

ROMÂNIA
Județul Timiș
Consiliul Județean

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de SC BNTNR INVEST GROUP SRL prin arh. Simon Gabriel, cu sediul în municipiul Timișoara, str. Sever Bocu, nr. 40/A, camera 1 înregistrată la nr. 29653 din 11.10.2023 și completările ulterioare cu nr. 8418 din 22.03.2024 și 11172 din 17.04.2024

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

AVIZ

Nr. 34 din 17.04.2024

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - "DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII", extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda

generat de imobilele înscrise în C.F. nr. 407040/Ghiroda (CF vechi 6346) cu nr. cad. 407040 (nr. cad. vechi A 150/1/1/26), CF nr. 402992/Ghiroda (CF vechi 5732) cu nr. cad. 402992 (nr. cad. vechi A 150/1/1/27), CF nr. 407489/Ghiroda (CF vechi 5421) cu nr. cad. 407489 (nr. cad. vechi A 150/1/1/28), CF nr. 407236/Ghiroda (CF vechi 5574) cu nr. cad. 407236 (nr. cad. vechi A 150/1/1/29), CF nr. 404762/Ghiroda (CF vechi 5561) cu nr. cad. 404762 (nr. cad. vechi A 150/1/1/30), CF nr. 406842/Ghiroda (CF vechi 6792) cu nr. cad. 406842 (nr. cad. vechi A 150/1/1/31), CF nr. 400711/Ghiroda (CF vechi 6868) cu nr. cad. 400711 (nr. cad. vechi A 150/1/1/32), CF nr. 400714/Ghiroda (CF vechi 6866) cu nr. cad. 400714 (nr. cad. vechi A 150/1/1/33)

Inițiatori: SC BNTNR INVEST GROUP SRL, SC ENNE EMME GROUP SRL TIMIȘOARA, IONAȘ RAVECA, IONAȘ NICOLAE, GHIRVAN MIHAI, GHIRVAN RODICA,

Proiectant: S.C. TERNAR S.R.L., cu sediul în mun.Timișoara, str. Iris, nr. 21A, ap.4, cam.1 jud. Timiș

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gabriel Mihai G. SIMON, pt. categoria D,E;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată: arabil extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda; vecinătăți: nord: parcela cu nr. cad. 405032; vest: DC 110 (Calea Timișoarei), cale ferată; sud: str. Tismana; est: Hcn 149 ; suprafața S = 39 934mp.;

Prevederi - P.U.Z Director extravilan Ghiroda- Pădurea Verde - Inel Centură aprobat prin HCL Ghiroda nr. 28/2004: zonă propusă pentru locuire și funcțiuni complementare- interdicție de construire până la elaborare PUZ;

Prevederi - P.U.G. Ghiroda aflat în lucru – R.L.U. aprobat prin H.C.L nr. 274/15.11.2023 privind însușirea formei preliminare: UTR C08 – zona L1 – locuire și servicii cu regim mic de înălțime

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

**UTR - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII
SUBZONĂ LOCUINȚE UNIFAMILIALE (maximum 2 unități locative / parcelă)**

- o regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele 10÷34, 37÷42;
- o funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maximum două unități locative/parcelă).

- H max = 12,00 m (coamă); P+1E+M (niveluri) cu respectarea precizărilor din cadrul avizului AACR nr. 35298/18.03.2024;
- POT max = 35 %;
- CUT max = 1,05;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „REGLEMENTĂRI URBANISTICE” - planșa nr. U 02 și a precizărilor din R.L.U.

SUBZONĂ MIXTĂ DOTĂRI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJ (maximum 6 unități locative / parcelă)

- regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele 02+09,
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem colectiv (maximum șase unități locative/parcelă) cu posibilitatea amplasării la parter a funcțiunilor compatibile.
- H max = P+2E+M (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 16,0 m, respectiv cota absolută maximă de 111,45m (95,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +16,00m înălțimea maximă a construcțiilor);
- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,60;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „REGLEMENTĂRI URBANISTICE” - planșa nr. U 02 și a precizărilor din R.L.U.

SUBZONĂ DOTĂRI SERVICII ȘI AGREMENT

- regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele 35 și 36 ;
- funcțiuni predominante: funcțiuni compatibile cu locuirea
- H max = P+2E+M (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 16,0 m, respectiv cota absolută maximă de 111,45m (95,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +16,00m înălțimea maximă a construcțiilor);
- POT max = 40%;
- CUT max = 1,60;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „REGLEMENTĂRI URBANISTICE” - planșa nr. U 02 și a precizărilor din R.L.U.

- circulații și accese: - din DC 110 (Calea Timișoarei) prin str. Tismana, care aparțin domeniului UAT Ghiroda și prin străzile nou configurate, conform planșei „REGLEMENTĂRI URBANISTICE” - planșa nr. U 02;

- echipare tehnico-edilărită: prin extinderea rețelelor existente și cu respectarea condițiilor impuse prin avizele E-distribuție Banat nr. 09634210/10.06.2022 și 18734046/04.12.2023, avizul Delgaz grid nr. 214404221/05.10.2023, avizul tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal Aquatim nr. 62151/DD-STA/20.10.2022, avizul tehnic de amplasament Aquatim nr. 61341/04.09.2022, avizul ANIF nr. 239/12.05.2023, avizul ABAB – 220 din 07.07.2023, avizul Orange nr. 126/19.04.2022;

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. 16150 DIN 21.03.2022.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 26.10.2023 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

VL/VL

2/ 3 – 29653/11.10.2023, 8418/22.03.2024 și 11172/17.04.2024

acceselor din domeniul public conform planșei „PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR” – planșa nr. U 03 .

- asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat de autoritatea publică locală și de dezvoltatori. 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,
- gestionarea spațiului verde referitor la opțiunea de cedare sau nu în domeniul public rămâne la latitudinea autorității locale;

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele “ REGLEMENTĂRI URBANISTICE” – planșa nr. U 02, „PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR” – planșa nr. U 03, 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**”, extravilan localitatea Giarmata Vii, 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. 1035 din 26.11.2024, emis de Primăria Comunei Ghiroda și prelungit până în data de 27.11.2024.

Arhitect Șef,
Loredana Theodora PĂLĂLĂU



