

ROMÂNIA
Județul Timiș
Consiliul Județean

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de proiectant general **S.C. ZELITINA COM S.R.L.**, cu sediul în județul Caraș Severin, orașul Oravița, str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. **15083** din **05.07.2021**.

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

AVIZ

Nr. 48 din 02.08.2021

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE”, intravilan, comuna /localitatea GHIRODA, generat de imobilul înscris în CF nr. 403228 – Ghiroda, cu nr. cadastral 403228,

Inițiator: **SOCIETATEA ZELITINA COM S.R.L.**

Proiectant: **CUB ART S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Timișoara, str. Filaret Barbu nr. 7A, etaj 2 ap. 8.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh Gabriel Dumitru L. E. BĂLAN, pt. categoria D,E;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z: intravilan comuna /localitatea Ghiroda;
 Vecinătăți parcela cu nr. cad. 403228: - nord: drumul de exploatare De 141 (parcela cadastrală nr. 408438), vest: teren proprietate privată - arabil în extravilan (parcela cu nr. Top A144/1), sud-vest: canal de desecare nr. HCN 149, est: teren curți construcții în intravilan - parcele în PUZ aprobat;

suprafața totală **S = 10 148 mp.**;

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior: zonă reglementată conform PUZ Director aprobat prin HCL nr. 28/2004;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE;

SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE (parcelele 2 ÷ 14):

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual cu maximum două unități locative/parcelă;
- H max = 9,00 m (cornișă) - cotă absolută maximă de +110,7m respectiv 95,7m cotă absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural – conform precizărilor din avizul AACR nr. 6618/510/29.04.2021, pentru regimul maxim de înălțime de (S)+P+1E+M (niveluri);
- POT max = 35 %;
- CUT max = 1,05;
- retragere minimă față de aliniament = 3,00 m (fix), conform planșei Reglementări urbanistice - propus – Planșa nr. U-05 și a precizărilor din R.L.U.;
- retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei Reglementări urbanistice - propus – Planșa nr. U-05 și a precizărilor din R.L.U.;
- retrageri minime față de limitele posterioare = minimum 6,00m conform planșei Reglementări urbanistice - propus – Planșa nr. U-05 și a precizărilor din R.L.U.;

SUBZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU MAX. 2 UNITĂȚI LOCATIVE LA ETAJELE SUPERIOARE (parcelele 1 și 15):

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: dotări și servicii publice complementare locuirii și maximum două unități locative la etajele 1 și 2 ;
- H max = 12,00 m (cornișă) - cotă absolută maximă de +110,7m respectiv 95,7m cotă absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural – conform precizărilor din avizul AACR nr. 6618/510/29.04.2021, pentru regimul maxim de înălțime de (S)+P+2E (niveluri);
- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,20;

- retragere minimă față de aliniament = 2,00 m (fix), conform planșei Reglementări urbanistice - propus – Planșa nr. U-05 și a precizărilor din R.L.U.;
 - retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei Reglementări urbanistice - propus – Planșa nr. U-05 și a precizărilor din R.L.U.;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = minimum 6,00m conform planșei Reglementări urbanistice - propus – Planșa nr. U-05 și a precizărilor din R.L.U.;
- circulații și accese: existente - drumul de exploatare De 141; propuse - străzi propuse cu prospecte de 12,00m și cu respectarea condițiilor din avizul MAI – Inspectoratului Județean de Poliție Timiș – serviciul rutier nr. 440923/14.04.2021;
- echipare tehnico-edilitară: conform planșelor Reglementări edilitare apă-canal – Planșa nr. ED-01, Instalații electrice plan de situație propus – Planșele nr. IE01 și IE02 și cu respectarea condițiilor din avizele: AQUATIM – Aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 50925/DT-ST/22.01.2021, ANIF nr. 98/18.02.2021, A.B.A.B. nr. 77/16.03.2021, E-Distribuție Banat nr. 06981851/25.02.2021;

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. 31594/22.09.2020.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din luna februarie, desfășurate cu respectarea Dispoziției C.J.Timiș nr. 115/12.03.2020, **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. U-07 și asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune asumat atât de autoritatea publică locală cât și de beneficiar (S.C. ZELITINA COM S.R.L.);**
- **Respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996 privind locuințele, actualizată, (Anexa nr. 1 Exigențe minime pentru locuințe), adică suprafața minimă a unității locative și asigurarea numărului necesar de locuri de parcare în interiorul parcelei;**
- **Respectarea cu strictețe a tuturor condițiilor impuse prin avizele, acordurile și adeverințele, în termen de valabilitate necesare, conform cerințelor CU nr. 191 din 12.03.2020 eliberat de Comuna Ghiroda, impuse prin legislația în vigoare.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele: Reglementări urbanistice - propus – Planșa nr. U-05, Proprietatea asupra terenurilor – Planșa nr. U-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. **„DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE”, intravilan, comuna /localitatea 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. 191 din 12.03.2020, emis de Comuna Ghiroda.


Arhitect Șef,
Loredana Theodora PĂLĂLĂU