

ROMÂNIA
Județul Timiș
Consiliul Județean

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de **SC BOND STUDIO SRL** cu sediul în județul Timiș, Municipiul Timișoara, str. Petre Râmneanțu nr. 15 ap. 10, în calitate de proiectant pentru **BRÎNZAN OVIDIU și ENUICĂ CRISTINA MARIA**, în calitate de beneficiari, înregistrată la nr. **23861** din **12.10.2021**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 68 din 10.11.2021

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - „ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”, intravilan, comuna /localitatea GHIRODA, generat de imobilele înscrise în CF nr. 405178 – Ghiroda (nr. CF vechi 283 Giarmata Vii), parcela cu nr. cadastral 405178 (nr. Cad. Vechi A 107/4/1/2) și CF nr. 404091 – Ghiroda (nr. CF vechi 616 Giarmata Vii), parcela cu nr. cadastral 404091 (nr. Cad. Vechi A 107/4/1/1)

Inițiator: **BRÎNZAN OVIDIU și ENUICĂ CRISTINA MARIA**

Proiectant: **SC BOND STUDIO SRL** cu sediul în județul Timiș, Municipiul Timișoara, str. Petre Râmneanțu nr. 15 ap. 10.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh Romeo E. SZORAD, pt. categoria D,E;

Amplasare, delimitare, suprafața zonă studiată în P.U.Z: intravilan comuna /localitatea Ghiroda;
Vecinătăți parcelele cu nr. cad. 405178 și nr. cad. 404091: - nord: limită intravilan Giarmata Vii - grădini, est: teren proprietate privată - arabil parcela cu nr. cad. 404491 (parcela cu nr. cad A 107/5), vest: teren proprietate privată - arabil parcela cu nr. cad. 408006 (parcela cu nr. cad A 107/4/1/3), sud: canal de desecare nr. HCn 106 și parcela cu nr. cad. 410736 – categoria de folosință drum;

suprafața totală **S = 16 591 mp.**;

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior: zonă reglementată conform PUG comuna Ghiroda aprobat prin HCL nr. 38/2005;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

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

SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE (parcelele 4 + 17):

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual;
- H max = 8,00 m (cornișă) - cotă absolută maximă de +112m respectiv 100m cotă absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural – conform precizărilor din avizul AACR nr. 33546/1947/20.01.2020, pentru regimul maxim de înălțime de P+1E+M/Er (niveluri);
- POT max = 35 %;
- CUT max = 1,05;
- retragere minimă față de aliniament, față de limitele laterale și față de limitele posterioare = conform planșei Propunere Reglementări urbanistice – Planșa nr. U4 și a precizărilor din R.L.U.;

SUBZONA MIXTĂ – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU MAX. 9 UNITĂȚI LOCATIVE LA ETAJELE SUPERIOARE (parcelele 2 și 3):

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunea dominantă, și locuire colectivă cu maximum nouă unități locative/parcelă la etajele 1 și 2;
- H max = 10,00 m (cornișă) - cotă absolută maximă de +112m respectiv 100m cotă absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural – conform precizărilor din avizul AACR nr. 33546/1947/20.01.2020, pentru regimul maxim de înălțime de P+2E (niveluri);
- POT max = 35 %;
- CUT max = 1,20;

- retragere minimă față de aliniament, față de limitele laterale și față de limitele posterioare = conform planșei Propunere Reglementări urbanistice – Planșa nr. U4 și a precizărilor din R.L.U.;

SUBZONA MIXTĂ – DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE LA PARTER ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU MAX. 9 UNITĂȚI LOCATIVE LA ETAJELE SUPERIOARE (parcela 1):

