

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de **SMF COMPANY SRL** prin **SC DE URBAN FACTORY SRL** reprezentată prin proiectant Dumitrele Emilia cu sediul în județul Timiș, municipiul/localitatea Timișoara, cod poștal 300126, str. Virtuții nr. 6, înregistrată la nr. 3228 din 06.02.2023 și completările înregistrate cu nr. 14716 din 17.05.2023,

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

AVIZ

Nr. 41 din 26.05.2023

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

generat de imobilul înscris în CF nr. 411495 - Ghiroda, cu nr. cadastral 411495 (rezultat din alipirea imobilelor cu nr. cadastrale 400716, 411219 și 406655, conform CU nr. 1006 din 15.11.2021)

Inițiatori: SMF COMPANY SRL TIMIȘOARA, VOLCESCU ADRIAN-IOAN, MANGEA MONICA-LUIZA,

Proiectant: SC DE URBAN FACTORY SRL cu sediul în Dumbrăvița, jud. Timiș, str. Alexandru Macedon nr. 5, ap.1, proiect nr. 40/2021

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: imobile cu nr. cadastrale 409957 și 409958 cu construcții, precum și parcelele Cc 183/2/1/a, Cc 183/2/2/a/8, Cc 183/2/1/a, Cc 183/2/2/a/9, reglementate ca zonă rezidențială; vest: HCn 182; est: DE 183/7; sud: HCn 186; suprafața S = 6 153 mp.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobat prin H.C.L.Ghiroda nr. 4 din 22.02.1996, prelungită valabilitatea prin HCL Ghiroda nr. 64/27.07.2011, teren arabil extravilan

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR – ZONĂ ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

SUBZONA – LOCUINȚE UNIFAMILIALE

- regim de construire: izolat – parcelele nr. 7+9;
- funcțiunea predominantă: locuințe unifamiliale (maxim o unitate locativă/parcelă);
- H maxim: P+1E+M (niveluri); H maxim cornișă = 8,00 m, respectarea înălțimii maxime a construcțiilor de 14,0 m, respectiv cota absolută maximă de 104,5 m (90,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 înălțimea maximă a construcțiilor) conform avizului favorabil AACR;
- POT max = 35 %;
- CUT max = 1,05;
- Retrageri fixe 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.

SUBZONA – LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE/PARCELĂ

- regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele nr. 2+6;
- funcțiunea predominantă: locuințe individuale (maxim două unități locativă/parcelă);
- H maxim: P+1E+M (niveluri); H maxim cornișă = 8,00 m, respectarea înălțimii maxime a construcțiilor de 14,0 m, respectiv cota absolută maximă de 104,5 m (90,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 înălțimea maximă a construcțiilor) conform avizului favorabil AACR;
- POT max = 35 %;
- CUT max = 1,05;
- Retrageri fixe 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.

SUBZONA – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER CU MAXIM DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE/PARCELĂ LA ETAJ

- o regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele nr. 11 și 12;
 - o funcțiunea predominantă: funcțiuni complementare la parter și maxim două unități locative/parcelă la etaj;
 - o H maxim: P+2E+M (niveluri); H maxim cornișă = 12,00 m, respectarea înălțimii maxime a construcțiilor de 14,0 m, respectiv cota absolută maximă de 104,5 m (90,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 înălțimea maximă a construcțiilor) conform avizului favorabil AACR;
 - o POT max = 40 %;
 - o CUT max = 1,60;
 - o Retrageri fixe 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: **existente**: DE 183/7 și Aleea Biruinței cu prospectul de 11,00 m (teren domeniu public de interes local); **propuse**: strada cu prospectul de 9,00 m care va fi relaționată cu Aleea Trestiei prin intermediul unui podeț peste HCn 182, strada cu prospectul de 10,5 m la limita estică a amplasamentului PUZ și strada adiacentă canalului HCn 182 în vederea asigurării accesului auto și pietonal din domeniul public la imobilul cu nr. cadastral 409957, conform planșelor "Reglementări urbanistice" – planșa nr. U. 02 și "Profiluri stradale" – planșa nr. U.02' ;
- echipare tehnico-edilitară: conform planșelor: „**PLAN REGLEMENTĂRI – LUCRĂRI EDILITARE**” – planșa nr. 02.ED și „**PLAN DE REGLEMENTĂRI – REȚELE ELECTRICE**” – planșa nr. 03-IE, prin extinderea sistemului centralizat de apă și canalizare al localității Ghiroda și cu respectarea condițiilor impuse prin avizul E-distribuție Banat de amplasament favorabil nr. 10303152/01.07.2022, avizul de principiu Delgaz Grid nr. 213637542/04.04.2022, avizul de gospodărire a apelor ABAB nr. 258/04.08.2022, avizul ANIF nr. 214/13.05.2022, avizul tehnic de amplasament Aquatim nr. 53546/04.04.2022, avizul tehnic Aquatim privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. nr. 54733/DT-ST/18.05.2022;

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. 9133 DIN 27.01.2022.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din **15 februarie 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. CIRCULAȚIA TERENURILOR**” – planșa nr. U.04;
- se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală cât și de dezvoltatori;
- extinderile de rețele edilitare până la amplasamente 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 acestora conform cerințelor CU nr. 1006 din 15.11.2021 emis de Primăria Comunei Ghiroda, impuse prin legislația în vigoare.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**” - planșa nr. U.02, „**PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR. CIRCULAȚIA 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, 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. 1006 din 15.11.2021, emis de Primăria Comunei Ghiroda.

Arhitect Șef
Loredana Theodora PĂLĂU
ARHITECT
ȘEF
TIMIȘ

A circular professional stamp for an architect. The outer ring contains the text "ARHITECT ȘEF" at the top and "TIMIȘ" at the bottom, separated by two small stars. The center of the stamp contains the name "Loredana Theodora PĂLĂU" and the word "ARHITECT" above "ȘEF". There is a handwritten signature or mark over the stamp.

