

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, extravilan
comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 407707, 407316 și 407708 Ghiroda**

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 23482/11.04.2024, 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 terenurile înscrise în CF 407707, 407316 și 407708 Ghiroda** Suprafața totală CF = 8000 mp,

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 513/28.05.2021, eliberat de Primarul Comunei GHIRODA,**

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 16 din 22.03.2024, 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 terenurile înscrise în CF 407707, 407316 și 407708 Ghiroda**

Documentația este inițiată de beneficiarii Planului Urbanistic Zonal: Boghian Ciprian Eugen; Toth Delia Loredana și Toth Petrică și a fost elaborată de SC PROJECT BUILDING PSC SRL, proiect nr. 372/2021.

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 Sud – DE 209/21 și Hcn 205; la Est – zonă rezidențială (PUZ aprobat); la Nord – DE 209/19; la vest - teren CF406374 și Hcn 210-4/1

Parcelele studiate în cadrul P.U.Z. au o suprafață totală conf. CF = 8000 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

UTR - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,

• SUBZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE LC (parcelele 2-5)

- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv cu maxim 16 unități locative/parcelă, cu amenajarea locurilor de parcare(1,5/apt) în cadrul parcelor, dintre care jumătate la subsolul clădirilor (parcelele 2, 3, 4, 5)
- Regim de înălțime max. S/P+3E (Hmax cornișă = 14m)
- P.O.T. max = 35 % și C.U.T. max = 1,40
- Retrageri minime față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr 06 și RLU

- **SUBZONA DOTĂRI ȘI SERVICII LA PARTER ȘI LOCUINȚE LA ETAJELE SUPERIOARE sLC (parceta 1)**

- Regim de construire – izolat
- Funcțiuni predominante: dotări și servicii publice la parter și locuințe colective cu maxim 12 unități locative/parcelă, cu amenajarea locurilor de parcare(1,5/apt) în cadrul parcelelor, dintre care jumătate la subsolul clădirilor
- Regim de înălțime max. S/P+3E (H max cornișă = 15,0m)
- P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,60
- Retrageri minime față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr 06 și RLU

Circulații și accesuri: existente – la Nord din DE 209/19, La Sud – DE 209/21, la Est – DE reglementat prin PUZ și propuse prin intermediul străzilor cu profile de 12,0m și 16,0m

PUZ) – “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 407707, 407316 și 407708 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 07
- 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 terenurile înscrise în CF 407707, 407316 și 407708 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**