

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”,
extravilan comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 403488 și 403491 Ghiroda**

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 8346/20.01.2021, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, extravilan comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 403488 și 403491 Ghiroda, Suprafața CF = 4328 mp,

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 06/08.01.2021, eliberat de Primarul Comunei GHIRODA,**

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 91 din 29.12.2021, cu conditii, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației **Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”,
extravilan comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 403488 și 403491 Ghiroda**

Documentația este inițiată de beneficiarii Planului Urbanistic Zonal: VIȚA NICULINA și BESU SIMONA CORINA și a fost elaborată de B.I.A. MURDUNESCU LUDOVIC - IOSIF, **proiect nr. 180/2021.**

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 Nord: parcela teren agricol A 260/6, la Sud: zona rezidențială, la Vest: str Bușteni, la Est str Azuga

Parcela studiată în cadrul P.U.Z. are o suprafață conf. CF = 4328 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

- **ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE (MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE/PARCELĂ)**
 - Regim de construire – izolat
 - Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în system individual (maxim 2 unități locative/parcelă): parcelele 3,6,8
 - Regim de înălțime max. P+1E+M (Hmax cornisă = 8,50m, Hmax 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 (MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE/PARCELĂ)**
 - Regim de construire – izolat
 - Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maxim 2 unități locative/parcelă): parcela 2
 - Regim de înălțime max. P+2E (Hmax cornisă = 10m, Hmax coamă = 15,0m)
 - 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 nr 03.1 și RLU

Circulații și accesuri: din str Bușteni, str Comarnic și din str Azuga, conf Planșei 03.1

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 403488 și 403491 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
- instituirea în CF aferent parcelei 2 a dreptului de servitute de trecere în favoarea administratorului rețelei LEA 110 kV
- Accesul la parcela nr 5 se va face prin intermediul unui podeț, iar costurile proiectării și execuției vor fi suportate de investitor

Planul Urbanistic Zonal

(PUZ) – ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 403488 și 403491 Ghiroda se va integra în Planul Urbanistic General al COMUNEI LOCALITĂȚII GHIRODA, COMUNA GHIRODA și va avea o valabilitate de 10 ani.

**ARHITECT ȘEF
MATEEVICI CODRUȚA**