

ROMÂNIA
Județul Timiș
Consiliul Județean

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de **PETRAȘCU GHEORGHE** în calitate de coproprietar, prin proiectant **BIA DUMITRELE ELENA-EMILIA** cu sediul în jud. Timiș, comuna/localitatea Dumbrăvița, str. Alexandru Macedon nr. 5 apt. 1, înregistrată cu nr. **21416** din **19.07.2023** și a completărilor înregistrate cu nr. **25938** din **05.09.2023**.

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

AVIZ

Nr. 90 din 20.09.2023

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE”, extravilan, comuna/ localitatea **GHIRODA**, generat de imobilele arabil extravilan înscrise în CF nr. 406903 Ghiroda (nr. CF vechi 6587), parcela cu nr. cadastral 406903 (nr. cad vechi A209/17), CF nr. 407025 Ghiroda (nr. CF vechi 6463), parcela cu nr. cadastral 407025 (nr. cad vechi A209/15), CF nr. 407095 Ghiroda (nr. CF vechi 6125), parcela cu nr. cadastral 407095 (nr. cad vechi A209/16), CF nr. 407288 Ghiroda (nr. CF vechi 5834), parcela cu nr. cadastral 407288 (nr. cad vechi A209/12), CF nr. 407371 Ghiroda (nr. CF vechi 5344), parcela cu nr. cadastral 407371 (nr. cad vechi A209/13) și CF nr. 407610 Ghiroda (nr. CF vechi 4942), parcela cu nr. cadastral 407610 (nr. cad vechi A209/11/3),

Inițiatori: **PETRAȘCU GHEORGHE, GIUCHICI IONEL, BICA DANIELA - VICTORIA, ASMAIL VIOLETA - MARIANA.**

Proiectant: **B.I.A. DUMITRELE ELENA EMILIA**, cu sediul în jud. Timiș, comuna/localitatea Dumbrăvița str. Alexandru Macedon nr. 5, apt. 1.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh Elena Emilia I. DUMITRELE, pt. categoria D,E;

Proiect nr: 20 /2021

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z: extravilan comuna / localitatea Ghiroda; Vecinătăți parcelele cu nr. cad. 406903, 407095 și 407025 conf. planșă anexă la procesul verbal de recepție O.C.P.I. nr. 5735/13.12.2022:

nord: canalul de desecare HCn 210, sud: drumul de exploatare De 209/19, vest: teren arabil extravilan - parcela cu nr. Cad. A209/18, est: teren arabil extravilan - parcela cu nr. Cad. 411171;

Vecinătăți parcelele cu nr. cad. 407371, 407288 și 407610 conf. planșă anexă la procesul verbal de recepție O.C.P.I. nr. 5813/15.12.2022:

nord: canalul de desecare HCn 210, sud: drumul de exploatare De 209/19, est: teren arabil extravilan - parcelele cu nr. Cad. 407177, 407178 și canalul de desecare HCn 12, vest: teren arabil extravilan - parcela cu nr. Cad. 411171;

suprafața totală **S = 30 400,00 mp.**;

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior: zonă parțial reglementată prin PUG comuna Ghiroda aprobat prin HCL nr. 4/1996 – teren situat în extravilanul localității Ghiroda - subzona locuințe și funcțiuni complementare, interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ/PUD.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- **UTR ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE;**

SUBZONA LOCUIRE COLECTIVĂ cu maximum 16 unități locative/ parcelă (loturile 1+8 și 16+19):

- o regim de construire: cuplat;
- o funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv cu maximum 16 unități locative/ parcelă, cu minimum 1,5 locuri de parcare/ unitate locativă amenajate în cadrul parcelelor;

- H max = 14,00 m (cornișă) și Hmax = 17,50m (coamă) - cotă absolută maximă de +108,60m respectiv 90,60m cotă absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural, conform avizului cu condiții eliberat de A.A.C.R. nr. 2860/07.07.2023, pentru regimul maxim de înălțime de S/D+P+3E (niveluri);
- POT max = 35 %;
- CUT max = 1,40;
- retrageri față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare = conform planșei Reglementări urbanistice - zonificare – Planșa nr. U.02 și a precizărilor din R.L.U.;

SUBZONA DOTĂRI ȘI SERVICII LA PARTER ȘI LOCUINȚE LA ETAJ (maximum 16 unități locative /parcelă - loturile 11+14 și 23+24, iar pentru lotul 20 este permisă maximum o unitate locativă/ 100mp teren):

- regim de construire: izolat/cuplat;
 - funcțiuni predominante: clădiri pentru dotări și servicii publice cu locuire colectivă cu maximum 16 unități locative/parcelă la etaje, iar pentru lotul 20 este permisă maximum o unitate locativă/ 100mp teren, cu minimum 1,5 locuri de parcare/ unitate locativă amenajate în cadrul parcelelor;
 - H max = 15,00 m (cornișă) și Hmax = 18,00m (coamă) - cotă absolută maximă de +108,60m respectiv 90,60m cotă absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural, conform avizului cu condiții eliberat de A.A.C.R. nr. 2860/07.07.2023, pentru regimul maxim de înălțime de S/D+P+3E (niveluri);
 - POT max = 40 %;
 - CUT max = 1,60;
 - retrageri față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare = conform planșei Reglementări urbanistice - zonificare – Planșa nr. U.02 și a precizărilor din R.L.U.;
- circulații și accese: existente – drumul de exploatare De 209/19 (parceta cu nr. cad. 409448); propuse - străzi propuse cu prospecte de 16,00m și 12,00m, conform planșelor Reglementări urbanistice - zonificare – Planșa nr. U.02 și Profile stradale – Planșa nr. U.02';
 - echipare tehnico-edilitară: conform planșelor: Plan reglementări lucrări edilitare – Planșa nr. 03.ED și Plan de reglementări - rețele electrice – Planșa nr. 03 -IE, și cu respectarea condițiilor din avizele /adresele /adeverințele eliberate de: AQUATIM – Aviz tehnic de amplasament nr. 57486/28.06.2022, AQUATIM – Aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 58602/DT-STA/25.07.2022, DELGAZ Grid nr. 214320368/24.07.2023, Administrația Națională Apele Române - A.B.A.B. nr. 359/09.11.2022, ANIF nr. 452/09.09.2022, E-Distribuție Banat nr. 10233166/24.06.2022;

VERIFICAREA ȘI ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE LEGALITATE ȘI OPORTUNITATE PRIVIND ÎNȚIEREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PREZENTATE, APARTINE U.A.T. COMUNA GHIRODA PRIN PRIMAR, CĂRE A APROBAT AVIZUL DE OPORTUNITATE CU CONDIȚII NR. 20318/28.04.2021.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din luna iulie 2023, se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- Completarea documentației cu toate avizele, acordurile și adeverințele, necesare (în termen de valabilitate) și respectarea cu strictețe a tuturor condițiilor impuse prin acestea conform cerințelor C.U. nr. 1007 din 15.11.2021 emis de Comuna Ghiroda, inclusiv taxa RUR;
- 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. U.04;
- 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);
- Respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată, (Anexa nr. 1 Exigențe minimale pentru locuințe), adică suprafața minimă a unității locative și asigurarea numărului necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele: Reglementări urbanistice - zonificare – Planșa nr. U.02 și Proprietatea asupra 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, 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. 1007 din 15.11.2021, valabil până la 15.11.2023, emis de Comuna Ghiroda.

Arhitect Șef,
Loredana Teodora PALĂLĂU



