

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, ZONĂ SERVICII, SPAȚII
COMERCIALE”, intravilan/ extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda,
pe terenurile înscrise în CF 407039 și 407557 Ghiroda**

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 45577/14.11.2023 și 41588/10.08.2023, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, ZONĂ SERVICII, SPAȚII COMERCIALE”, intravilan/ extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 407039 și 407557 Ghiroda, Suprafața totală conf CF = 88301 mp,

Având în vedere cerințele Certificatului de Urbanism nr. 816/21.09.2021, eliberat de Primarul Comunei GHIRODA,

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 95 din 22.09.2023, cu conditii, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, ZONĂ SERVICII, SPAȚII
COMERCIALE”, intravilan/ extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda,
pe terenurile înscrise în CF 407039 și 407557 Ghiroda

Documentația este inițiată de beneficiarii Planului Urbanistic Zonal: SC GV REAL DEVELOPMENT SRL și BALACI CIPRIAN, și a fost elaborată de SC SUBCONTROL SRL, proiect nr. proiect nr. 2608.05.7/2023.

În conformitate cu P.U.G. Giarmata Vii, aprobat prin HCL nr. 38/2005 zona studiată se află parțial în intravilan și parțial 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: DE 152 (Al.Pădurarilor), la Vest: str. Coacăzelor și str Macilor, la Sud: DE 153/1/4 , la Est: DE 152; Hcn 95

Parcelele studiate în cadrul P.U.Z. au o suprafață totală conf. CF = 88301 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

**UTR – ZONĂ REZIDENȚIALĂ, ZONĂ SERVICII, SPAȚII
COMERCIALE**

- **SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE**

- Regim de construire – izolat sau cuplat (loturile 1-5)
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv cu maxim 6 unități locative/nivel
- Regim de înălțime max. = 16m, după cum urmează: parcelele 01 și 02 = S+P+2E+M/Er de-a lungul străzii Coacăzelor cu creșterea progresivă a înălțimii spre centrul cvartalului până la maxim S+P+3E+M/Er
- P.O.T. max = 30 % și C.U.T. max = 0,9

- Retrageri minime față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementară nr U03 și RLU
- **SUBZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ**
- Regim de construire – izolat lotul 6
- Funcțiuni predominante: servicii și comerț
- Regim de înălțime max. S/D+P+3E+M/Er (Hmax = 16,0 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 reglementară nr U03 și RLU

Circulații și accesuri: din DE 152 (Al. Pădurarilor), str Coacăzilor, str Macilor, DE 153/1/4 și rețea de străzi propuse, conf Planșei U03

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, ZONĂ SERVICII, SPAȚII COMERCIALE”, intravilan/ extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 407039 și 407557 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 U05
- 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, ZONĂ SERVICII, SPAȚII
COMERCIALE”, intravilan/ extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda,
pe terenurile înscrise în CF 407039 și 407557 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**