

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de **GĂDEAN TIBERIU-AURELIAN** prin proiectant **DUMITRELE EMILIA**, cu domiciliul în județul Timiș, comuna/localitatea Dumbrăvița, cod poștal 307160, str. Mesteacănului nr. 63, înregistrată la nr. **24407** din **31.08.2022**,

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

AVIZ

Nr. 92 din 30.09.2022

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”, extravilan localitatea/comuna Ghiroda, județul Timiș,

generat de imobilele înscrise în CF nr. 405440 – Ghiroda (CF vechi 5624), CF nr. 407228 – Ghiroda (CF vechi 5623), CF nr. 407253 – Ghiroda (CF vechi 5644), CF nr. 407254 – Ghiroda (CF vechi 5647), cu nr. cadastrale 405440 (A 153/1/2/41), 407228 (A 153/1/2/40), 407253 (A 153/1/2/39), 407254 (A 153/1/2/38),

Inițiatori: GĂDEAN TIBERIU-AURELIAN, GĂDEAN RAVEICA, NĂCHESCU MIRUNA-LUCIA, BOGDAN MIHAI, BOGDAN MARGARETA MONICA

Proiectant: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ-DUMITRELE ELENA-EMILIA, proiect nr. 10/2019

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 157; vest: parcela agricolă cu nr. cadastral A 153/1/2/37; est: parcela agricolă cu nr. cadastral A 153/1/2/42; sud: imobilul cu nr. cadastral 408874 (DE 153/1/4), HCn 153/1/3; suprafața totală, $S_{totală} = 16\ 000$ mp.

Prevederi P.U.Z Director “Extravilan Ghiroda – Pădurea Verde – Inel Centură” aprobat prin H.C.L. Ghiroda nr. 28 din 2004, Zona de extindere a funcțiunii de agrement ale municipiului Timișoara, interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR – ZONA REZIDENȚIALĂ, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

ZONA Li – LOCUINȚE INDIVIDUALE (maxim 2 unități locative/parcelă)

- regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele 3+12;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale (maxim două unități locative/parcelă);
- H max = 8,00 m (cornișă); P+1E+M (niveluri); H maxim = 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 104,20 m (90,20 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 m înălțimea maximă a construcției) conform avizului AACR;
- 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. 02 și a precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism.

ZONA Ds – DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE CU APARTAMENTE LA NIVELELE SUPERIOARE

- regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele nr. 15,16;
- funcțiuni predominante: dotări, servicii, unități comerciale compatibile cu locuirea și locuire la nivelele superioare (o unitate locativă/ 150 mp. teren);
- H max = 10,00 m (cornișă); P+2E (niveluri); H maxim = 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 104,20 m (90,20 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 m înălțimea maximă a construcției) conform avizului AACR;
- 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. 02 și a precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism.

- circulații și accese: existente: străzile: Macilor (imobilul înscris în CF nr. 402662, nr. cadastral 402662 teren arabil intravilan pentru drum, imobilul înscris în CF nr. 407492, nr. cadastral 407492, teren arabil intravilan), Afinelor (imobilul înscris în CF nr. 402659, nr. cadastral 402659 teren arabil intravilan pentru drum), Alea Pădurilor (imobilul înscris în CF nr. 402658, nr. cadastral 402658, teren arabil intravilan pentru drum), DE 153/1/4, domeniul public de interes local; propuse: străzile cu profilele de 12,00 m și 20,00 m conform planșelor „REGLEMENTĂRI URBANISTICE” - planșa nr. 02, „PROFILE STRADALE” - planșa nr. 02’;
- echipare tehnico-edilitară: conform planșelor: „PLAN REGLEMENTĂRI - LUCRĂRI EDILITARE” - planșa nr. 02.ED, „PLAN REGLEMENTĂRI - REȚELE ELECTRICE” - planșa nr. 03-IE, prin extinderea sistemului centralizat de apă și canalizare ale localității și cu respectarea condițiilor impuse prin avizul E-distribuție Banat de amplasament favorabil nr. 07697194/22.04.2021, adresa CNTTE nr. 4881/27.05.2019, avizul de principiu Delgaz Grid nr. 213832824/09.08.2022, avizul de gospodărire a apelor ABAB nr. 277/28.08.2019, avizul ANIF nr. 187/26.04.2022, avizul Aquatim nr. 72904/DT-ST/03.07.2019 privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal, Telekom Romania Communications nr. 423/17.05.2019, Orange România Communications SA nr. 100/05/02/02/01/03/B/TM/1261;

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. 11534 DIN 07.07.2019.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din luna martie 2022 și a punctelor de vedere transmise de membrii comisiei se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- prezentarea Planului de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse, cu evidențierea categoriilor de costuri suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor (art. 18, alin.3 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism) semnat și asumat atât de investitori, pe de o parte, cât și de reprezentantul autorității publice locale pe de altă parte);
- 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. 04;
- asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală cât și de dezvoltator;
- extinderile rețelelor edilitare de la cele centralizate până la amplasament se vor realiza strict pe terenurile din domeniul public;
- respectarea cu strictețe a condițiilor impuse prin avizele și acordurile în termen de valabilitate și actualizarea lor (dacă e cazul), conform cerințelor CU nr. 182 din 02.03.2021 emis de Primăria Comunei Ghiroda, impuse prin legislația în vigoare; îndeplinirea obligațiilor asumate de inițiatori prin Contractul Angajament nr. 111593/13.04.2021;

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele „REGLEMENTĂRI URBANISTICE” - planșa nr. 02, „PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR” - planșa nr. 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, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”, 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. 182 din 02.03.2021, emis de Primăria Comunei Ghiroda.

Arhitect Șef,
Loredana Theodora PĂLĂLAU
ȘEF