- regim de construire: izolat;
 - funcțiuni predominante: dotări și servicii publice compatibile cu funcțiunea dominantă, și locuire colectivă cu maximum nouă unități locative/parcelă la etajele 1 și 2;
 - H max = 10,00 m (cornișă) - cotă absolută maximă de +112m respectiv 100m cotă absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural – conform precizărilor din avizul AACR nr. 33546/1947/20.01.2020, pentru regimul maxim de înălțime de P+2E (niveluri);
 - POT max = 40 %;
 - CUT max = 1,20;
 - retragere minimă față de aliniament, față de limitele laterale și față de limitele posterioare = conform planșei Propunere Reglementări urbanistice – Planșa nr. U4 și a precizărilor din R.L.U.;
- circulații și accese: existente – calea de circulație cu nr. cad. 410736 – drum în intravilan domeniu public comuna Ghiroda; propuse - străzi propuse cu prospecte de 12,00m;
 - echipare tehnico-edilitară: conform planșei Propuneri Reglementări urbanistice – Planșa nr. 01ED și cu respectarea condițiilor din avizele: TRANSGAZ nr 33642/966/18.06.2020, AQUATIM – Aviz tehnic de amplasament nr. 79784/09.01.2020, AQUATIM – Aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 57213/DT-ST/13.08.2020, ANIF nr. 28/27.01.2021, A.B.A.B. nr. 267/13.10.2020, E-Distribuție Banat nr. 07018763/08.02.2021, TRANSELECTRICA nr. 819/29.01.2020, PROTELCO nr. 83/14.01.2020;

VERIFICAREA ȘI ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE LEGALITATE ȘI OPORTUNITATE PRIVIND ÎNȚIEREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PREZENTATE, APARTINE U.A.T. COMUNA GHIRODA PRIN PRIMAR, CARE A APROBAT AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 27484/04.12.2018.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din luna mai a.c., desfășurate cu respectarea Dispoziției C.J.Timiș nr. 115/12.03.2020, se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Completarea documentației cu toate avizele, acordurile și adeverințele, necesare și respectarea cu strictețe a tuturor condițiilor impuse prin acestea conform cerințelor C.U. nr. 349/06.06.2019 emis de Comuna Ghiroda;
- Respectarea cu strictețe a condițiilor enunțate în avizele Transgaz nr. 33642/966/18.06.2020, E-Distribuție Banat nr. 07018763/08.02.2021 și Transelectrica nr. 819/29.01.2020 prin care sunt interzise orice fel de construcții sau amenajări, depozitare de materiale sau utilaje, circulația vehiculelor și nu se vor planta arbori sau arbuști cu radacini mai mari de 50cm în zona de protecție /siguranță a conductelor/ rețelelor aparținând operatorilor mai sus menționați;
- Actualizarea extraselor de carte funciară;
- Este interzisă comasarea și/sau dezmembrarea de parcele ulterior aprobării prezentului PUZ, cu excepția loturilor cu nr. 2 și 3 din subzona mixtă – funcțiuni complementare și locuințe colective și a loturilor 4 și 5, 9 și 10, 11 și 12 din subzona locuințe individuale, care pot fi unificate cu condiția păstrării indicilor urbanistici stabiliți prin PUZ pentru fiecare subzonă funcțională și cu respectarea regulilor privind parcelarea din RGU;
- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, față de o limită laterală, se va face cu respectarea distanțelor prevăzute în Codul Civil pentru cele cu regim de înălțime P și P+1E și cu minimum ½ din H cornișă față de cealaltă limită;
- Corelarea suprafeței totale aferentă locuirii în sistem individual obținută prin însumarea suprafețelor parcelelor (6390mp) cu cea specificată în bilanțul teritorial (6392mp);
- Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei Proprietate asupra terenurilor – Planșa nr. U5 și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. 6960/04.03.2021 asumat atât de autoritatea publică locală cât și de responsabilul finanțării /investitor;
- Respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată, (Anexa nr. 1 Exigențe minimale pentru locuințe), adică suprafața minimă a unității locative și asigurarea numărului necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei;

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele: Propunere Reglementări urbanistice – Planșa nr. U4, Proprietatea asupra terenurilor – Planșa nr. U5, anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. **„ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”, intravilan, comuna /localitatea GHIRODA**

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale, pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 349 din 06.06.2019, emis de Comuna Ghiroda și cu respectarea prevederilor art. 4 alin. (5) din Legea nr. 55 din 15.05.2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de Covid – 19.

Arhitect Șef,
Loredana Theodora PALĂLĂU

