

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de d-nul **Murdunescu Ludovic**, în calitate de proiectant, cu sediul în județul Timiș, municipiul Timișoara, B-dul Eroilor de la Tisa, nr. 30-40, pentru beneficiarii: Anghel Paul - Adrian și Anghel Teodora – Maria cu domiciliul în județul Timiș, localitatea Giroc, strada Timiș, nr. 60, înregistrată la nr. **26113** din **28.07.2025**, cu completările înregistrate la nr. **40425** din **02.12.2025**;

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

AVIZ

Nr. 102 din 02.12.2025

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare în comuna Jebel”, extravilan comuna/ localitatea Jebel, județul Timiș,

generat de imobilul înscris în CF nr. 410644 Jebel, parcela cu nr. cad. 410644,

Inițiatori: Anghel Paul - Adrian și Anghel Teodora – Maria,

Proiectant: MURDUNESCU LUDOVIC – IOSIF B.I.A., proiect nr. 216/2024;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. LUDOVIC IOSIF F. MURDUNESCU, pt. categoria D, E;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată: pășune extravilan comuna/ localitatea Jebel;

vecinătăți: nord: HCN 603 - imobil cu nr. cad. 406438, sud: drum - imobil cu nr. cad. 406429, vest: drum

- imobil cu nr. cad. 408996, est: parcelă cu nr. cad. 406446, Suprafața totală = 14300mp;

Prevederi: P.U.G. Jebel și R.L.U. aprobate cu H.C.L. nr. 19 din 15.04.2003, prelungită prin H.C.L. nr. 6 din 03.02.2016 și HCL nr. 24 din 15.07.2019: zonă nereglementată, pășune în extravilanul localității Jebel;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR – ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

UTR1 - SUBZONA L - LOCUINȚE INDIVIDUALE (maxim 2 unități locative/parcelă)

- o regim de construire: izolat sau cuplat– parcelele nr. 2+8, 10+17;
- o funcțiuni predominante: locuințe individuale (maxim două unități locative/parcelă) cu asigurarea locurilor de parcare în cadrul parcelei;
- o regim de înălțime: H max cornișă = 8 m, H max coamă = 12 m, P+1E+M (max. 3 niveluri supraterane);
- o POT max = 30% ;
- o CUT max = 0,9 ;
- o retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE**” - planșa nr. 03.1 și a precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism.

UTR2 - SUBZONA FC - ZONĂ PENTRU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER ȘI LOCUINȚE LA ETAJ (maxim 2 unități locative/parcelă)

- o regim de construire: izolat – parcela nr. 1;
- o funcțiuni predominante: locuințe la etaj (maxim două unități locative/parcelă) cu dotări și servicii compatibile cu locuirea la parter cu asigurarea locurilor de parcare în cadrul parcelei;
- o regim de înălțime: H max cornișă = 10 m, H max coamă = 15 m, P+2E (max. 3 niveluri supraterane);
- o POT max = 40 %, conform HCJ Timiș nr. 115/2008;
- o CUT max = 1,20, conform HCJ Timiș nr. 115/2008;
- o retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE**” - planșa nr. 03.1 și a precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism;

- Circulații și accesuri: existent: DJ 693B- nr. cad.409931 (teren domeniul public de interes județean), drum colector nr. cad. 406429 la sud și drum nr. cad. 408996 la vest (terenuri domeniul public de interes local), respectiv propuse: strada cu profilul final de 16m rezultat din lărgirea străzilor- drum-imobil cu nr. cad. 408996 la vest, drum colector de 6,30m de la sud și strada de 12m la est, conform planșelor „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE**” - planșa nr. 03.1, „**LUCRĂRI RUTIERE PLAN DE SITUAȚIE**” - planșa nr. 01D cu respectarea condițiilor impuse prin acordul prealabil DIRECȚIA DRUMURI ȘI TRANSPORT CJT nr. 69/ 20.06.2025 și avizul IPJ Timiș nr. 523843/ 28.10.2025;

- Echipare tehnico-edilitară: conform planșelor: „REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARA LUCRARI HIDROEDILITARE (APA-CANALIZARE)” – planșa nr. U05.1 și „REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARA LUCRARI HIDROEDILITARE (ELECTRICE-TELEFONIE)” – planșa nr. U05.2 prin extinderea sistemului centralizat de apă și canalizare ale localității și cu respectarea condițiilor impuse prin avizul REȚELE ELECTRICE ROMANIA S.A. de principiu nr. 26928979/13.06.2025, avizul de gospodărire a apelor ABAB nr. 76 din 28.03.2025, avizul tehnic de amplasament AQUATIM sucursala Deta nr. 58030/31.05.2024, avizul ORANGE ROMÂNIA S.A. referință AFO482644/8094/14322 din 17.10.2024, PROTELCO S.A. referință AFO482644/8094/8094 din 17.10.2024;

VERIFICAREA ȘI ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE LEGALITATE ȘI OPORTUNITATE PRIVIND ÎNȚIEREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PREZENTATE, APARTINE U.A.T. COMUNA JEBEL PRIN PRIMAR, CARE A APROBAT AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 1549 DIN 20.03.2024.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 27 august 2025 și a completărilor depuse ulterior, 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. 04;
- asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală cât și de dezvoltatori/investitori – ANGHEL ADRIAN;
- extinderile rețelelor edilitare de la cele centralizate până la amplasament se vor realiza strict pe terenurile din domeniul public;
- 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;
- respectarea cu strictețe a condițiilor impuse prin avizele și acordurile, conform cerințelor CU nr. 2 din 15.01.2024, prelungit până la data de 16.01.2026, emis de Primăria Comunei Jebel, impuse prin legislația în vigoare;

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele „REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE” – planșa nr. 03.1, „PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR” – planșa nr. nr. 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. - „Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare în comuna Jebel”, extravilan comuna/ localitatea Jebel, județul Timiș, CF nr. 410644 Jebel, parcela cu nr. cad. 410644.

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 PALALĂU

