

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+3E”, extravilan comuna Ghiroda

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 20595/02.05.2022, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+3E”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 406868 și 406869 Ghiroda**, Suprafața CF = 11000 mp,

Având în vedere cerințele Certificatului de Urbanism nr. 14/15.01.2021, eliberat de **Primarul Comunei GHIRODA**,

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 27 din 25.03.2022, cu conditii, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+3E”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 406868 și 406869 Ghiroda

Documentația este inițiată de beneficiarul Planului Urbanistic Zonal: PETROV ADINA – LILIANA prinîmputernicit Lobonea Radu Costin și a fost elaborată de SC ARHI 4D SRL, **proiect nr. 15/2021.**

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: DE 209/19, la vest: parcela A 209/6, la Sud DE 209/21 (Al. Biruintei) si Hcn 205, la est: Hcn211

Parcelele studiate în cadrul P.U.Z. au o suprafață conf. CF = 11000 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

UTR ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+3E

• SUBZONA LOCUINȚE COLECTIVE:

- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în system colectiv (conform aviz de oportunitate 5863 din 12.04.2021), parcelele 3-7
- Regim de înălțime max. : Hmax coamă = 15m și Hmac cornișă = 15m).
Regim de înălțime S+P+2E+Er pt parcelele 3,5 si 7
Regim de înălțime S+P+3E pt parcelele 4 și 6
- P.O.T. max = 35 % și C.U.T. max = 1,05
- Retrageri minime față de aliniament, limitele posterioare si laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari 04 si RLU

• **SUBZONA LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER:**

- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv (conform aviz de oportunitate 5863 din 12.04.2021), cu funcțiuni compatibile cu locuirea, parcelele 1 și 2
- Regim de înălțime max. : Hmax coamă = 15m și Hmac cornișă = 15m).
Regim de înălțime S/D+P+3E
- P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,20
- Retrageri minime față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari 04 și RLU

Circulații și accesuri: din DE 209/19 (Al Biruinței) și modernizarea și lărgirea drumurilor existente și prin strada nou configurată conf Planșelor 04 și 09

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+3E”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 406868 și 406869 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 LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+3E”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 406868 și 406869 Ghiroda

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

**ARHITECT ȘEF
MATEEVICI CODRUȚA**