

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de arh. Crețu Emanuel pentru **Pavel Diana Veronica**, cu domiciliul în localitatea / comuna Ghiroda, str. Victoria, nr. 124, înregistrată la nr. 4254 din 13.02.2026

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 02.03.2026

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda,

generat de imobilele înscrise în CF nr. 407235/Ghiroda cu nr. cad. 407235, CF nr. 406622/Ghiroda (CF vechi 5643) cu nr. cad. 406622 (nr. cad. vechi A 150/1/3/2), CF nr. 406846/Ghiroda (CF vechi 6799) cu nr. cad. 406846 (nr. cad. vechi A 150/1/3/3), CF nr. 406994/Ghiroda (CF vechi 6385) cu nr. cad. 406994 (nr. cad. vechi A 150/1/3/4), CF nr. 407044/Ghiroda (CF vechi 6352) cu nr. cad. 407044 (nr. cad. vechi A 150/1/3/5), CF nr. 403034/Ghiroda (CF vechi 5656) cu nr. cad. 403034 (nr. cad. vechi A 150/1/3/6), CF nr. 406996/Ghiroda (CF vechi 6388) cu nr. cad. 406996 (nr. cad. vechi A 150/1/3/7), CF nr. 405895/Ghiroda cu nr. cad. 405895 (nr. cad. vechi A 150/1/3/8), CF nr. 407121/Ghiroda (CF vechi 5893) cu nr. cad. 407121 (nr. cad. vechi A 150/1/3/9), CF nr. 404274/Ghiroda (CF vechi 6618) cu nr. cad. 404274 (nr. cad. vechi A 150/1/3/10),

Inițiatori: CUBELEAC MARIA, IUHASZ IRINA, PAVEL DIANA-VERONICA, CUC MĂRIOARA, HANGANU ADRIAN, HANGANU VERONICA, MUREȘAN EVALD-EMI, MUREȘAN DANIELA, TOROC VIORICA, BARBU CORNELIA, ZAHARIA IULIAN, HATEGAN CRISTIAN-SORIN, CÎRSTEA AMALIA, CÎRSTEA DANIEL, BTNR INVEST GROUP SRL, RACU REMUS,

Proiectant: Birou Individual de Arhitectură “ arh. Crețu Emanuel” cu sediul în comuna/localitatea Ghiroda, str. Zimbrului nr. 12, județul Timiș

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Emanuel C. CREȚU, pt. categoria D E ;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată: arabil extravilan localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda; vecinătăți: nord-est: De 150/1/4; nord-vest: parcelele identificate cu nr. cad. 407143, 407509, 407142, 402965, 401116, 402967, 407516, 404996, 406902, 409662; sud-est: Hcn 151; sud-est: parcela identificată cu nr. cad. 407491; suprafața S = 50 001 mp.;

Prevederi PUZ CU CARACTER DIRECTOR - “ Extravilan Ghiroda - Pădurea Verde – Inel Centură” aprobat prin HCL nr. 28 / 2004: zonă propusă pentru locuire și funcțiuni complementare

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SUBZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE (maximum 2 unități locative / parcelă)

- regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele 01+08, 10+46;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual (maximum două unități locative/parcelă)
- H max = P+1E+M (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 101,80m (91,80 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00m înălțimea maximă a construcțiilor);
- POT max = 35 %;
- 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” - planșa nr. 04 și a precizărilor din R.L.U;

SUBZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII CU LOCUINȚE LA ETAJ (maximum 2 unități locative/ parcelă)

- o regim de construire: izolat sau cuplat – parcelele 47+50;
 - o funcțiuni predominante: dotări și servicii compatibile cu locuirea
 - o H max = P+2E (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 101,80m (91,80 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00m înălțimea maximă a construcțiilor);
 - o POT max = 35%;
 - o CUT max = 1,05;
 - o retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „REGLEMENTĂRI URBANISTICE” - planșa nr. 04 și a precizărilor din R.L.U;
- circulații și accese: - prin modernizarea și lărgirea drumului existent De150/1/4 , care aparține domeniului UAT Ghiroda și prin străzile nou configurate, conform planșei “REGLEMENTĂRI URBANISTICE” - planșa nr. 04 ;
- echipare tehnico-edilitară: prin extinderea rețelelor existente și cu respectarea condițiilor impuse prin avizul de principiu E-distribuție Banat nr. 19208949/21.03.2024, avizul ABAB – 306 din 19.10.2021, avizul ANIF nr. 696/22.12.2023, avizul tehnic de amplasament Aquatim nr. 53661/01.04.2021, avizul Orange România SA nr. 0010228/3848/3799/14.12.2020;

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. 21922 DIN 18.06.2020.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 17.02.2026 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 ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR”- planșa nr. 06
- certificatele de atestare a edificării construcțiilor vor fi emise doar dacă imobilele edificate în baza autorizației de construire, emisă cu respectarea documentației de urbanism PUZ, sunt bransate la utilitățile asumate prin planul de acțiune, în conformitate cu prevederile din Legea nr. 350/2001 și Legea nr. 50/1991;
- asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune, asumat atât de autoritatea publică locală cât și de investitori. 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 conform legislației în vigoare și actualizarea celor a căror valabilitate a expirat;
- 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” – planșa nr.04, „PROPRIETATEA ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR”- planșa nr. 06, 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 LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, 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 momentul emiterii până la aprobarea documentației, în condițiile legii.

Arhitect Șef,
Loredana Theodora PĂLĂLAU

