

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de **NISIPEANU RODICA-FLORICA**, cu domiciliul în județul Timiș, localitatea/municipiul Timișoara, str. Ștefan Octavian Iosif nr. 50, înregistrată la nr. **24545** din **19.10.2021**,

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

AVIZ

Nr. 79 din 19.11.2021

pentru **Planul urbanistic zonal (PUZ) - „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**, extravilan localitatea/comuna Ghiroda, județul Timiș,

generat de imobilul înscris în CF nr. 410247 – Ghiroda, cu nr. cadastral 410247

Inițiatori: **INCIULESCU MARIA, NISIPEANU RODICA FLORICA, ALBU DOREL**

Proiectant: **Birou Individual de Arhitectură DUMITRELE ELENA EMILIA**, proiect nr. 17/2020

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elena Emilia I. Dumitrele, pt. categoria D,E ;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată: arabil extravilan localitatea/comuna Ghiroda; vecinătăți: nord: HCn 143, DE 140; est: zonă rezidențială reglementată prin PUZ avizat C.J.Timiș cu nr. 71/14.06.2012; sud: HCn 121; vest: parcela agricolă privată cu nr. cadastral 409797; suprafața totală S = 10 000 mp.;

Prevederi PUZ CU CARACTER DIRECTOR - “Extravilan Ghiroda - Pădurea Verde – Inel Centură” aprobat prin HCL nr. 28 / 2004: zonă propusă pentru locuire și funcțiuni complementare

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ZONA Li – LOCUINȚE INDIVIDUALE DE TIP IZOLAT/CUPLAT (maxim două unități locative/parcelă)

- regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele 2 +11;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maximum două unități locative/parcelă)
- H max = 8,00 m (cornișă); P+1E+M (niveluri), cu respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 109,50 m (95,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 m înălțimea maximă a construcției) conform avizului AACR nr. 9673/749/22.06.2021;
- POT max = 35 %;
- CUT max = 1,05;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**” - planșa nr. U.02 și a precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism.

ZONA Ds – DOTĂRI ȘI SERVICII cu maxim două unități locative/parcelă la etajele superioare

- regim de construire: izolat – parcela 12;
- funcțiuni predominante: dotări servicii, comerț compatibile cu locuirea;
- H max = 12,00 m (cornișă); P+2E (niveluri), cu respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 109,50 m (95,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 m înălțimea maximă a construcției) conform avizului AACR nr. 9673/749/22.06.2021;
- POT max = 35 %;
- CUT max = 1,05;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**” - planșa nr. U.02 și a precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism.

- circulații și accese: existent: DE 140 (nr. cadastral 409394) prin intermediul podețelor peste HCn 143 și străzile nou configurate cu prospectul de 12,00 m, conform planșelor „REGLEMENTĂRI URBANISTICE” - planșa nr. U.02 și „PROFILE STRADALE” - planșa nr. U.02’;
- echipare tehnico-edilitară: conform planșelor „PLAN DE REGLEMENTĂRI – LUCRĂRI EDILITARE” - planșa nr. 02.ED și „PLAN DE REGLEMENTĂRI – REȚELE ELECTRICE” - planșa nr. 03.IE cu respectarea condițiilor impuse prin avizul E-distribuție Banat nr. 325527358/24.02.2021, avizul de principiu Delgaz Grid nr. 212607575/24.09.2020, avizul Aquatim nr. 60751/DT-ST/11.11.2020, avizul ANIF nr. 661/02.12.2020, avizul de gospodărire a apelor ABAB - 33 din 05.02.2021;

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. 29522 DIN 01.09.2020.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din luna august 2021 desfășurate cu respectarea Dispoziției C.J.Timiș nr. 115/12.03.2020 și a punctelor de vedere transmise de membrii comisiei se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- 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 „PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR” - planșa nr. U.04; se va prezenta acordul ANIF în vederea realizării podețelor peste HCn 143;
- asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune, asumat atât de autoritatea publică locală cât și de investitori;
- extinderile de rețele edilitare de la cele existente la cele propuse pe amplasament se vor realiza în exclusivitate pe terenuri aparținând domeniului public.
- respectarea cu strictețe a condițiilor impuse prin avize și acorduri în termen de valabilitate conform prevederilor legale aflate în vigoare, inclusiv a condițiilor impuse prin Avizul E-distribuție Banat nr. 325527358/24.02.2021 și ale Contractului angajament nr. 131955/06.10.2020; se vor asuma prin planul de acțiune costurile lucrărilor de coexistență în conformitate cu prevederile contractuale (dacă e cazul).

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele „REGLEMENTĂRI URBANISTICE” - planșa nr. U.02, „PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR” - planșa nr. U.04, 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. - „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan localitatea/comuna Ghiroda, județul Timiș,

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. 462 din 12.08.2020, emis de Primăria Comunei Ghiroda, 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 Teodora PALĂLĂU

