

Arhitect Șef

Ca urmare a cererii adresate de **DIACONU- CRIȘAN CRISTIAN** cu domiciliul în comuna Ghiroda, localitatea Giarmata Vii, str. Parcului, nr. 101, județul Timiș, înregistrată la nr. 17534 din 14.06.2024.

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

AVIZ

Nr. 65 din 08.07.2024

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - "DEZVOLTARE CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE", amplasat în extravilanul comunei Ghiroda, județul Timiș,
generat de imobilul înscris în CF 401487 (CF vechi nr. 6210)– Ghiroda, cu nr.cad. 401487.

Inițiatori: **DIACONU- CRIȘAN CRISTIAN, DIACONU- CRIȘAN FLORICA**

Proiectant: **SC DE- URBAN FACTORY SRL** cu sediul în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, str. Al. Macedon, nr.5, ap.1, proiect nr. 35/2021;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. **DUMITRELE ELENA- EMILIA** pt. categoria D E;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z: teren arabil extravilan comuna Ghiroda, vecinătăți: **nord:** imobilul cu nr.cad. 400790; **sud:** imobil cu nr. cad. 400638; **est:** imobilul cu nr. cad. 406688 și DJ609D; **vest:** drum DE59/9; Suprafața totală **S = 10000 mp**;

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior: Conform documentației de urbanism nr. 7566-2007 faza P.A.T.Z., aprobată cu H.C.J. Timiș nr. 79/2009 – teren arabil extravilan;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

ZONĂ CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE (parcelele nr.1+4)

- o regim de construire: izolat / cuplat;
- o funcțiuni predominante: construcții pentru centru de afaceri, logistică, servicii, depozitare și producție;
- o regim de înălțime max S/D+P+2E+Er;
- o H maxim cornișă = 16,00 m;
- o H maxim coamă = 18,00 m, conform aviz AACR nr. 4051/05.04.2023;
- o POT max = 50 %;
- o CUT max = 1,80;
- o Minim 20% spații verzi/ parcelă;
- o retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: conform planșei „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE**” - nr. 02 și cu respectarea precizărilor din R.L.U.

- Circulații și accese: din DE 59/8 (teren public de interes local) propus la un prospect final de 14,00 m, precum și prin străzile nou create cu profil de 12,00, respectiv 9,00m, conform planșelor nr. 02- „**REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE**“, nr. 02` - „**PROFILURI STRADALE PROPUSE**” și nr. nr. 02” - „**PROFILURI STRADALE PROPUSE**”, cu respectarea adresei Direcției de Drumuri și Transport a C.J. Timiș nr. R9296/24.04.2023.

- Echipare tehnico-edilitară: conform planșelor „**PLAN DE REGLEMENTĂRI - LUCRĂRI EDILITARE**“- nr. 03.ED, respectiv „**PLAN DE REGLEMENTĂRI- REȚELE ELECTRICE**“ – nr. 03-IE, cu respectarea condițiilor din avizele/ acordurile/ adeverințele: ABAB nr. 341/24.10.2022, ANIF nr. 433/06.09.2022, E-Distribuție BANAT nr. 09877457/26.04.2022, Delgaz-Grid nr. 214198242/28.04.2023, SN Transgaz SA Mediaș nr. ETA 60107/14.07.2023, aviz de amplasament Aquatim nr. 54196/14.04.2022 și aviz Aquatim pt. asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 58565/DD-STA/22.07.2022, Orange nr. 52/12.04.2022, și condițiile tehnice Protelco nr. 1523027/25.04.2023.

**VERIFICAREA ȘI ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE LEGALITATE ȘI OPORTUNITATE PRIVIND
INIȚIEREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PREZENTATE, APARTINE U.A.T.
GHIRODA PRIN PRIMAR, CARE A APROBAT AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 9135/27.01.2022.**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din iunie 2024 și a punctelor de vedere transmise de membrii comisiei 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 tuturor condițiilor impuse prin avizele și acordurile în termen de valabilitate și actualizarea lor după caz, conform solicitărilor C.U. nr. 974 din 04.11.2021 emis de Comuna Ghiroda și prelungit până la 05.11.2024;
- completarea documentației cu studiul geotehnic, în conformitate cu prevederile Ghidului de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM-010-2000, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
- asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor nr. 39902/19.10.2022, asumat atât de autoritatea publică locală cât și de dezvoltatori; extinderile rețelelor de apă și canalizare propuse se vor executa numai pe terenuri aparținând domeniului public

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele: „REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE” - planșa nr. 02 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 PUZ - „DEZVOLTARE CENTRU DE AFACERI, LOGISTICĂ, SERVICII, DEPOZITARE ȘI PRODUCȚIE”, amplasat în extravilanul comunei 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. 974 / 04.11.2021, emis de Comuna Ghiroda și prelungit până la 05.11.2024.

Arhitect Șef,
Loredana Theodora PĂLĂLĂU

