

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

(PUZ) – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, INTRAVILAN EXTINS LOCALITATEA GIARMATA VII, COMUNA GHIRODA

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 43429/16.11.2021, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) –**,

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 349/06.06.2019, eliberat de Primarul Comunei GHIRODA,**

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 68 din 10.11.2021, cu conditii, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației **Planului Urbanistic Zonal**

(PUZ) – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, INTRAVILAN EXTINS LOCALITATEA GIARMATA VII, COMUNA GHIRODA

Documentația este inițiată de beneficiarii Planului Urbanistic BRÎNZAN OVIDIU și ENUICĂ CRISTINA MARIA și a fost elaborată de SC BOND STUDIO SRL, proiect nr. 51/2018.

În conformitate cu P.U.G. GIARMATA VII, aprobat prin HCL nr. 38/2005 zona studiată se află în intravilanul extins al 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: intravilan loc. Giarmata Vii, la Est: teren 404491, la Vest: teren 408006, la Sud: canal Hcn 106 si parcela 410736 Ghiroda

Parcelele studiate în cadrul P.U.Z. au o suprafață conf. CF = 16591 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

- **ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**

SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE (parcelele 4-17):

- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual
- Regim de înălțime max. P+1E+M/Er (Hmax cornișă = 8m)
- P.O.T. max = 35 % și C.U.T. max = 1,05
- Retrăgere minima față de aliniament, limitele posterioare si laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari U 4 si RLU

SUBZONA MIXTĂ – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI LOCUINTE COLECTIVE CU MAX. 9 UNITĂȚI LOCATIVE LA ETAJELE SUPERIOARE (parcelele 2-3):

- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunea dominantă și locuire colectivă cu max 9 unități locative/parcelă la etajele 1 și 2
- Regim de înălțime max. P+2E (Hmax cornișă = 10m)
- P.O.T. max = 35 % și C.U.T. max = 1,20
- Retrageră minimă față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari U 4 și RLU

SUBZONA MIXTĂ – DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE LA PARTER ȘI LOCUINTE COLECTIVE CU MAX 9 UNITĂȚI LOCATIVE LA ETAJELE SUPERIOARE (parcela 1):

- Regim de construire – izolat
- Funcțiuni predominante: dotări și servicii publice compatibile cu funcțiunea dominantă și locuire colectivă cu max 9 unități locative/parcelă la etajele 1 și 2
- Regim de înălțime max. P+2E (Hmax cornișă = 10m)
- P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,20
- Retrageră minimă față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari U 4 și RLU

Circulații și accesuri: direct din terenul înscris în CF 410736 și străzi nou configurate

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, INTRAVILAN EXTINS 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 U5
- 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

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, INTRAVILAN EXTINS LOCALITATEA GIARMATA VII, COMUNA GHIRODA se va integra în Planul Urbanistic General al COMUNEI GHIRODA și va avea o valabilitate de 10 ani.

**ARHITECT ȘEF
MATEEVICI CODRUȚA**