

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “Dezvoltare zonă mixed use – activități economice, servicii, birouri, cazare,
producție nepoluantă, agrement, construire hotel”, intravilan localitatea Ghiroda**

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 23773/27.05.2022, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – “Dezvoltare zonă mixed use – activități economice, servicii, birouri, cazare, producție nepoluantă, agrement, construire hotel”, intravilan localitatea Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 405975, 410343, 400219, 410873, 410874 Ghiroda, Suprafața CF = 14903 mp,**

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 02/13.01.2020, eliberat de Primarul Comunei GHIRODA,**

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 20 din 14.03.2022, cu conditii, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației **Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “Dezvoltare zonă mixed use – activități economice, servicii, birouri, cazare,
producție nepoluantă, agrement, construire hotel”, intravilan localitatea Ghiroda,
pe terenurile înscrise în CF 405975, 410343, 400219, 410873, 410874**

Documentația este inițiată de beneficiarul Planului Urbanistic Zonal: SC MP RIVERSIDE GROUP SRL și a fost elaborată de SC SECO SRL, **proiect nr. 1103/2022.**

În conformitate cu P.U.G. GHIRODA, aprobat prin HCL nr. 4/1996 zona studiată se află în intravilanul 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 409885, Cl Lugojului – DN6, la Est: DE 213/4/1 – str. Orizont (nr cad 405503), la Sud DE 2123/3, la Vest: Hcn 210, parcela cu nr cad. A 213/1/16/3, Hcn 212

Parcelele studiate în cadrul P.U.Z. au o suprafață conf. CF = 14903 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

- **ZONA DOTĂRI ȘI SERVICII – ACTIVITĂȚI ECONOMICE, SERVICII, BIROURI, CAZARE, AGREMENT, CONSTRUIRE HOTEL**
 - Regim de construire – izolat
 - Funcțiuni predominante: dotări și servicii publice, comerț, agrement, cazare
 - Regim de înălțime max. S+P+3E+Er (Hmax = 18m)
 - P.O.T. max = 60 % și C.U.T. max = 2,8
 - Retrageri minime față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari U 03 și RLU

Circulații și accesuri: din DN6 (Cl Lugojului) prin modernizarea drumului existent (CF 405503) și conf avizului comisiei de Circulație din cadrul primăriei municipiului Timișoara, nr CDE 2021-000692/20.05.2021

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) “Dezvoltare zonă mixed use – activități economice, servicii, birouri, cazare, producție nepoluantă, agrement, construire hotel”, intravilan localitatea Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 405975, 410343, 400219, 410873, 410874 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 05 U

- Asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu planul de acțiune

- Devierile celor două L.E.A., conform condițiilor de coexistență/deviere din cadrul lucrării L7235/2021,elaborator E- Distribuție Banat și a proiectului nr. 16/2021, elaborator SC Cons Electricarea Instal SR, se vor efectua în totalitate de către investitor

- Respectarea cu strictețe a condițiilor impuse prin avize și acorduri

Planul Urbanistic Zonal

(PUZ) – “Dezvoltare zonă mixed use – activități economice, servicii, birouri, cazare, producție nepoluantă, agrement, construire hotel”, intravilan localitatea Ghiroda, pe terenurile înscrise în CF 405975, 410343, 400219, 410873, 410874

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

**ARHITECT ȘEF
MATEEVICI CODRUȚA**