

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII (SPAȚII ADMINISTRATIVE,
FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ,
SERVICII CU ACCES PUBLIC, SERVICII PROFESIONALE ȘI SERVICII
MANUFACTURIERE), SPAȚII EXPO ȘI REGLEMENTARE UTILITĂȚI”,
extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 404312
Ghiroda

Către Consiliul Local al Comunei Ghiroda

Având în vedere documentația înregistrată la Primaria Comunei Ghiroda cu nr. 38411/14.09.2023, prin care se solicită avizarea din punct de vedere urbanistic a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII (SPAȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII CU ACCES PUBLIC, SERVICII PROFESIONALE ȘI SERVICII MANUFACTURIERE), SPAȚII EXPO ȘI REGLEMENTARE UTILITĂȚI”, extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 404312 Ghiroda, Suprafața CF = 10265 mp,

Având în vedere cerințele Certificatului de Urbanism nr. 150/17.02.2021, eliberat de Primarul Comunei GHIRODA,

Ținând cont de avizul C.J.Timis nr. 62 din 14.07.2023, cu condiții, propunem Consiliului Local al Comunei Ghiroda analizarea și avizarea

FAVORABILĂ

a documentației Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) – “DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII (SPAȚII ADMINISTRATIVE,
FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ,
SERVICII CU ACCES PUBLIC, SERVICII PROFESIONALE ȘI SERVICII
MANUFACTURIERE), SPAȚII EXPO ȘI REGLEMENTARE UTILITĂȚI”,
extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 404312
Ghiroda

Documentația este inițiată de beneficiarul Planului Urbanistic Zonal: SC OBA INDUSTRIE TIMIȘOARA SRL și a fost elaborată de SC ARCHAEUS STUDIO SRL, proiect nr. 04/2020.

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: parcela 409885, Cl Lugoșului DN 6, la Est: parcelele 404277 și A 213/1/7/2/1, la Sud: DE 213/3, la Vest: parcela A 213/1/9

Parcela studiată în cadrul P.U.Z. are o suprafață conf. CF = 10265 mp

Prin documentația prezentată se propune dezvoltarea următoarelor zone funcționale:

UTR ZONĂ SERVICII (SPAȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR –
BANCARE, COMERCIALE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII CU

ACCES PUBLIC, SERVICII PROFESIONALE ȘI SERVICII MANUFACTURIERE), SPAȚII EXPO ȘI REGLEMENTARE UTILITĂȚI

• **SUBZONA COMERȚ ȘI SERVICII:**

- Regim de construire – izolat
- Funcțiuni predominante: dotări și servicii publice, comerț, birouri, cazare
- Regim de înălțime max.: S/D+P+3E (Hmax clădire = 15m)
- P.O.T. max = 50 % și C.U.T. max = 1,0

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

• **SUBZONA COMERȚ ȘI SERVICII DESTINATE ZONEI DE LOCUIT:**

- Regim de construire – izolat
- Funcțiuni predominante: funcțiuni complementare zonei de locuire
- Regim de înălțime max.: S/D+P+3E (Hmax clădire = 15m)
- P.O.T. max = 50 % și C.U.T. max = 1,0

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

Circulații și accesuri: prin intermediul DE 213/3 (str Carpati), prin lărgirea drumului existent și din DN 6 prin intermediul drumului collector conf adresei 22834/18.05.2022 emisă de primăria Ghiroda, conform aviz Comisia de Circulație PMT nr DT 2022-001244/02.06.2022

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) “DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII (SPAȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII CU ACCES PUBLIC, SERVICII PROFESIONALE ȘI SERVICII MANUFACTURIERE), SPAȚII EXPO ȘI REGLEMENTARE UTILITĂȚI”, extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 404312 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

“DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII (SPAȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII CU ACCES PUBLIC, SERVICII PROFESIONALE ȘI SERVICII MANUFACTURIERE), SPAȚII EXPO ȘI REGLEMENTARE UTILITĂȚI”, extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, pe terenul înscris în CF 404312 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**