

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de **PETROVICS ALEXANDRU-CONSTANTIN** prin **SC Atelier CAAD SRL** reprezentată prin arh. **CĂTĂLINA BOCAN** cu sediul în județul Timiș, municipiul/localitatea Timișoara, cod poștal 300194, str. Brașov nr. 8, ap. 5 înregistrată la nr. **3158** din **03.02.2023**,

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

AVIZ

Nr.09 din 01.03.2023

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - „DEZVOLTARE ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERȚ”, extravilan localitatea/comuna Ghiroda, județul Timiș,

generat de imobilele înscrise în CF nr. 411429 - Ghiroda și CF nr. 411430, cu nr. cadastrale 411429 și 411430

Inițiator: **PETROVICS ALEXANDRU-CONSTANTIN**

Proiectant: **SC Atelier CAAD SRL** cu sediul în Timișoara, str. Brașov nr. 8, ap.5, proiect nr. 403/2022

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cătălina Maria C. BOCAN, pt. categoria D, E;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată: arabil extravilan localitatea/comuna Ghiroda; vecinătăți: nord: zonă reglementată prin PUZ aprobat prin HCL Ghiroda nr. 152/30.06.2021; vest: parcela agricolă cu nr. cadastral 407022; est: DC 65/1, Alea Uberland; sud: parcela agricolă cu nr. cadastral 410378; suprafața totală $S_{totală} = 14\ 500$ mp.

Prevederi P.U.Z. Extravilan Ghiroda – Pădurea Verde – Inel Centură – R.L.U. avizat C.J.Timiș nr. 28/25.03.2004, Zonă cu funcțiuni și dotări speciale; teren arabil extravilan

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR – ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERȚ

- regim de construire: izolat – loturile 1+11;
- funcțiunea predominantă: servicii, depozitare și comerț;
- $H_{max} = 16,00$ m; P+3E (niveluri); $H_{maxim} = 16,00$ m respectiv cota absolută maximă de 109,40 m (93,40 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16,00 înălțimea maximă a construcțiilor conform avizului AACR);
- POT max = 55 %;
- CUT max = 1,50;
- retragere fixă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșel „PLAN DE REGLEMENTĂRI” - planșa nr. U02, și a precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism.

- circulații și accese: existent: DC 65/1 Alea Uberland, teren domeniu public de interes local și propuse: Alea Uberland la profilul final de 38,00m și străzile cu prospectele de 14,00m și 16,50m conform planșelor „Plan de reglementări” – planșa nr. U02 și „Lucrări rutiere. Plan de situație etapa finală. Plan de situație etapa 1” – planșa nr. 01D;

- echipare tehnico-edilitară: conform planșelor: „PLAN DE REGLEMENTĂRI – LUCRĂRI EDILITARE” – planșa nr. 02.ED și „REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ ELECTRICE - TELEFONIE” – planșa nr. IE 01, prin extinderea sistemului centralizat de apă și canalizare ale localității Ghiroda și cu respectarea condițiilor impuse prin avizul E-distribuție Banat de amplasament favorabil nr. 09892075/27.04.2022, avizul condiționat Transgaz nr. 40809/934/20.05.2022, avizul de principiu Delgaz Grid nr. 213651439/14.04.2022, avizul de gospodărire a apelor ABAB nr. 270/16.08.2022, avizul ANIF nr. 334/01.07.2022, avizul tehnic de amplasament Aquatim nr. 54795/DD-STA/28.04.2022, avizul tehnic Aquatim privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 56164/DD-STA/30.05.2022, avizul favorabil Orange România Communications SA nr. 227/25.05.2022;

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. 11973 DIN 04.04.2022.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din 15 februarie 2023 și a punctelor de vedere transmise de membrii comisiei se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- pentru Aleea Uberland se va rezerva un culoar de 38,00m, iar în această etapă profilul transversal se va realiza conform SF "Construire pista pentru biciclete în localitatea Giarmata VII, comuna Ghiroda" proiect EVO LINE CREATION SRL – Profil transversal tip II, gestionarea traficului revenind exclusiv autorității publice locale;
- se vor respecta prevederile art. 11 din RGU aprobat prin HG nr. 525/1996, republicat:
"(1) *Autorizarea executării construcțiilor în zonelede protecție aleconductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă.*" În acest sens, la faza AC, se va obține avizul SNTGN "TRANSGAZ" SA pentru fiecare obiectiv propus pe lotul 11 în conformitate cu precizările din avizul SNTGN "TRANSGAZ" SA, la faza PUZ, nr. 40809/934/20.05.2022;
- 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. U03;
- se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. 19290/14.04.2022 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;
- se vor respecta cu strictețe condițiile impuse prin avizele și acordurile în termen de valabilitate conform cerințelor CU nr. 1071 din 17.12.2021 emis de Primăria Comunei Ghiroda, impuse prin legislația în vigoare.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele "PLAN DE REGLEMENTĂRI" - planșa nr. U02, „PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR” – planșa nr. U03, 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, DEPOZITARE ȘI COMERT”, extravilan localitatea/comuna Ghiroda, județul 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. 1071 din 17.12.2021, emis de Primăria Comunei Ghiroda.

Arhitect Șef,
Loredana Theodora PĂLĂLĂU

