ROMÂNIA
Judeţul Timiş
Consiliul Judeţean

Arhitect Şef

Ca urmare a cererii adresate de **SC ATLANTIS SECURITY SRL**, în calitate de coproprietar, cu sediul în judeţul Timiş, comuna Ghiroda, Calea Lugojului nr. 134/3, cam.3, cod poştal 307200, prin DUMITRELE ELENA-EMILIA, în calitate de proiectant, înregistrată la nr. **12114** din **21.04.2026** şi a completărilor înregistrate cu nr. **24061** din **16.07.2026**,

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

AVIZ

Nr. 70 din 29.07.2026

pentru Planul urbanistic zonal (PUZ) - „DEZVOLTARE ZONĂ DEPOZITARE, TURISM, SERVICII", extravilan localitatea / comuna Ghiroda, judeţul Timiş,

generat de imobilele înscrise în CF nr. 403758 – Ghiroda (CF vechi nr. 120 – Giarmata Vii) şi CF nr. 407976 – Ghiroda (CF vechi 303), cu nr. cadastrale 403758 (cad. vechi Cc 68/1/13) şi 407976 (A 68/1/12)

Iniţiatori: **ATLANTIS SECURITY SRL şi TIBRATIM SRL**

Proiectant: **S.C. DE URBAN FACTORY SRL** cu sediul în judeţul Timiş, comuna Dumbrăviţa, str. Alexandru Macedon nr. 5, ap. 1 proiect nr. 06/2024

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elena Emilia I. DUMITRELE, pt. categoria D, E;

Amplasare, delimitare, suprafaţă zonă studiată: extravilan localitatea/comuna Ghiroda; vecinătăţi: nord: imobilul cu nr. cadastral 408790; vest: HCn 50, DE 62/2 (imobilul cu nr. cadastral 409172); sud: imobilul cu nr. cadastral 411454; est: str. Aeroportului, DJ 609D (imobilul cu nr. cadastral 408737); suprafaţa totală reglementată prin PUZ, $S_{totală}$ = 30 000 mp.

Prevederi P.A.T.Z. – R.L.U. aprobată prin Hotărârea CJTimiş nr. 79 din 2009: UTR C Zona instituţii publice şi servicii, C1 – Centru de afaceri, C1a – Subzona centrelor de afaceri, interdicţie temporară de construire până la aprobarea PUZ

Prevederi P.U.G. – R.L.U. UAT GHIRODA – forma preliminară aprobată prin H.C.L. comuna Ghiroda nr. 274 din 15.11 2023: MUTR E, UTR E02, ID – Zonă unităţi industriale/depozitare

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

UTR – ZONĂ DEPOZITARE, TURISM, SERVICII

DS – SUBZONĂ DEPOZITARE ŞI SERVICII – parcelele nr. 6,9,10,11:

- regim de construire: izolat;
- funcţiunea predominantă: depozitare şi servicii;
- H maxim: P+3E (niveluri); H maxim = 20,00 m; conform avizului Autorităţii Aeronautice Civile Române nr. 21319/31.07.2025, H maxim = 20,00 m respectiv cota absolută maximă de 117,0 m (97 m cota absolută faţă de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20,00 m înălţimea maximă a zonei edificabile);
- POT max = 55 %;
- CUT max = 2,20;
- retragere faţă de aliniament, retrageri minime faţă de limitele laterale şi faţă de limitele posterioare: conform planşei **„REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE"** - planşa nr. 02 şi a precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism.

TS – SUBZONĂ TURISM ŞI SERVICII – parcelele nr. 4,5,7,8:

- regim de construire: izolat;
- funcţiunea predominantă: construcţii pentru turisn şi servicii;
- H maxim: P+3E (niveluri); H maxim = 20,00 m; conform avizului Autorităţii Aeronautice Civile Române nr. 21319/31.07.2025, H maxim = 20,00 m respectiv cota absolută maximă de 117,0 m (97 m cota absolută faţă de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20,00 m înălţimea maximă a zonei edificabile);
- POT max = 55 %;
- CUT max = 2,20;

- retragere 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 Regulamentul Local de Urbanism.

- circulații și accesuri: etapizat: Etapa I - cu accesul direct din drumul județean DJ 609D, Km 6+898 stg. și Etapa a IIa - cu accesul din drumul colector propus și închiderea accesului amenajat în etapa I conform planșelor **„REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE”** - planșa nr. 02 și **”PLAN DE SITUAȚIE/PLAN DE ANSAMBLU/PROFIL TRANSVERSAL TIP - PERSPECTIVĂ”** – planșa nr. 2, elaborat de SC DRUM PROIECTCONSULT SRL cu respectarea precizărilor din avizul C.J.Timiș – Direcția de Drumuri, Transport și Mediu – Comisia Tehnică de Circulație nr. R 4585/05.03.2026 și avizul Inspectoratului de Poliție Județean Timiș – Serviciul Rutier nr. 531704/31.03.2026;
- echipare tehnico-edilitară: prin extinderea rețelelor de apă și canalizare existente în localitatea Giarmata Vii, conform planșelor: **„PLAN DE REGLEMENTĂRI – LUCRĂRI EDILITARE” – planșa nr. 02.ED** și **”PLAN DE REGLEMENTĂRI-REȚELE ELECTRICE”** – planșa nr. 03-IE, cu respectarea condițiilor impuse prin avizul de principiu Rețele Electrice România SA nr. 26198783/20.03.2025, avizul Transgaz Mediaș ETA nr. 70865/2123/21.08.2025, avizul Delgaz Grid nr. 215307155/17.02.2026, avizul ABAB – 176 din 07.07.2025, avizul ANIF nr. 202/29.04.2025, Aquatim aviz tehnic de amplasament nr. 52696/06.03.2025, Aquatim aviz privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 54028/DD-STA/23.04.2025, Vodafone aviz NPOTX-FO_V_0806/01.04.2026, Orange România SA referința AFO300364/21989/20434 din 10.03.2025, SC PROTELCO SA referința AFO300364/21989/21989 din 10.03.2025, DIGI nr. 3046018075/19.03.2026.

VERIFICAREA ȘI ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE LEGALITATE ȘI OPORTUNITATE PRIVIND INIȚIEREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PREZENTATE, APARȚINE U.A.T. COMUNA GHIRODA PRIN PRIMAR, CARE A APROBAT AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 5160 DIN 07.02.2025.

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;
- **Asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. 33052 din 13/07/2026 asumat atât de autoritatea publică locală cât și de beneficiari SC ATLANTIS SECURITY SRL și TIBRATIM SRL; extinderile rețelelor de apă și canalizare propuse se vor executa numai pe terenuri aparținând domeniului public;**
- **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 branșate la utilitățile asumate prin planul de acțiune, în conformitate cu prevederile din Legea nr. 350/2001 și Legea nr. 50/1991;**
- **Se vor respecta cu strictețe toate condițiile impuse prin avizele, acordurile, adresele și notificările conform cerințelor din AO nr. 5160 din 07.02.2025 și CU nr. 740 din 05.11.2024 și impuse prin legislația în vigoare.**

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 DEPOZITARE, TURISM, SERVICII”, extravilan localitatea / comuna Ghiroda, județul Timiș generat de imobilele** înscrise în CF nr. 403758 – Ghiroda (CF vechi nr. 120 – Giarmata Vii) și CF nr. 407976 – Ghiroda (CF vechi 303), cu nr. cadastrale 403758 (cad. vechi Cc 68/1/13) și 407976 (A 68/1/12)

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 PĂLĂLĂU

PC/PC