

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GIROC

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea "P.U.Z. – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", amplasat în extravilanul localității Giroc, județul Timiș, generat de imobilul înscris în C.F. nr. 407861 Giroc, nr. cad 407861 cu suprafața totală de 10.000 mp.

Consiliul local al comunei Giroc, ales în condițiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale.

Văzând documentația depusă de beneficiarul **S.C. SM&SR HOUSE CONSTRUCT S.R.L.** și avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Giroc;

Conform raportului compartimentului de specialitate.

În conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Hotărârea Consiliului Local al Comunei Giroc nr. 208/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului;

Raportat la prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată, art. 25 alin. 1, art. 56 alin. (4) și Anexa I din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;

În temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a, ale art. 129 alin. (2) lit. c coroborat cu alin. (6) lit. c, ale art. 136 și ale art. 139 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ:

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de informare și consultare a publicului întocmit de coordonatorul Compartimentului Urbanism referitor la **"P.U.Z. - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", amplasat în extravilanul localității Giroc, județul Timiș, generat de imobilul înscris în C.F. nr. 407861 Giroc, nr. cad 407861 cu suprafața totală de 10.000 mp., beneficiar fiind S.C. SM&SR HOUSE CONSTRUCT S.R.L., precum și planul de acțiune, acceptat atât de autoritatea publică locală cât și de beneficiar.**

Art. 2. Se aprobă **"P.U.Z. - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", amplasat în extravilanul localității Giroc, județul Timiș, generat de imobilul înscris în C.F. nr. 407861 Giroc, nr. cad 407861 cu suprafața totală de 10.000 mp., beneficiar fiind S.C. SM&SR HOUSE CONSTRUCT S.R.L., conform Avizului Consiliului Județean Timiș nr. 37 DIN 29.04.2026.**

Art. 3. Se stabilesc condițiile de construire:

Indici urbanistici maximali propuși prin regulament:

UTR - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

LI – SUBZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ – MAXIM 2 U.L./PARCELĂ, cu asigurarea necesarului de locuri de parcare în interiorul parcelei și prevederea unui singur acces/unitate locativă (loturile 1-7);

- o regim de construire: izolat sau cuplat;
- o funcțiuni predominante: locuințe individuale cu max. 2 unități locative/ parcel și amenajare locuri de parcare în interiorul parcelei, funcțiuni compatibile cu locuirea;
- o H max. cornișă = 8,00 m, maxim S+P+1E+Er/M (niveluri), maxim 3 niveluri supraterane;
- o P.O.T. max.= 35%;
- o C.U.T. max. = 1,05;
- o retrageri față de aliniament, minimă față de limitele laterale și limita posterioară: conform planșei "REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE" – planșa nr. U03 și cu respectarea precizărilor din R.L.U.;
- o spații verzi: minim 20%/ parcelă.

DsL – DOTĂRI, SERVICII LA PARTER ȘI LOCUIRE LA ETAJELE SUPERIOARE, cu o incidență de maxim 1 U.L./100mp teren, asigurarea necesarului de locuri de parcare în interiorul parcelei (1,5 locuri de parcare/U.L.) și prevederea unui singur acces/ unitate locativă (loturile 2, 10);

- o regim de construire: izolat sau cuplat;
- o funcțiuni predominante: dotări și servicii compatibile cu locuirea la parter, locuire colectivă la etajele superioare și amenajare locuri de parcare în interiorul parcelei;
- o H max. cornișă = 12,00 m, maxim S/(D)+P+2E+Er/M (niveluri), maxim 4 niveluri supraterane;
- o P.O.T. max.= 40%;
- o C.U.T. max. = 1,60;
- o retrageri față de aliniament, minimă față de limitele laterale și limita posterioară: conform planșei "REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE" – planșa nr. U03 și cu respectarea precizărilor din R.L.U.

Proprietar teren: **S.C. SM&SR HOUSE CONSTRUCT S.R.L.**

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului obținându-se astfel 11 parcele, structurate astfel:

- 5 parcele** – locuințe individuale cu maximum 2 unități locative/parcelă;
- 2 parcele** – dotări, servicii la parter și locuire colectivă la etajele superioare cu maxim 1 U.L./100mp teren;
- 2 parcele** – circulație rutieră;
- 2 parcele** – spațiu verde.

