

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 terenurile înscrise în CF nr. 406903, 407025, 407095,
407288, 407371, 407610 Ghiroda**

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 39774/25.09.2023, 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 terenurile înscrise în CF nr. 406903, 407025, 407095, 407288, 407371, 407610 Ghiroda**, Suprafața totală CF = 30400 mp,

Având în vedere cerințele Certificatului de Urbanism nr. 1007/15.11.2021, eliberat de **Primarul Comunei GHIRODA**,

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 90 din 20.09.2023, cu conditii, propunem Consiliului 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 terenurile înscrise în CF nr. 406903, 407025, 407095,
407288, 407371, 407610 Ghiroda**

Documentația este inițiată de beneficiarii Planului Urbanistic Zonal: PETRAȘCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA – VICTORIA, ASMAIL VIOLETA - MARIANA și a fost elaborată de B.I.A. DUMITRELE EMILIA ELENA, **proiect nr. 20/2021**.

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: Hcn 210, la Sud: DE 209/19, la Est: PUZ teren CF 411171 și parcelele CF 407177, 407178 și Hcn 12; la Vest: teren cad A 209/18 și teren cad 411171

Parcelele studiate în cadrul P.U.Z. au o suprafață totală conf. CF = 30400 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

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

• **SUBZONA LOCUIRE COLECTIVĂ CU MAXIM 16 UNITĂȚI
LOCATIVE/PARCELĂ**

(parcelele 1-8 și 16-19)

- Regim de construire – cuplat

- Funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv cu maxim 16 unități locative/parcel, cu minim 1,5 locuri de parcare/apt (cel puțin ½ din locurile de parcare se vor prevedea în S/D clădirilor)

- Regim de înălțime max. S/D+P+3E (Hmax cornisa = 14,0m; Hmax coamă = 17m)
 - P.O.T. max = 35 % și C.U.T. max = 1,40
 - Retrageră minimă față de aliniament, limitele posterioare și laterale: conform Planșei urbanistice – planșa reglementari nr U 02 și RLU
- **SUBZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII LA PARTER ȘI LOCUINȚE LA ETAJ CU MAXIM 16 UNITĂȚI LOCATIVE/PARCELĂ (parcelele 11-14 și 23-24)**
 - Regim de construire – izolat sau cuplat
 - Funcțiuni predominante: clădiri pt dotări și servicii publice cu locuire colectivă cu maxim 16 unități locative/parcel, iar pt lotul 20 este permisă 1 unitate locative/100 mp teren, cu minim 1,5 locuri de parcare/apt
 - Regim de înălțime max. S/D+P+3E (Hmax cornisa = 14,0m; Hmax coamă = 17m)
 - 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 UNITĂȚI 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 = 15,0m; Hmax coamă = 18m)
 - 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 209/19, străzi propuse cu prospecte de 16,0m și 12,0m, 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 terenurile înscrise în CF nr. 406903, 407025, 407095, 407288, 407371, 407610 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 terenurile înscrise în CF nr. 406903, 407025, 407095, 407288, 407371, 407610 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**