

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 404396 Ghiroda

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 43379/17.11.2022, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 404396 Ghiroda**, Suprafața CF = 9933 mp,

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 753/18.08.2021**, eliberat de **Primarul Comunei GHIRODA**,

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 118 din 14.11.2022, cu conditii, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analiza și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 404396 Ghiroda

Documentația este inițiată de beneficiarul Planului Urbanistic Zonal: DOBRIȚĂ GELU și a fost elaborată de B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA, **proiect nr. 14/2021**.

În conformitate cu P.U.G. GHIRODA, aprobat prin HCL nr. 4/1996 zona studiată se află în extravilanul localității 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: parcelele 400487, 400476 și 406808, la Sud: imobilul cu nr top A 334/1/8, la Vest: drumul DE 334/1/11, la Est: canal Hcn 336

Parcela studiată în cadrul P.U.Z. are o suprafață conf. CF = 9933 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

- **ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM 2 UNITĂȚI
LOCATIVE/PARCELĂ (parcelele 1-4; 6-8; 10-13)
 - Regim de construire – izolat sau cuplat
 - Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual cu maxim 2 unități locative/parcelă
 - Regim de înălțime max. P+1E+M (Hmax cornișă = 9m)
 - 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 02 și RLU

SUBZONA FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER CU MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE/PARCELĂ (PARCELA 5 și 9)

- Regim de construire – izolat
- Funcțiuni predominante: funcțiuni complementare compatibile cu locuirea cu maxim 2 unități locative/parcel la etaj și mansardă
- Regim de înălțime max. P+1E+M (Hmax cornișă = 9m)
- P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,60

Retragere minima față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr 02 și RLU

Circulații și accesuri: din DE 334/1/11 pt partea vestică (prospect final 12m), prin străzi nou create și conf Planșei 02

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 404396 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 CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 404396 Ghiroda

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

**ARHITECT ȘEF
MATEEVICI CODRUȚA**