

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de arh. Dumitrele Emilia pentru **Primăria Comunei Ghiroda**, cu sediul în județul Timiș, localitatea Ghiroda, str. Victoria, nr.46, înregistrată la nr. 30704 din 15.12.2021, prin care ne informați despre modificarea suprafețelor înscrise în CF-urile inițiale, datorată exproprierii suprafeței de teren necesară realizării Centurii Ocolitoare Timișoara Sud, fără schimbarea soluției și a indicatorilor urbanistici prevăzuți în avizul nr. 13 din 26.02.2020

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

**AVIZ**

**Nr. 05 din 12.01.2022**

**(înlocuiește Avizul nr. 13 din 26.02.2020, ca urmare a solicitării nr. 30704 din 15.12.2021)**

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - „DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE ȘI RELOCARE PARȚIALĂ DRUM DE 344”, extravilan comuna/localitatea Ghiroda,

generat de imobilul înscris în CF nr. 409858/Ghiroda cu nr. cad. 409858 (A 342/3), CF nr. 409861/Ghiroda cu nr. cad. 409861 (A 345/1), CF nr. 409863/Ghiroda cu nr. cad. 409863 (A 345/2/1), CF nr. 409862/Ghiroda cu nr. cad. 409862 (A 342/1/7), CF nr. 408137/Ghiroda cu nr. cad. 408137 (DE 344),

Inițiator: **COMUNA GHIRODA**

Proiectant: **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA DUMITRELE ELENA EMILIA**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. **ELENA EMILIA I. DUMITRELE**, pt. categoria D,E;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.G: teren extravilan arabil localitatea Ghiroda.; vecinătăți: nord: De 344/zonă nereglementată, vest: zonă nereglementată/HCn 341, sud: HCn 335/ variantă ocolire Timișoara Sud, est: HCn 353; suprafața S = 158 106 mp.;

Prevederi - P.U.G. – R.L.U. aprobat prin HCL nr. 4/22.02.1996 : teren arabil extravilan nereglementat:

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- **SUBZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE DE TIP ÎNȘIRUIT (maximum o unitate locativă/parcelă) ;**

- o regim de construire: înșiruit;
- o funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maximum o unitate locativă) – parcelele 33 ÷44, 46÷85, 87÷90, 92÷98, 100÷111, 113÷119, 121÷163 ;
- o H max = 8,00 m (cornișă), 10,50m (coamă M); P+1E+M (niveluri) cu respectarea cotei absolute maxime de 106,21m (91,21m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15m înălțimea maximă a construcțiilor);
- o POT max = 35 %;
- o CUT max = 1,05;
- o retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „REGLEMENTĂRI URBANISTICE” – planșa nr. 02;

- **SUBZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE DE TIP IZOLAT/CUPLAT (maximum o două unități locative/parcelă) ;**

- o regim de construire: izolat sau cuplat;
- o funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maximum două unități locative) – parcelele 3 ÷22;

- H max = 8,00 m (cornișă), 10,50m (coamă M); P+1E+M (niveluri) cu respectarea cotei absolute maxime de 106,21m (91,21m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15m înălțimea maximă a construcțiilor);
- 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;

- **SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE(maximum opt unități locative/parcelă) ;**

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv (maximum opt unități locative) – parcelele 164,165,173,174, 179, 180, 186 și 187;
- H max = 10,00 m (cornișă), 12m (coamă M); P+2E (niveluri) cu respectarea cotei absolute maxime de 106,21m (91,21m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15m înălțimea maximă a construcțiilor);
- 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;

- **SUBZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER (maximum opt unități locative/parcelă) ;**

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maximum opt unități locative) cu funcțiuni compatibile cu locuirea – parcelele 166, 167, 170, 171, 175, 176, 177, 178, 183, 184, 188, 189;
- H max = P+2E+M/Er (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 15m, respectiv cota absolută maximă de 106,21m (91,21m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15m înălțimea maximă a construcțiilor);
- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,40;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**” – planșa nr. 02;

- **SUBZONĂ DE DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE;**

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: funcțiuni compatibile cu locuirea – parcelele 23 +28
- H max = P+2E+M/Er (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 15m, respectiv cota absolută maximă de 106,21m (91,21m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15m înălțimea maximă a construcțiilor);
- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,60;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**” – planșa nr. 02;

- **SUBZONĂ INSTITUȚII PUBLICE DE ÎNVĂȚĂMÂNT;**

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: funcțiuni destinate învățământului – parcelele 30 +32
- H max = P+2E+M/Er (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 15m, respectiv cota absolută maximă de 106,21m (91,21m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15m înălțimea maximă a construcțiilor);
- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,60;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**” – planșa nr. 02;

- circulații și accese: din str. Victoria prin modernizarea și lărgirea drumului existent De 344 și prin străzile nou configurate, conform planșei - „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**” – planșa nr. 02;

- echipare tehnico-edilitară: conform planșelor: „**PLAN DE REGLEMENTĂRI - LUCRĂRI EDILITARE**” – planșa nr.02.ED, și cu respectarea condițiilor impuse prin avizul Aquatim nr. 70279/DT-ST/23.04.2019, avizul ANIF nr. 170/15.04.2019, avizul ABAB – 195 din 28.06.2019;

**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. 8703/04.04.2019.**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **03.12.2019** 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. 04**
- **asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției;**
- **completarea documentației cu Aviz CNAIR SA (Central) și aviz MADR, necesar conform art. 47<sup>1</sup> din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată, pentru care s-a făcut dovada depunerii prin prezentarea notei de calcul cu nr. 697/25.02.2020;**
- **respectarea cu strictețe a condițiilor impuse prin avize/acorduri aflate în termen de valabilitate conform legislației în vigoare;**
- **completarea documentației cu Planul de Acțiune. Prevederea în cadrul acestuia a realizării izolării fonice a zonei de locuire și dotări față de Varianta de Ocolire Timișoara Sud, fie prin crearea unei plantații de protecție, fie prin construirea de panouri fono-absorbante, prin grija beneficiarului;**
- **se vor respecta prevederile Legii nr. 114/1996, actualizată, privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 – “Exigențe minimale pentru locuințe”;**
- **se vor prevedea zone/spații/platforme dedicate colectării selective a deșeurilor conform adresei C.J.Timiș nr. 14837/01.07.2021, anexate în copie;**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele: „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**” - planșa nr. 02, „**PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**” – planșa nr. 04, „**PLAN DE REGLEMENTĂRI - LUCRĂRI EDILITARE**” – planșa nr. 02.ED, 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 DE LOCUINȚE CU DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE ȘI RELOCARE PARȚIALĂ DRUM DE 344**”, extravilan 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. 67 din 13.02.2019, emis de Primăria Comunei Ghiroda și cu respectarea prevederilor art. 4 alin. (5) din cadrul Legii nr. 55 din 15.05.2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de Covid – 19.

Arhitect Șef,  
Loredana Theodora PĂLĂLĂU

