

ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de **OLAR Paul - Sebastian**, cu domiciliul în județul Timiș, Municipiul Timișoara, str. Aleea Avram Imbroane nr. 23, în calitate de coproprietar, înregistrată la nr. **27529** din **28.09.2022**.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 106 din 27.10.2022

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, localitatea GIARMATA VII / comuna GHIRODA generat de imobilul arabil extravilan înscris în CF nr. 406581 – Ghiroda (nr. CF vechi 280 Giarmata VII), parcela cu nr. cadastral 406581 (nr. cad. vechi A101/1/8)

Inițiator: **OLAR PAUL – SEBASTIAN, OLAR RAMONA – PAULA, OARA – LUPU IOSIF și OARA – LUPU STELA**

Proiectant general: **SC „DEKAGON STUDIO” SRL**, cu sediul în Municipiul Timișoara, str. Noua nr. 21, bl. L26, apt. 19.

Proiectant de specialitate: **CUB ART S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Timișoara, str. Filaret Barbu nr. 7A, etaj 2 ap. 8.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh Gabriel Dumitru L.E. BĂLAN, pt. categoria D.E;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z: teren arabil extravilan, amplasat în comuna Ghiroda, localitatea Giarmata VII, vecinătăți: Nord: teren arabil extravilan - parcela cu nr. cad. A101/1/7, Est: drumul de exploatare De 65/1 (Aleea Uberland), Vest: teren arabil - parcela cu numărul cadastral A101/2/1, Sud: teren drum în intravilan - parcela cu numărul cadastral 410729 și teren curți construcții în intravilan - parcelele cu numerele cadastrale: Cc 101/1/9/1/7, Cc 101/1/9/1/6, Cc 101/1/9/1/1;
în suprafață de **S = 3 000 mp**;

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior: zonă nereglementată, teren situat în extravilan Giarmata VII – zonă locuințe, conform PUG aprobat prin HCL nr. 38/20.04.2005;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR ZONĂ REZIDENȚIALĂ:

Li - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE cu maximum 2 unități locative/parcelă (parcelele 1 + 2):

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maximum două unități locative);
- H max = 6,00 m cornișă (cota absolută maximă de 109,60m respectiv 97,60m cota absolută maximă față de nivelul Mării Negre a terenului natural); regim de înălțime: P+1E+M (niveluri);
- POT max = 35 %;
- CUT max = 1,00;
- retragere față de aliniament: fix 5,00m pentru toate parcelele;
- retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei Plan Reglementări urbanistice - Planșa nr. U02 și a precizărilor din R.L.U.;
- retrageri minime față de limitele posterioare: minimum 10,00m pentru toate parcelele conform planșei Plan Reglementări urbanistice - Planșa nr. U02 și a precizărilor din R.L.U.;

DsLi - SUBZONA DOTĂRI SERVICII LA PARTER cu maximum 2 unități locative/parcelă la etajele superioare (parcela 3):

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: dotări servicii sau funcțiuni complementare la parter cu maximum 2 unități locative/parcelă la etajele superioare (funcțiunea de locuire la etaje este opțională);

- H max = 12,00 m cornişă (cota absolută maximă de 109,60m respectiv 97,60m cotă absolută maximă față de nivelul Mării Negre a terenului natural); regim de înălțime: P+1E+M (niveluri);
 - POT max = 40 %;
 - CUT max = 1,60;
 - retragere față de aliniament: fix 5,00m pentru toate parcelele;
 - retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei Plan Reglementări urbanistice - Planșa nr. U02 și a precizărilor din R.L.U.;
 - retrageri minime față de limitele posterioare: minimum 10,00m pentru toate parcelele conform planșei Plan Reglementări urbanistice - Planșa nr. U02 și a precizărilor din R.L.U.;
- circulații și accese: drumul de exploatare De 65/1 (Aleea Uberland) și parcela cu nr. cad. 410729 - teren aparținând domeniului public de interes local, străzi propuse cu prospecte de 16,00m și 12,00m;
 - echipare tehnico-edilitară: conform planșelor Plan Reglementări edilitare - Planșa nr. 02.ED, Plan de situație instalații electrice - Planșa nr. IE, Plan de situație instalații alimentare cu gaz - Planșa nr. IG și cu respectarea înscrisurilor din avizele /acordurile /adresele emise de: ANIF nr. 62/15.02.2022, Aqualim - Aviz tehnic de amplasament nr. 64260/DD-ST/03.12.2021, ABAB nr. 136/09.05.2022, Aqualim - Aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 51691/DD-ST/23.02.2022, E-Distribuție Banat nr. 09459908/09.02.2022, DELGAZ GRID nr. 213519875/26.01.2022, TELEKOM nr. 126/26.01.2022;

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. 31014/27.07.2021.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din luna noiembrie 2021 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:

- Respectarea cu strictețe a tuturor condițiilor impuse prin avizele, acordurile și adevăratele, în termen de valabilitate necesare și actualizarea lor, conform cerințelor CU nr. 222/10.03.2021 emis de Comuna Ghiroda, impuse prin legislația în vigoare;
- Respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată, (Anexa nr. 1 Exigențe minime pentru locuințe), adică suprafața minimă a unității locative și asigurarea numărului necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei;
- Extinderile de rețele tehnico-edilitare de la cele existente la cele propuse se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului, în exclusivitate pe terenuri aparținând domeniului public și cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Asigurarea tuturor obiectivelor de utilitate publică necesare funcționării investițiilor în conformitate cu Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală cât și de dezvoltator.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele: Plan Reglementări urbanistice - Planșa nr. U02, Plan Proprietatea asupra terenurilor - nr. U03, 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”, localitatea GIARMATA VII / comuna 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. 222 din 10.03.2021, emis de Primarul Comunei Ghiroda.

Arhitect Șef,
Loredana Theodora PALĂLAU