

ROMÂNIA
Județul Timiș
Consiliul Județean
Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de domnul **Călin Pascu**, în calitate de proiectant, pentru **SC MAULE CTC SRL**, cu sediul în mun. Timișoara, str. Henri Berthelot, nr. 7 județul Timiș, înregistrată la CJ Timiș cu nr. **12845** din **24.04.2026**,

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

AVIZ

Nr 47 din 03.06.2026

pentru **Planul urbanistic zonal – „PUZ „DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”** pe terenul situat în intravilan localitatea Giarmata Vii, UAT Ghiroda, jud. Timiș.

generat de imobilul: înscris în **CF nr. 404491 Ghiroda** (CF vechi 6779), cu nr. top/cad. **404491** (nr. cad. vechi A 107/5).

Inițiatori: **SC MAULE CTC SRL**,

Proiectant general: **PBAA P&B ARHITECȚI ASOCIAȚI SRL**, cu sediul în mun. Timișoara, str. Vasile Lucaciu, nr. 21, Etaj 4, Ap. 19, județul Timiș, e-mail calinpascu@pbaa.ro.

Specialist cu drept de semnătură **RUR: LAURA EUGENIA E. MĂRCULESCU** pentru categoria **D E**.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Parcelă situată în intravilan localitatea Giarmata Vii, UAT Ghiroda, jud. Timiș.

Vecinătăți: nord: parcelele cu nr. Cad 401653 și Nr. top 1130/a/1/2 sud: Strada Viorelelor (nr. Cad 412170) și canal de desecare Hcn106, vest: drum și parcele cuprinse în PUZ avizat cu Aviz CJ Timiș nr. 68/2021, est: drum și parcele cuprinse în PUZ aprobat cu HCL Ghiroda nr. 201/2009; Suprafață reglementată prin PUZ, = 12 717 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

conform reglementărilor documentației de urbanism nr. 1200-2003 faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Ghiroda HCL nr. 38/2005 - teren intravilan în Subzona **ZL ex** - *“zonă propusă pentru locuințe în condiția întocmirii PUZ”*.

conform documentației de urbanism “PUG comuna Ghiroda” - faza preliminară, aprobată prin HCL Ghiroda nr. 274 /15.11.2023 parcele aflate în Subzona **D 12** - *“Zonă pentru locuințe cu regim mic de înălțime până la P+1E+1M/1Er, locuințe individuale/unifamiliale și semi-colective cu maxim 2 unități locative/parcelă”*.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

UTR – ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Subzona **LI - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENȚIALĂ DESTINATĂ LOCUIRII INDIVIDUALE** cu **maxim 2 unități locative/parcelă** (loturile 2÷13 și 16), cu asigurarea necesarului de locuri de parcare în interiorul parcelei și prevederea unui singur acces/unitate locativă;

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale cu max.2 unități locative/parcelă și amenajare locuri de parcare în interiorul parcelei, funcțiuni compatibile cu locuirea;
- regim de înălțime: (S)+P+1E+M/Er, maxim 3 niveluri supraterrane, H maxim = 12,00 m; conform avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 3925/05.03.2026, respectiv cota absolută maximă

de 112,62 m (100,62 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcțiilor);

- POT max = 35 %;
- CUT max = 1,05;
- retragerea față de aliniament, minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară: conform planșei **"REGLEMENTĂRI URBANISTICE"** - planșa nr. 03 și cu respectarea precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism;

- **circulații și accese:** acces din Strada Viorelelor (nr. Cad 412170) - cu profil existent de 12,00m, precum și prin intermediul căilor de circulație nou create (auto și pietonale) cu profilele transversale de 12,00 m, în conformitate cu prevederile referitoare la profilele transversale din planșele **"REGLEMENTĂRI URBANISTICE"** - planșa nr. 03 și **"LUCRĂRI RUTIERE-PLAN DE SITUAȚIE"** - planșa nr. 01, cu respectarea: Avizului favorabil nr. 525277 din 30.01.2026 emis de Inspectoratul de Poliție Județean Timiș - Serviciul Rutier și Avizului favorabil nr. R/51652/17.0.2026 emis de Comisia de circulație Comuna Ghiroda

- **echipare tehnico-edilitară:** conform planșei **"REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ. LUCRĂRI HIDROEDILITARE (APĂ-CANALIZARE)"** nr. 06-Ed, prin extinderea sistemului centralizat de apă și canalizare al localității Giarmata Vii și cu respectarea condițiilor impuse prin avizele și acordurile: Rețele Electrice nr. 27718967 din 10.09.2025, Transelectrica SA nr. 12619 din 30.09.2025, Transgaz nr. 92426/2818 din 30.10.2025, ANIF nr. 671 din 23.12.2025, ABAB nr. 70 din 19.02.2026, Delgaz Grid nr. 215135396 din 25.08.2025, Orange Romania SA nr. AFO156664/32318/29803 din 02.09.2025, Protel SA nr. AFO156664/32318/32318 din 02.09.2025, Aquatim (furnizare utilități) nr.72643/DD-STA din 08.12.2025, Aquatim (A.T.) nr. 58762 din 29.07.2025,

VERIFICAREA ȘI ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE LEGALITATE ȘI DE LEGALITATE ȘI OPORTUNITATEA PRIVIND ÎNȚIEREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PREZENTATE, APARTINE AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE EMITENTE A CERTIFICATULUI DE URBANISM, PRIN PRIMAR.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 27 mai 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 ASUPRA TERENURILOR”- planșa nr. 04 ;**
- **Respectarea cu strictețe a condițiilor impuse prin avizele și acordurile conform cerințelor AO nr. 42 din 30.09.2025 emis de Consiliul Județean Timiș și impuse prin legislația în vigoare;**
- **Completarea documentației cu toate avizele/acordurile/adeverințele impuse prin Certificatul de Urbanism - CU nr. 331/16.06.2025 emis de Primarul comunei Ghiroda și respectarea cu strictețe a tuturor condițiilor impuse prin acestea, în conformitate cu legislația în vigoare.**
- **Asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală cât și de dezvoltator/investitor SC MAULE CTC SLR;**
- **Autorizațiile de construire vor fi emise doar după extinderea rețelelor edilitare pentru viitoarele loturi, pe terenuri aparținând domeniului public și după lucrările de protecție a conductei de transport gaze indicativ DN200 Dumbrăvița - Timișoara specificate în Avizul Transgaz nr. 92426/2818 din 30.10.2025;**
- **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;**
- **Se vor respecta prevederile Legii nr. 114/1996, actualizată, privind locuințele referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 – ”Exigențele minimale pentru locuințe”;**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele: **"REGLEMENTĂRI URBANISTICE"** - planșa nr. 03 și **"PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR"** - planșa 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. „DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, intravilan, CF nr. 404491 Ghiroda, localitatea Giarmata Vii, comuna Ghiroda, județul Timiș.

Documentația de urbanism va fi preluată în Observatorul teritorial național în conformitate cu art.4 alin (4) din **ORDINUL nr. 904/2023** privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism – **Norme tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism (GIS)**, după aprobarea acestora prin hotărârea consiliului local.

Instrumentul de validare automată a documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, elaborate sau transpuse în format GIS este publicat de MDLPA pe platforma Date Locale (parte a Observatorului teritorial) la adresa <https://datelocale.mdlpa.ro/ro/about/info/reguli>.

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 PALĂLAU



Achitat taxa de 539,72 lei, conform CHITANȚEI nr. 539440223 din 23.04.2026

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului: NUME _____ PRENUME _____ CI _____
Direct/prin poștă la data de _____ Semnătură _____ BL/BL Exp12

