

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de **COSTEA MARIA** prin **ȘUTEU MARIA**, reprezentant al **SC MS-CAD SRL** în calitate de proiectant general, cu sediul în județul Timiș, municipiul/localitatea Timișoara, cod poștal 300350, str. Mircea cel Bătrân nr. 6, înregistrată la nr. **37146** din **14.12.2022**,

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

AVIZ

Nr. 02 din 10.01.2023

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - „DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan localitatea/comuna Ghiroda, județul Timiș,

generat de imobilul înscris în CF nr. 405820 Ghiroda (CF vechi 4801), cu nr. cadastral 405820 (cadastral vechi A 305/18)

Inițiatori: COSTEA MARIA, COSTEA VASILE

Proiectant: SC MS-CAD SRL cu sediul în Timișoara, str. Mircea cel Bătrân nr. 6, proiect nr. 466/2019

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Daniel-Adrian A. GUȚU, pt. categoria D, E;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată: arabil extravilan localitatea/comuna Ghiroda; vecinătăți: nord: imobilul cu nr. cad. 408256; imobilul cu nr. cad. 407289 (Cc 305/15/1/3), parcelă din zona rezidențială reglementată prin PUZ avizat CJT nr. 71/2004; vest: zona rezidențială reglementată prin PUZ avizat CJT cu nr. 71/2004; est: zona rezidențială reglementată prin PUZ avizat CJT cu nr. 30/2020; sud: zona rezidențială reglementată prin PUZ avizat CJT cu nr. 94/2009; suprafața S = 5 690 mp.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobat prin HCL Ghiroda nr. 4/22.02.1996 și prelungită valabilitatea prin HCL Ghiroda nr. 64/27.07.2011, teren cu interdicție temporară de construire până la întocmirea PUZ

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SUBZONĂ Llu – LOCUINȚE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele 1+8;
 - funcțiuni predominante: locuințe individuale (maxim două unități locative/parcelă) cu funcțiuni complementare la parter;
 - H max = 8,00 m (cornișă); P+1E+M/Er (niveluri); H maxim = 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 114,73 m (102,73 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcției) conform avizului AACR;
 - POT max = 35 %;
 - CUT max = 1,00;
 - retragere fixă față de aliniament: 5,00 m și 3,00 m, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșelor „PLAN REGLEMENTĂRI” - planșa nr. 03-U, „PLAN DETALIU REGLEMENTĂRI” – planșa nr. 03/1-U și a precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism.
- circulații și accese: existente: str. Zenit, imobilul cu nr. cadastral 403312, imobilul cu nr. cadastral 405415 la sud, terenuri domeniu public de interes local și imobilul cu nr. cadastral 410974 la est, teren pentru drum, proprietate privată și propuse: rețeaua de străzi cu prospectul de 12,00 m, conform planșei „Plan reglementări” – planșa nr. 03-U;
- echipare tehnico-edilitară: conform planșelor: „ECHIPARE EDILITARE” – planșa nr. 1ED și „PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ. REȚELE ELECTRICE” – planșa nr. IE01, prin extinderea sistemului centralizat de apă și canalizare ale localității Ghiroda și cu respectarea condițiilor impuse prin avizul E-distribuție Banat de amplasament favorabil nr. 11646971/13.09.2022, avizul de principiu Delgaz Grid nr. 2137579449/24.06.2022, avizul de gospodărire a apelor ABAB nr. 26/03.02.2021, avizul ANIF nr. 476/27.09.2022, avizul tehnic Aquatim privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 57949/DT-ST/08.09.2020, avizul tehnic de amplasament Aquatim nr. 55295/14.07.20, avizul favorabil Telekom Romania Communications nr. 952/10.07.2020;

**VERIFICAREA ȘI ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE LEGALITATE ȘI OPORTUNITATE PRIVIND
INIȚIEREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PREZENTATE, APARTINE U.A.T.
COMUNA GHIRODA PRIN PRIMAR, CARE A APROBAT AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 19132
DIN 19.05.2020.**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din noiembrie 2021 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. 06-U;
- se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. 44295/24.11.2022 asumat atât de autoritatea publică locală cât și de dezvoltator; refacerea planului de acțiune cu precizarea costurilor aferente fiecărui obiectiv de utilitate publică prevăzut;
- extinderile de rețele edilitare până la amplasamente se vor realiza strict pe terenurile din domeniul public;
- se vor respecta cu strictețe condițiile impuse prin avizele și acordurile în termen de valabilitate și se vor actualiza (dacă e cazul), conform cerințelor CU nr. 419 din 23.06.2022 emis de Primăria Comunei Ghiroda, impuse prin legislația în vigoare.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele “PLAN REGLEMENTĂRI” - planșa nr. 03-U, “PLAN DETALIU REGLEMENTĂRI” – planșa nr. 03/1-U, „PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR” – planșa nr. 06-U, 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 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, 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. 419 din 23.06.2022, emis de Primăria Comunei Ghiroda.

Arhitect Șef,
Loredana Theodora PALĂLĂU