Circulații și accese: accesul pe teritoriul studiat se realizează din drumul de exploatare existent De532/2 (Bulevardul Sudului), cu profil actual de 4,5m și profil final propus de 26,00m, respectiv din drumul de access propus în partea de est, cu profil final de 16,00m (cu mențiunea că Lotul 10, pe care îl deservește, are interdicție de construire până la construirea accesului la un drum public). Accesele interioare se realizează prin intermediul căilor de circulație auto și pietonale nou create, cu profil transversal de 7,00m, în conformitate cu prevederile din planșele: "**PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI**" – nr. U05, "**PLAN DE SITUAȚIE-LUCRĂRI RUTIERE**" – nr. 1D, "**PROFILE DRUM**" – nr. U07. De asemenea, se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale Avizului Serviciului Rutier din cadrul IPJ Timiș nr. 530658/19.03.2026, precum și ale avizului Serviciului Poliției Locale Giroc nr. R. 3588/02.03.2026.

Echipare tehnico-edilitară: conform planșelor "**REGLEMENTĂRI EDILITARE – REȚELE APĂ-CANAL**" – nr. U03.1 și "**REGLEMENTĂRI EDILITARE – REȚELE ELECTRICE**" – nr. U03.2 și cu respectarea condițiilor din avizele/ acordurile: Transgaz nr. 60463/1749 din 16.08.2023, ABAB nr. 349 din 24.09.2024, DELGAZ Grid nr. 215352307 din 08.04.2026, ANIF nr. 517 din 29.08.2024, AQUATIM – furnizare utilități nr. 60318/DT-STA din 05.08.2024, AQUATIM – aviz tehnic de amplasament nr. 57462 din 10.07.2023, ORANGE România nr. AF0925016/44018/41007 din 02.04.2026, PROTELCO nr. AF0925016/44018/44018 din 02.04.2026,

VERIFICAREA ȘI ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE LEGALITATE SI OPORTUNITATE PRIVIND ÎNȚIEREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PREZENTATE, APARTINE U.A.T. COMUNA GIROC PRIN PRIMAR, CARE A APROBAT AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 18 DIN 21.12.2023.

Art.4 Se instituie interdicție temporară de construire pe toate parcelele până la cedarea drumurilor, trotuarele și zonelor verzi de aliniament, precum și zonele verzi, destinate amenajării conform documentației depuse.

Art.5 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 „PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR” - planșa nr. U05;

Art.6 Pentru obținerea autorizației de construire, fiecare investitor va respecta condițiile și reglementările propuse prin regulamentul urbanistic aprobat, precum și condițiile specificate prin avizele și acordurile emise în vederea elaborării puz.

Art.7 Drumurile, trotuarele și zonele verzi de aliniament, precum și zonele verzi destinate amenajării vor fi preluate în proprietatea Comunei Giroc, conform prevederilor noului Cod civil și a actelor administrative aflate în perioada de valabilitate. Cheltuielile generate de trecerea în proprietatea Comunei Giroc a drumurilor, trotuarelor, a zonelor verzi de aliniament, precum și a zonelor verzi destinate amenajării vor fi suportate de dezvoltatori.

Art.8 Extinderile de rețele tehnico-edilitare de la cele existente la cele propuse se vor realiza pe cheltuiala dezvoltatorului, în exclusivitate pe terenuri aparținând domeniului public, cu respectarea prevederilor legate în vigoare, conform planului de acțiune nr. 50679 din 18.09.2025, asumat atât de către dezvoltatori, cât și de către autoritatea publică locală.

Art.9 Se vor respecta prevederile Legii nr.114/1996, actualizată, privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 - “Exigențe minimale pentru locuințe”

Art.10 Autorizația de construire se eliberează condiționat de modalitatea de rezolvare a lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară și a rezolvării situației juridice cu privire la accesul pe parcelele propuse prin Planul Urbanistic Zonal, precum și de respectarea prevederilor art. 6, 7 și 8 ale prezentului înscris.

Art.11 Extinderile de rețele tehnico-edilitare de la cele existente la cele propuse se vor realiza pe cheltuiala dezvoltatorului, în exclusivitate pe terenuri aparținând domeniului public, cu respectarea prevederilor legale, conform planului de acțiune nr. 50679/18.09.2025, asumat atât de către responsabilul finanțării/dezvoltator, cât și de către autoritatea publică locală.

Art.12 Prezenta hotărâre se comunică: - Instituției Prefectului județul Timiș;

- Primarului comunei Giroc;
- Compartimentului Urbanism;
- Beneficiarilor;
- O.C.P.I Timiș.

Initiator
Primar,
Dr. Dan Virtosu

Avizat pentru legalitate,
Secretarul General al Comunei Giroc
Andreea - Carmina Mateia