

ROMÂNIA
Județul Timiș
Consiliul Județean

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de **CONIA SIMONA MĂRIOARA**, în calitate de beneficiar, cu domiciliul în județul Timiș, comuna Ghiroda, localitatea Ghiroda, str. Victoria, nr. 43A, înregistrată cu nr. **23825** din **11.08.2023**;

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

AVIZ

Nr. 104 din 13.10.2023

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, generat de imobilul înscris în CF nr. 406993 Ghiroda (nr. CF vechi: 6384), cu nr. cad. 406993 (nr. cad. vechi: A 213/2/4);

Inițiatori: **CONIA SIMONA MĂRIOARA** și **GAIȚĂ SEBASTIAN**;

Proiectant: **Birou Individual de Arhitectură DUMITRELE ELENA EMILIA**, cu sediul în județul Timiș, localitatea/comuna Dumbăvița, str. Al. Macedon, nr. 5, ap. 1; proiect nr. 01/2022;

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

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z: teren arabil extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda;

Vecinătăți parcele: nord: zonă rezidențială cu funcțiuni complementare reglementată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 54/2011; sud: teren nereglementat, identificat prin nr. cad. 407062; vest: drumul de exploatare De 213/4 - str. Orizont; est: canalul de desecare HCn 214;

Suprafața totală **S = 20 172,00 mp**;

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior: teren extravilan nereglementat, conform documentației de urbanism nr. 39.198/012 - 1996 – faza P.U.G., aprobată prin H.C.L. Ghiroda nr. 4/1996.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE - Li (parcelele nr. 1-5, 9-11):

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual cu maximum două unități locative/parcelă;
- H max. = 8,00 m (cornișă), cu respectarea condițiilor impuse prin avizul AACR nr. 7636/26.07.2023, pentru regimul maxim de înălțime de P+1E+M (niveluri);
- POT max. = 35%;
- CUT max. = 1,05;
- 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.;

SUBZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ CU DOTĂRI ȘI SERVICII CU MAX. 6 UNITĂȚI LOCATIVE/PARCELĂ – LcD (parcelele nr. 14-15, 19-22):

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: locuințe colective cu dotări și servicii publice cu maximum 6 unități locative/parcelă, cu amenajarea locurilor de parcare în cadrul parcelor;
- H max. = 12,00 m (cornișă), cu respectarea condițiilor impuse prin avizul AACR nr. 7636/26.07.2023, pentru regimul maxim de înălțime de P+2E (niveluri);
- POT max. = 35%;
- CUT max. = 1,05;
- retragere 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 accesuri: existente – la vest: prin intermediul drumului de exploatare DE 213/4 (strada Orizont) propus spre modernizare la prospect de 16,00m prin PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 54/2011; la est: prin intermediul străzii cu prospect de 12,00m reglementată prin PUZ-ul cu aviz CJT nr. 53/2014 și PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 54/2009, prin intermediul unui podeț; propuse: rețea de străzi cu profile de 11,00m, 12,00m, 12,76m și 16,00m; modernizarea drumului de exploatare DE 213/4 (strada Orizont) cu

prospect de 16,00m, conform planșei **REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE** – planșa nr. **U.02** și prevederilor cuprinse în RLU;

- Echipare tehnico-edilitară: conform planșelor **Plan reglementări - lucrări edilitare** – planșa nr. **02.ED** și **PLAN DE REGLEMENTĂRI – REȚELE ELECTRICE**, planșa nr. **03-IE**, cu respectarea condițiilor din avizele: E-DISTRIBUȚIE Banat nr. 10303784/27.09.2022, TRANSELECTRICA nr. 9707/23.06.2022, ABAB nr. 311 din 06.10.2022, ANIF nr. 414 din 26.08.2022, AQUATIM – aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 59422/DD-STA/17.08.2022 și AQUATIM – aviz tehnic de amplasament nr. 58621/05.08.2022;

VERIFICAREA ȘI ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE LEGALITATE ȘI OPORTUNITATE PRIVIND ÎNȚIEREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PREZENTATE APARTINE COMISIEI DE SPECIALITATE – AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM DIN U.A.T. COMUNA GHIRODA PRIN PRIMAR, CARE A APROBAT AVIZUL PREALABIL DE OPORTUNITATE NR. 14813/13.03.2022.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din **05 septembrie 2023**, se **avizează** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- **respectarea cu strictețe a tuturor condițiilor impuse prin avizele, acordurile și adeverințele în termen de valabilitate conform cerințelor C.U. nr. 03 din 12.01.2022, emis de Primăria Comunei Ghiroda;**
- **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) semnat și asumat atât de investitori, pe de o parte, cât și de reprezentantul autorității publice locale pe de altă parte;**
- **clarificarea împreună cu autoritatea publică locală a necesității podețului peste canalul de desecare HCn 214 și, în consecință, asumarea construirii lui prin planul de acțiune, dacă e cazul;**
- **prezentarea dovezii achitării taxei 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 și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală cât și de dezvoltator;**
- **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”**, extravilan localitatea/comuna Ghiroda, parcela cu nr. cad. 406993 (nr. cad. vechi: A 213/2/4), 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. 03 din 12.01.2022, emis de Primăria Comunei Ghiroda.

Arhitect Șef,
Loredana Theodora PĂLĂLĂU



Transmis solicitantului: NUME _____

Direct/prin poștă la data de _____

LM/LM

PRENUME _____

Semnătura _____

CI _____

LM/LM, Ex. 2

2/2 – 23825/11.08.2023