

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

**Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ – “DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE ȘI RELOCARE PARȚIALĂ DRUM DE 344”, extravilan comuna Ghiroda, generat de imobilul înscris în CF nr. 409858 Ghiroda, CF nr. 409861 Ghiroda, CF nr. 409863 Ghiroda, CF nr. 409862 Ghiroda si CF nr. 408137 Ghiroda (DE 344)**

**Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda**

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 21569/09.05.2022, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE ȘI RELOCARE PARȚIALĂ DRUM DE 344”, extravilan comuna Ghiroda, generat de imobilul înscris în CF nr. 409858 Ghiroda, CF nr. 409861 Ghiroda, CF nr. 409863 Ghiroda, CF nr. 409862 Ghiroda si CF nr. 408137 Ghiroda (DE 344)**, Suprafața totală conf. CF = 158106 mp,

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 67 din 13.02.2019, eliberat de Primarul Comunei GHIRODA,**

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr 05 din 12.01.2022, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

### **FAVORABILĂ**

a documentației „**Planului Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE ȘI RELOCARE PARȚIALĂ DRUM DE 344”, extravilan comuna Ghiroda, generat de imobilul înscris în CF nr. 409858 Ghiroda, CF nr. 409861 Ghiroda, CF nr. 409863 Ghiroda, CF nr. 409862 Ghiroda si CF nr. 408137 Ghiroda (DE 344)**

Documentația este inițiată de beneficiarul Planului Urbanistic Zonal: Comuna Ghiroda și a fost elaborată de B.I.A. DUMITRELE EMILIA ELENA, **proiect nr. 111/2018.**

În conformitate cu P.U.G. Ghiroda, aprobat prin HCL nr. 4/1996 zona studiată se află în extravilanul localității Ghiroda, comuna 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 344/zona nereglementată, la vest zona nereglementată/Hcn 341, la sud Hcn/335 varianta ocolire Timisoara Sud, la est Hcn 353

Parcelele studiate în cadrul P.U.Z. are o suprafață conf. CF = 158106 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

- **Subzona rezidențială - locuințe individuale de tip insiruit (maxim 1 unitate locativa pe parcelă)**
  - Regim de construire – insiruit
  - Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (max 1 unitate locativa/parcelă) – parcelele 33-34, 46-85, 87-90, 92-98, 100-111, 113-119, 121-163
  - Regim de înălțime max. P+1E+M ( Hmax cornisa = 8,0m si Hmax coama = 10,50m)
  - P.O.T. max = 35 % și C.U.T. max = 1,05
  - Retrageri minime față de aliniament, limite laterale și posterioare – conform Planșei Reglementări urbanistice – planșa nr 02

- **Subzona rezidentiala - locuințe individuale de tip izolat/cuplat (maxim 2 unitati locative pe parcelă)**
  - Regim de construire – izolat sau cuplat
  - Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (max 2 unitati locative/parcelă) – parcelele 3-22
  - Regim de înălțime max. P+1E+M ( Hmax cornisa = 8,0m si Hmax coama M = 10,50m)
  - P.O.T. max = 35 % și C.U.T. max = 1,05
  - Retrageri minime față de aliniament, limite laterale și posterioare – conform Planșei urbanistice – planșa nr 02
- **Subzona rezidentiala - locuințe colaeective (maxim 8 unitati locative pe parcelă)**
  - Regim de construire – izolat sau cuplat
  - Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv (max 8 unitati locative/parcelă) – parcelele 164, 165, 173, 174, 179, 180, 186, 187
  - Regim de înălțime max. P+2E ( Hmax cornisa = 10,0m si Hmax coama M= 12m)
  - P.O.T. max = 35 % și C.U.T. max = 1,05
  - Retrageri minime față de aliniament, limite laterale și posterioare – conform Planșei urbanistice – planșa nr 02
- **Subzona de locuințe colective cu functiuni complementare la parter (maxim 8 unitati locative pe parcelă)**
  - Regim de construire – individual sau cuplat
  - Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maxim 8 unitati locative pe parcelă) – parcelele 166, 167, 170, 171, 175, 176, 177, 178, 179, 184, 188, 189
  - Regim de înălțime max. P+2E+M/Er ( Hmax constructie = 15,0m)
  - P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,40
  - Retrageri minime față de aliniament, limite laterale și posterioare – conform Planșei urbanistice – planșa nr 02
- **Subzona dotari si servicii publice**
  - Regim de construire – izolat sau cuplat
  - Funcțiuni predominante: dotari si servicii compatibile cu locuirea – parcelele 23-28
  - Regim de înălțime max. P+2E+M(Er) ( Hmax cornisa = 11m)
  - P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,60
  - Retrageri minime față de aliniament, limite laterale și posterioare – conform Planșei urbanistice – planșa nr 02
- **Subzona institutii publice de invatamant**
  - Regim de construire – izolat sau cuplat
  - Funcțiuni predominante: functiuni destinate invatamantului – parcelele 30-32
  - Regim de înălțime max. P+2E+M(Er) ( Hmax cornisa = 11m)
  - P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,60
  - Retrageri minime față de aliniament, limite laterale și posterioare – conform Planșei urbanistice – planșa nr 02

**Planul Urbanistic Zonal**

**(PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE ȘI RELOCARE PARȚIALĂ DRUM DE 344”, extravilan comuna Ghiroda, generat de imobilul înscris în CF nr. 409858 Ghiroda, CF nr. 409861 Ghiroda, CF nr. 409863 Ghiroda, CF nr. 409862 Ghiroda si CF nr. 408137 Ghiroda (DE 344) se va integra în Planul Urbanistic General al COMUNEI GHIRODA și va avea o valabilitate de 10 ani.**

**ARHITECT ȘEF  
MATEEVICI CODRUȚA**