

ROMÂNIA
Județul Timiș
Consiliul Județean

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de arhitect **CĂTĂLINA BOCAN** în calitate de proiectant, pentru beneficiarii **Buga Viorel și Buga Laura**, Timișoara, str. Rigoletto, nr. 6, jud. Timiș, înregistrată la nr. 31924 din 03.11.2022 și a completărilor ulterioare înregistrate cu nr. 35612/29.11.2022 și nr. 7276/10.03.2023.

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

AVIZ

Nr. 19 din 24.03.2023

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - "DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", amplasat în extravilanul comunei / localității Ghiroda, județul TIMIȘ, generat de imobilul arabil extravilan înscris în CF 407466 Ghiroda (nr. CF vechi 5467), cu nr. cadastral 407466 (nr. top. vechi A 385/4).

Inițiatori: **BUGA VIOREL și BUGA LAURA**

Proiectant: **SC Atelier CAAD S.R.L**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. **Cătălina BOCAN** pt. categoria D E;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z: arabil extravilan comuna/ localitatea Ghiroda, vecinătăți: **nord:** DE 359 identificat cu nr. cad. 408146; **sud:** DE 385/13 identificat cu nr. cad. 409367, drum de exploatare; **est:** imobilul cu nr. top. A 385/5; **vest:** imobilul cu nr. cad. 403169; Suprafața totală **S = 25000 mp**;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. Zonă nereglementată, teren situat în extravilan conform PUG Ghiroda aprobat cu HCL Ghiroda nr. 04/22.02.1996 și prelungit cu HCL Ghiroda nr. 64/27.07.2011;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

Li - SUBZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE / PARCELĂ (parcelele nr. 2- 24)

- o regim de construire: izolat sau cuplat;
- o funcțiuni predominante: locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/ parcelă;
- o regim de înălțime max P+1E+M;
- o H max cornișă = 9,00 m, H max coamă = 12,00 m;
- o POT max = 35%, conform HCJ Timiș nr. 115/2008;
- o CUT max = 1,05, conform HCJ Timiș nr. 115/2008;
- o retragere față de aliniament 5,0 m, retragere minimă față de limitele laterale și posterioare: conform planșei "REGLEMENTĂRI URBANISTICE" - nr. U02 și cu respectarea precizărilor din R.L.U.

Ds - SUBZONA PENTRU DOTĂRI, SERVICII PUBLICE ȘI LOCUIRE INDIVIDUALĂ - MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE/ PARCELĂ LA ETAJELE SUPERIOARE (parcelele nr. 25- 27)

- o regim de construire: izolat sau cuplat;
- o funcțiuni predominante: mixte - servicii la parter și locuințe la etajele superioare (maxim 2 unități locative/ parcelă);
- o regim de înălțime max P+1E+M;
- o H max cornișă = 9,00 m, H max coamă = 12,00 m;
- o POT max = 40 %, conform HCJ Timiș nr. 115/2008;
- o CUT max = 1,20, conform HCJ Timiș nr. 115/2008;
- o retragere față de aliniament 5,0 m, retragere minimă față de limitele laterale și posterioare: conform planșei "REGLEMENTĂRI URBANISTICE" - nr. U02 și cu respectarea precizărilor din R.L.U.

VPS - SUBZONA SPAȚIU VERDE / SPORT / AGREMENT (parcels nr. 1)

- o regim de construire: izolat sau cuplat;
- o funcțiuni predominante: grădini comunitare, zone dedicate activităților sportive și/ sau agrement desfășurate în cadru natural;
- o regim de înălțime max P;

- H max cornişă = 8,00 m; H max clădire = 12,00m conform avizului AACR nr. 16691/03.08.2022,
- POT max = 50 % pentru construcții și amenajări sportive, conform RGU aprobat cu HG nr. 525/1996;
- Minim 30% spații verzi, conform RGU aprobat cu HG nr. 525/1996;
- CUT max = 0,50;
- retrageri față de aliniament, respectiv față de limitele laterale și posterioare: conform planșei **"REGLEMENTĂRI URBANISTICE"** - nr. U02 și cu respectarea precizărilor din R.L.U.

- Circulații și accese: din drumurile de exploatare DE 352 adiacent terenului în partea nordică, respectiv DE 385/13 adiacent în partea sudică, prin modernizarea și lărgirea acestora la prospect de 16,0 m, precum și prin intermediul străzilor nou create cu prospecte de 12,0m și 16,0m, conform planșei nr. U02- **"REGLEMENTĂRI URBANISTICE"**.

- Echipare tehnico-edilitară: conform planșelor **"Plan de reglementări - LUCRĂRI EDILITARE"** - nr. 02.ED, respectiv **"Reglementări echipare edilitară ELECTRICE - TELEFONIE"** - nr. IE 01, cu respectarea condițiilor din avizele: ABAB nr. ABAB-271/16.08.2022, ANIF nr. 286/27.06.2022, E-Distribuție BANAT nr. 09892000/26.04.2022, Delgaz-Grid nr. 213651363/14.04.2022, aviz Aquatim de amplasament nr. 54794/DD-STA/28.04.2022, aviz Aquatim pt. asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 56165/DD-STA/20.06.2022, RCS-RDS nr. 7473504406/29.04.2022.

VERIFICAREA ȘI ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE LEGALITATE ȘI OPORTUNITATE PRIVIND ÎNȚIEREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PREZENTATE, APARTINE U.A.T. GHIRODA PRIN PRIMAR, CARE A APROBAT AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 15347/04.04.2022.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.03.2023, **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 ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ"** - planșa nr. U03;
- respectarea cu strictețe a tuturor condițiilor impuse prin avizele, acordurile și adeverințele aflate în termen de valabilitate, conform cerințelor C.U. nr. 1073 din 17.12.2021 emis de Comuna Ghiroda;
- asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală cât și de dezvoltator. Extinderile de rețele edilitare până la amplasamente se vor realiza strict pe terenurile din domeniul public;
- respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, actualizată, privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 - **"Exigențe minimale pentru locuințe"**;

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele: **"PLAN- REGLEMENTĂRI URBANISTICE"** - planșa nr. U02 și **"PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ"** - planșa 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 **PUZ - „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"**, amplasat în extravilanul comunei/ localității 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. 1073 / 17.12.2021, emis de Comuna Ghiroda.

Arhitect Șef,
Loredana Theodor PĂLĂLAU
ARHITECT
ȘEF
Județul JUDEȚUL JUDEȚUL
TIMIȘ