafață totală conf. CF = 7355 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

- **SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE**
 - Regim de construire – izolat sau cuplat (loturile 1-8)
 - Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual cu maxim 2 unități locative/parcelă
 - Regim de înălțime max. P+1E+M (Hmax cornișă = 8,0 m)
 - P.O.T. max = 35 % și C.U.T. max = 1,05
 - Retragere minima față de aliniament, limitele posterioare si laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr 02 si RLU

- **SUBZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII COMPLEMENTARE ZONEI VERZI – DSV**
- Regim de construire – izolat lotul 9
- Funcțiuni predominante: dotări și servicii complementare zonei verzi de agreement, cu amenajarea locurilor de parcare în cadrul parcelei
- Regim de înălțime max. P+1E+M (Hmax cornișă = 10,0 m)
- P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,20
- Retrageri minime față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr 02 și RLU

Circulații și accesuri: din str Măceșului (existent) și rețea de străzi propuse cu profile de 9,0m, 12m și 20m, conf Planșei 02

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, intravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 411184 și 402779 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 U04
- 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
terenurile înscrise în CF 411184 și 402779 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**