

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”, extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 411495 Ghiroda

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 25649/07.06.2023, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”, extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 411495 Ghiroda, Suprafața CF = 6153 mp,**

Având în vedere cerințele **Certificatului de Urbanism nr. 1006/15.11.2021, eliberat de Primarul Comunei GHIRODA,**

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 41 din 26.05.2023, cu conditii, propunem Consiliul Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”, extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 411495 Ghiroda

Documentația este inițiată de beneficiarii Planului Urbanistic Zonal SMF COMPANY SRL, VOLCESCU ADRIAN – IOAN, MANGEA MONICA - LUIZA și a fost elaborată de SC DE URBAN FACTORY SRL, **proiect nr. 40/2021.**

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: terenurile înscrise în CF 409957, 409958 și Cc 183/2/1/a, Cc183/2/2/a/8, Cc183/2/1/a și Cc 183/2/2/a/9, la Vest: Hcn 182, la Est: De 183/7, la Sud: Hcn 186

Parcela studiată în cadrul P.U.Z. are o suprafață conf. CF = 6153 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

UTR - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

• SUBZONA LOCUINȚE UNIFAMILIALE

(parcelele 7-9)

- Regim de construire – izolat
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem unifamilial
- Regim de înălțime max. P+1E+M (Hmax cornisa = 8,0m; Hmax coamă = 14m)
- 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 U 02 și RLU

- **SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM 2 UNITAȚI LOCATIVE/PARCELĂ**

(parcelele 2-6)

- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual cu unități locative/parcelă
- Regim de înălțime max. P+1E+M (Hmax cornisa = 8,0m; Hmax coamă = 14m)
- P.O.T. max = 35 % și C.U.T. max = 1,05
- Retrageră minimă față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr U 02 și RLU

- **SUBZONĂ FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU MAXIM 2 UNITAȚI LOCATIVE/PARCELĂ LA ETAJ**

(parcelele 11-12)

- Regim de construire – izolat sau cuplat
- Funcțiuni predominante: funcțiuni complementare la parter cu unități locative/parcel la etaj
- Regim de înălțime max. P+2E+M (Hmax cornisa = 12,0m; Hmax coamă = 14m)
- P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,60
- Retrageră minimă față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr U 02 și RLU

Circulații și accesuri: existente din DE 183/7, AL Biruinței cu prospect de 11m și propuse: strada cu prospect de 9,0m prin podeș peste Hcn 182, strada cu prospect de 10,5m latura estică și strada diacentă Hcn 182, conf Planșei 02-U și Profiluri stradale U02

PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”, extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 411495 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 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

PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”, extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 411495 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**