

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE”, extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, pe terenul
înscris în CF 406993 Ghiroda**

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 42648/18.10.2023, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 406993 Ghiroda**, Suprafața CF = 20172 mp,

Având în vedere cerințele Certificatului de Urbanism nr. 03/12.01.2022, eliberat de **Primarul Comunei GHIRODA**,

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 104 din 13.10.2023, cu conditii, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației **Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE”, extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, pe terenul
-- înscris în CF 406993 Ghiroda**

Documentația este inițiată de beneficiarii Planului Urbanistic Zonal: CONIA SIMONA MĂRIOARA și GAIȚĂ SEBASTIAN și a fost elaborată de B.I.A. DUMITRELE ELENA EMILIA, proiect nr. 01/2022.

În conformitate cu P.U.G. GHIRODA, aprobat prin HCL nr. 4/1996 zona studiată se află în extravilanul localității 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: PUZ aprobat cu HCL 54/2011, la Sud: teren CF 407062, la Vest: DE 213/4-str Orizont, la Est: Hcn 214

Parcela studiată în cadrul P.U.Z. are o suprafață conf. CF = 20172 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

UTR - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,

- **SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE - Li**

(parcelele 1-5; 9-11)

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

• **SUBZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ CU DOTĂRI ȘI SERVICII CU
MAXIM 6 UNITĂȚI LOCATIVE/PARCELĂ- LcD
(parcelele 14-15; 19-22)**

- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: locuințe colective cu dotări și servicii publice cu maxim 6 unități locative/parcelă
- Regim de înălțime max. P+2E (Hmax cornisa = 12,0m)
- P.O.T. max = 35 % și C.U.T. max = 1,05
- Retrageră minimă față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr U 02 și RLU

Circulații și accesuri: la Vest prin intermediul DE 213/4 (str Orizont propus spre modernizare cu profil final de 16m), la Est prin intermediul străzii cu prospect final de 12m, prin intermediul unui podeț și prin intermediul rețelei de străzi propuse cuprofile de 11m, 12m, 12,76m și 16m, conf Planșei 02-U și Profiluri stradale U02

**PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE”, extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, pe terenul înscris
în CF 406993 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 04
- 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 REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE”, extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, pe terenul
înscris în CF 406993 Ghiroda**

se va integra în Planul Urbanistic General al COMUNEI GHIRODA (localitatea Ghiroda) și va
avea o valabilitate de 10 ani.

**ARHITECT ȘEF
MATEEVICI CODRUȚA**