

ROMÂNIA
Județul Timiș
Consiliul Județean

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de SC SUBCONTROL SRL pentru **SC GV REAL DEVELOPMENT SRL**, cu sediul în municipiul Timișoara, str. Moise Doboșan, nr. 5, SAD 2, spațiul 23 înregistrată la nr. 25511 din 31.08.2023 și completarea ulterioară cu nr. 26528 din 12.09.2023

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

AVIZ

Nr. 95 din 22.09.2023

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - "DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ , ZONĂ DE SERVICII, SPAȚII COMERCIALE", intravilan / extravilan localitatea/comuna Ghiroda,

generat de imobilele înscrise în CF nr. 407039/Ghiroda (nr. CF vechi 6342) cu nr. cad. 407039 (nr. cad. vechi Cc153/1/1/9), CF nr. 407557/Ghiroda (nr. CF vechi 5579) cu nr. cad. 407557 (nr. cad. vechi A 153/1/1/8),

Inițiator: **SC GV REAL DEVELOPMENT SRL, BALACI CIPRIAN**

Proiectant: **S.C. SUBCONTROL S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Radu D. RADOSLAV, pt. Categoria D E F6 G5;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată: curți construcții intravilan/arabil extravilan localitatea/comuna Ghiroda; vecinătăți: nord: DE 152 (str. Pădurarilor); vest: str. Coacăzelor, str. Macilor; sud: De 153/1/4; est: DE 152, HCN 95 ; suprafața S = 88 301mp.;

Prevederi - P.U.Z. Director aprobat prin HCL Ghiroda nr. 28/2004: zonă de locuire și funcțiuni complementare;

Prevederi - P.U.G. – R.L.U. aprobat prin HCL Ghiroda nr. 38/20.04.2005: zonă de locuințe cu funcțiuni complementare – interdicție de contruire până la elaborare PUZ;

Prevederi - P.U.G. Ghiroda aflat în lucru: zonă pentru locuințe (regim mediu de înălțime) și servicii;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR - ZONĂ REZIDENȚIALĂ , ZONĂ DE SERVICII, SPAȚII COMERCIALE
L2 - SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE

- regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele 01+05;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv (maxim 6 ap./nivel).
- H max = cu respectarea înălțimii maxime de 16,00 m, respectiv cota absolută maximă de 106,20m (90,20 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +16,00m înălțimea maximă a construcțiilor) astfel :
 - parcelele 01 și 02 – max S+P+2E+M/Er (niveluri)- pentru construcțiile de-a lungul str. Coacăzelor cu creșterea progresivă a înălțimii spre centrul cvartalului până la max. S+P+3E+M/Er (niveluri)
 - parcelele 03, 04, 05 - max. S+P+3E+M/Er (niveluri)
- POT max = 30 %;
- CUT max = 0,90;

- o retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE” - planșa nr. U- 03 și a precizărilor din R.L.U.

S- SUBZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ

- o regim de construire: izolat – parcela 6,
- o funcțiuni predominante: servicii și comerț.
- o $H_{max} = S/D+P+3E+M/Er$ (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 16,00 m, respectiv cota absolută maximă de 106,20m (90,20 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +16,00m înălțimea maximă a construcțiilor);
- o POT max = 40 %;
- o CUT max = 1,20;
- o retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE” - planșa nr. U-03 și a precizărilor din R.L.U.
- circulații și accese: - din DE 152 (str. Pădurarilor), str. Coacăzelor, str. Macilor și DE 153/1/4, care aparțin domeniului UAT Ghiroda și prin străzile nou configurate, conform planșei „REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE ” - planșa nr. U- 03;
- echipare tehnico-edilitară: prin extinderea rețelelor existente și cu respectarea condițiilor impuse prin avizul E-distribuție Banat nr. 09546050/23.02.2022, avizul tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal Aquatim nr. 56736/DT-ST/23.02.2022, avizul tehnic de amplasament Aquatim nr. 51464/21.02.2022, avizul ANIF nr. 457/15.09.2022, avizul ABAB – 327 din 19.10.2022;

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. 672 DIN 11.01.2022.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 25.07.2023 desfășurate cu respectarea Dispoziției C.J.Timiș nr. 115/12.03.2020 și a punctelor de vedere transmise de membrii comisiei 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. U-05.
- 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 cu strictețe a condițiilor impuse prin avize/acorduri aflate în termen de valabilitate conform legislației în vigoare;
- responsabilitatea gestionării și poziționării traseului pistei de biciclete, proiect inițiat de UAT Ghiroda, revine exclusiv Primăriei Comunei Ghiroda, ca beneficiar al proiectului;
- modul de gestionare a spațiului verde, în sensul menținerii în proprietate privată sau opțiunea de cedare în domeniul public revine exclusiv autorității publice locale;

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE” - planșa nr. U- 03, „PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR”– planșa nr. U-05, 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 , ZONĂ DE SERVICII, SPAȚII COMERCIALE"**, intravilan / extravilan localitatea/comuna 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. 816 din 21.09.2021, emis de Primăria Comunei Ghiroda.

Arhitect Șef,
Loredana Theodora PALAIAN



