

Ca urmare a cererii adresate de arh. Gherase E. Loredana pentru **S.C. OBA INDUSTRIE SRL**, cu sediul în municipiul Timișoara, str. Divizia 9 Cavalerie, nr. 2A, (spațiul 4, biroul nr.3), etaj 3, județ Timiș, înregistrată la nr. 17817 din 15.06.2023

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

AVIZ

Nr. 62 din 14.07.2023

pentru **Planul urbanistic zonal (PUZ) - „DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII (SPAȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII CU ACCES PUBLIC, SERVICII PROFESIONALE ȘI SERVICII MANUFACTURIERE), SPAȚII EXPO ȘI REGLEMENTARE UTILITĂȚI”**, extravilan localitatea/comuna Ghiroda, jud. Timiș .
generat de imobilul înscris în CF nr. 404312/ Ghiroda (CF vechi 4222 Ghiroda) cu nr. cad. 404312 (nr. topografic 731-732/2, 733/1/2);

Inițiator: **S.C. OBA INDUSTRIE TIMIȘOARA SRL**,

Proiectant: **S.C. ARCHAEOUS STUDIO S.R.L.**, cu sediul în mun. Timișoara, str. Cosminului, nr. 3, jud. Timiș

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Marius Vasile V. MICLĂUȘ, pt. categoria D,E;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z: teren extravilan arabil/curți construcții comuna/localitatea Ghiroda; vecinătăți: nord: parcela cu nr. cad. 409885, Calea Lugojului - DN6, est: parcelele cu nr. cad. 404277 și A 213/1/7/2/1; sud: De 213/3; vest: parcela cu nr. cad. A 213/1/9; suprafață: S totală = 10 265 mp. (Cc=9 500mp, A= 765mp);

Prevederi - P.U.G. – R.L.U. aprobat prin HCL nr. 4/22.02.1996 : terenul face parte din UTR 13 - zonă propusă pentru funcțiuni complexe de interes public

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

ZONĂ SERVICII (SPAȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII CU ACCES PUBLIC, SERVICII PROFESIONALE ȘI SERVICII MANUFACTURIERE), SPAȚII EXPO ȘI REGLEMENTARE UTILITĂȚI

SUBZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: dotări și servicii publice, comerț, birouri, cazare;
- $H_{max} = S/D+P+3E$ (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 105,81m (90,81m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,00m înălțimea maximă a construcțiilor);
- POT max = 50%
- CUT max = 1,00;
- retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei “REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE” – planșa nr. 02 și a precizărilor din R.L.U.;

SUBZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII DESTINATE ZONEI DE LOCUIT

- regim de construire: izolat;
 - funcțiuni predominante: funcțiuni complementare zonei de locuire;
 - $H_{max} = S/D + P + 3E$ (niveluri) cu respectarea înălțimii maxime de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 105,81m (90,81m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,00m înălțimea maximă a construcțiilor);
 - POT max = 50%
 - CUT max = 1,00;
 - retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei "REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE" – planșa nr. 02 și a precizărilor din R.L.U.;
- circulații și accese: din De 213/3 (str. Carpați), aflat în domeniul public, prin lărgirea drumului existent și din DN 6 (Calea Lugojului) zona km 550+920 partea stângă, prin intermediul drumului colector propus, conform adresei nr. 22834/18.05.2022 emisă de Primăria Comunei Ghiroda și a planșelor elaborate de către SC ALPHA ENGINEERING SRL, cu respectarea condițiilor impuse prin avizul Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara emitentă a avizului nr. DT2022-001244/02.06.2022;
- echipare tehnico-edilitară: prin extinderea rețelelor existente pe terenuri aflate în domeniul public și cu respectarea condițiilor impuse prin avizul tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal Aquatim nr. 63018/DT – ST/08.11.2021, avizul tehnic de amplasament Aquatim nr. 61505/29.09.2021, avizul ANIF nr. 561/22.11.2022, avizul ABAB – 202 din 24.06.2022, avizul Delgaz grid nr. 214159583/29.03.2023, avizul E-distribuție Banat nr. 16747667/21.03.2023, avizul STPT nr. STInv. 852/20.07.2022, avizul CFR- Divizia Tehnică nr. 60-ALG-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.23281/24.05.2021.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din luna iulie 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 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 dezvoltator. 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;
- responsabilitatea gestionării și poziționării traseului drumului colector DN 6, proiect inițiat de UAT Ghiroda, revine exclusiv Primăriei Comunei Ghiroda, ca beneficiar al proiectului;
- în cadrul zonei propuse pentru comerț și servicii destinate zonei de locuit (parceta nr. 3), se vor autoriza doar funcțiuni complementare zonei rezidențiale, fără generare de trafic greu și poluare fonică.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele: „ REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE” – planșa nr. 02, „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 SERVICII (SPAȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR – BANCARE, COMERCIALE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII CU ACCES PUBLIC, SERVICII PROFESIONALE ȘI SERVICII MANUFACTURIERE), SPAȚII EXPO ȘI REGLEMENTARE UTILITĂȚI**”, extravilan localitatea/comuna Ghiroda, jud. Timiș .

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. 150 din 17.02.2021, emis de Primăria Comunei Ghiroda și prelungit până la data de 18.02.2024.

Arhitect Șef,
Loredana Theodora PĂLĂLĂU



