

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE
INDIVIDUALE”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 400557,
401045, 406690, 406835 Ghiroda**

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 31600/02.08.2021, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 400557, 401045, 406690, 406835 Ghiroda**, Suprafața CF = 2352 mp,

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 228/06.05.2020**, eliberat de **Primarul Comunei GHIRODA**,

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 47 din 02.08.2021, cu conditii, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației **Planului Urbanistic Zonal
“DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”,
extravilan comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 400557, 401045, 406690,
406835 Ghiroda**

Documentația este inițiată de beneficiarul Planului Urbanistic Zonal: ROIBU NICOLETA și ILIE IASMINA și a fost elaborată de SC DE URBAN FACTORY SRL, **proiect nr. 10/2020**.

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 Nord: Hcn 186, la Vest: parcela A 192/13, la Sud: DE 192/20, la Est:

PUZ aprobat

Parcela studiată în cadrul P.U.Z. are o suprafață conf. CF = 2352 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

- **ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE (maxim 2 unități locative/parcelă)**
 - Regim de construire – izolat sau cuplat
 - Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual sau cu maxim 2 unități locative - parcelele 1, 2, 3
 - Regim de înălțime max. P+1E+M (Hmax = 11m)
 - 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 0 și RLU

Circulații și accesuri: prin intermediul DE 194

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) "DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE", extravilan comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 400557, 401045, 406690, 406835 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

"DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE", extravilan comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 400557, 401045, 406690, 406835 Ghiroda se va integra în Planul Urbanistic General al COMUNEI GHIRODA și va avea o valabilitate de 10 ani.

**ARHITECT ȘEF
MATEEVICI CODRUȚA**