

ROMÂNIA
Județul Timiș
Consiliul Județean

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de **SC PROJECT BUILDING PSC SRL**, în calitate de arhitect, pentru beneficiarul **BOGHIAN CIPRIAN**, cu domiciliul în județul Timiș, localitatea/comuna Ghiroda, str. Rarău, nr. 5, înregistrată cu nr. **38158** din **19.12.2023**, și completărilor cu nr. **7606** din **15.03.2024**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr.16 din 22.03.2024

pentru **Planul urbanistic zonal (PUZ) - „ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**, extravilan localitatea **GHIRODA**, comuna **GHIRODA**, generat de imobilele înscrise în **CF nr. 407707 Ghiroda** (nr. CF vechi 4277), cu nr. cad. 407707 (nr. topografic 827/2), **CF nr. 407316 Ghiroda** (nr. CF vechi 5736), cu nr. cad. 407316 (nr. cad. vechi A209/9/6) și nr. **CF nr. 407708 Ghiroda** (nr. CF vechi 4277), cu nr. cad. 407708 (nr. topografic 829/2),

Inițiatori: **BOGHIAN CIPRIAN EUGEN, TOTH DELIA LOREDANA și TOTH PETRICĂ ALEXANDRU**;

Proiectant: **SC PROJECT BUILDING PSC SRL**, cu sediul în județul Timiș, localitatea/comuna Ghiroda, str. Vălișoara, nr. 64A; nr. proiect: 372/2021;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. **Andrei I. TIRON**, pentru categoriile Dz1, Dz2;

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

Vecinătăți parcele: sud: drum de exploare DE 209/21, identificat prin nr. CF 409395 și canal de desecare HCn 205; est: zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, reglementată prin PUZ cu aviz CJT nr. 27/25.03.2022; nord: drum de exploatare DE 209/19, identificat prin nr. CF 409448; vest: teren nereglementat identificat prin nr. CF 406374 și canal de desecare HCn 210-4/1;

Suprafața totală **S = 8000 mp**;

Prevederi ale documentației PUG – RLU nr. 39.198/012, aprobată prin HCL Ghiroda nr. 4/1996: teren extravilan nereglementat.

Prevederi ale documentației PUG – RLU PRELIMINARE nr. 2128.11.1, aprobată prin HCL Ghiroda nr. 274/2023: UTR A14 - teren intravilan, zonă pentru locuințe – regim mediu de înălțime – L2.

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE - LC (parcelele nr. 2-5):

- o regim de construire: izolat sau cuplat;
- o funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv cu maximum 16 unități locative/parcelă, cu amenajarea locurilor de parcare în cadrul parcelelor, dintre care cel puțin jumătate se vor prevedea la subsolul clădirilor;
- o H max = 14,00 m (cornișă), cu respectarea condițiilor impuse prin avizul AACR nr. 16419/09.06.2023, pentru regimul maxim de înălțime de (S)+P+3E (niveluri);
- o POT max = 35 %;
- o CUT max = 1,40;
- o retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioară = conform planșei **Reglementări Urbanistice** – planșa nr. 06. și a precizărilor din R.L.U.;

SUBZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII LA PARTER ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ LA ETAJELE SUPERIOARE - sLC (parcela nr. 1):

- o regim de construire: izolat;
- o funcțiuni predominante: dotări și servicii publice la parter și locuințe colective cu maximum 12 unități locative/parcelă la etajele superioare, cu amenajarea locurilor de parcare în cadrul parcelelor, dintre care cel puțin jumătate se vor prevedea la subsolul clădirilor;
- o H max = 15,00 m (cornișă), cu respectarea condițiilor impuse prin avizul AACR nr. 16419/09.06.2023, pentru regimul maxim de înălțime de (S)+P+3E (niveluri);

- POT max = 40 %;
 - CUT max = 1,60;
 - retrageri minime față de aliniament, față de limitele laterale și față de limita posterioară = conform planșei **Reglementări Urbanistice** – planșa nr. 06. și a precizărilor din R.L.U.;
- Circulații și accesuri: existente – la nord: drumul de exploatare DE 209/19; la sud: drumul de exploatare DE 209/21; la est: drum reglementat prin PUZ cu aviz CJT nr. 27/2022; propuse: rețea de străzi cu profile de 12,00m și 16,00m constituită prin modernizarea DE 209/19 cu prospect de 16,00m, modernizarea DE 209/21 cu prospect de 12,00m și completarea drumului reglementat prin PUZ cu aviz CJT nr. 27/2022 la prospect de 16,00m, conform planșei **Reglementări Urbanistice** – planșa nr. 06. și prevederilor cuprinse în RLU;
 - Echipare tehnico-edilitară: conform planșelor **PLAN DE SITUAȚIE REȚELE APĂ-CANAL** – planșa nr. ED.01. și **Plan de Situație Instalații Electrice Propuse** - planșa nr. IE-01, cu respectarea condițiilor din avizele: E-DISTRIBUȚIE Banat nr. 17618933/15.06.2023, ABAB nr. 71/09.03.2023, ANIF nr. 566/23.10.2023, AQUATIM – aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 52309/DD-ST/07.03.2022, AQUATIM – aviz tehnic de amplasament nr. 50564/DD-ST/25.01.2022;

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 PRELABIL DE OPORTUNITATE NR. 35143/17.09.2021.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din luna **decembrie 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 CU nr. 513 din 28.05.2021, prelungit până la 29.05.2024, emis de Primăria Comunei Ghiroda;**
- **actualizarea extraselor de carte funciară;**
- **autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării accesurilor din domeniul public conform planșei Circulația terenurilor – planșa nr. 07. 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** – planșa nr. 06. și **Circulația terenurilor** – planșa nr. 07., **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. – „**ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, **extravilan localitatea Ghiroda, comuna Ghiroda, parcelele cu nr. cad. 407707 (nr. topografic 827/2), nr. cad. 407316 (nr. cad. vechi A209/9/6) și nr. cad. 407708 (nr. topografic 829/2), 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. 513 din 28.05.2021, prelungit până la 29.05.2024, emis de Primăria Comunei Ghiroda.



Transmis solicitantului: NUME _____ PRENUME _____ CI _____
Direct/prin poștă la data de _____ Semnătura _____ LM/LM, Ex. 2

LM/LM

2/2 – 38158/19.12.2023 și 7606/15.03.2024