

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, extravilan
comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 407104 Ghiroda

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 2428/19.01.2024, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 407104 Ghiroda, Suprafața CF = 11861 mp,

Având în vedere cerințele Certificatului de Urbanism nr. 359/25.05.2022, eliberat de Primarul Comunei GHIRODA,

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 01 din 03.01.2024, 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
comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 407104 Ghiroda

Documentația este inițiată de beneficiarul Planului Urbanistic Zonal: Sabău Rodica Lucia și a fost elaborată de B.I.A. MURDUNESCU LUDOVIC, proiect nr. 202/2022.

În conformitate cu P.U.G. GHIRODA, aprobat prin HCL nr. 4/1996 zona studiată se află în extravilanul comunei 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 N: drum DE 249; la Vest: Hcn 287; la Sud: drum DE 264 (str Muntenia); la Est: parcela cu nr cad A 265/44

Parcela studiată în cadrul P.U.Z. are o suprafață conf. CF = 11861 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

UTR - ZONĂ REZINDEȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,

• SUBZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE (cu maxim 2 unități locative/parcelă)

- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în system individual cu maxim 2 unități locative/parcel (parcelele 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)
- Regim de înălțime max. P+1E+M (Hmax cornișă = 8,5m și H max coamă = 12,0m)
- 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 03.1 și RLU

• **SUBZONA FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER ȘI LOCUINȚE LA ETAJ (cu maxim 2 unități locative/parcelă)**

- Regim de construire – izolat
- Funcțiuni predominante: clădire cu funcțiuni compatibile locuirii și locuințe individual cu maxim 2 unități locative/parcelă (parcels 15)
- Regim de înălțime max. P+2E (H max coamă = 15,0m)
- P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,20
- Retragerre minima față de aliniament, limitele posterioare si laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr 03.1 si RLU

Circulații și accesuri: din str Muntenia și DE cu nr cad 411599 și prin intermediul străzilor nou configurate

PUZ) – “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 407104 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 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 comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 407104 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**