

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea "P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", amplasat în extravilanul localității Giroc, sat Chișoda, județul Timiș, generat de imobilul înscris în C.F. nr. 417178 Giroc, nr. cad 417178 cu suprafața totală de 11.600 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 **CIONCA RĂZVAN DAN** 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. - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", amplasat în extravilanul localității Giroc, sat Chișoda, județul Timiș, generat de imobilul înscris în C.F. nr. 417178 Giroc, nr. cad 417178 cu suprafața totală de 11.600 mp., beneficiar fiind CIONCA RĂZVAN DAN, precum și planul de acțiune, acceptat atât de autoritatea publică locală cât și de beneficiar.**

Art. 2. Se aprobă **"P.U.Z. - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", amplasat în extravilanul localității Giroc, sat Chișoda, județul Timiș, generat de imobilul înscris în C.F. nr. 417178 Giroc, nr. cad 417178 cu suprafața totală de 11.600 mp., beneficiar fiind CIONCA RĂZVAN DAN, conform Avizului Consiliului Județean Timiș nr. 22 DIN 02.04.2026.**

Art. 3. Se stabilesc condițiile de construire:

Indici urbanistici maximali propuși prin regulament:

UTR - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

LI – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE (parcelele nr. 5-12)

- o regim de construire: izolat sau cuplat;

- o funcțiuni predominante: clădiri de locuit în sistem individual cu maximum 2 unități locative/ parcelă (imobil cadastral);
- o H max. cornișă = 9,00 m, H max. coamă = 12,00 m, regimul maxim de înălțime P+1E+Er/M (niveluri);
- o P.O.T. max.= 35%;
- o C.U.T. max. = 1,05;
- o retrageri față de aliniament, minime față de limitele laterale și limita posterioară: conform planșei "REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE" – planșa nr. U02 și a precizărilor din R.L.U.

LCS – SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII (parcelele nr. 1-4)

- o regim de construire: izolat sau cuplat;
- o funcțiuni predominante: dotări și servicii publice la parter și locuire de tip colectiv la etajele superioare, cu maximum 6 unități locative/ parcelă (imobil cadastral), cu amenajarea locurilor de parcare în cadrul parcelor;
- o H max. cornișă = 13,00 m, H max. coamă = 16,00 m, regimul maxim de înălțime P+2E+Er/M (niveluri);
- o P.O.T. max.= 40%;
- o C.U.T. max. = 1,60;
- o retrageri față de aliniament, minime față de limitele laterale și limita posterioară: conform planșei "REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE" – planșa nr. U02 și a precizărilor din R.L.U.

Proprietar teren: **CIONCA RĂZVAN DAN.**

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului obținându-se astfel 15 parcele, structurate astfel:

8 parcele – locuințe individuale cu maximum 2 unități locative/parcelă;

4 parcele – servicii la parter și locuire colectivă la etajele superioare cu maxim 6 unități locative/ parcelă;

2 parcele – circulație rutieră;

1 parcelă – spațiu verde.

Circulații și accese: existente – est: drum de exploatare De 91/4/1, identificat prin nr. Cad. 418209; propuse: est – modernizare De 91/4/1 la prospect de 16,00m, acces din De 91/4/1 prin drumuri de servitute temporară cu prospecte de 3,00m și 3,50m, până la constituirea domeniului public din zonă, tramă stradală cu profile de 6,00m, 12,00m, 14,00m, 16,00m și 20,00m, conform planșelor REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE – planșa nr. U02, MOBILARE URBANĂ – PROSPECTE STRADALE – planșa nr. U05.1 și prevederilor cuprinse în RLU, cu respectarea condițiilor prevăzute prin avizul IPJ – Serviciul Rutier nr. 503215/10.04.2025 și avizul CN CFR nr. 60-ALG-2023/22.05.2023;

Echipare tehnico-edilitară: conform planșelor "REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ" – nr. U03, cu respectarea condițiilor din avizele: Rețele Electrice Banat nr. 24849514/11.11.2024, Transgaz nr. 91409/2505/18.11.2022, Delgaz Grid nr. 214851406/11.11.2024, ABAB nr. 365/14.10.2024, ANIF nr. 502/19.08.2024, AQUATIM – aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 52815/DT-STA/10.03.2023, AQUATIM – aviz tehnic de amplasament nr. 50874/27.01.2023, CN CFR nr. 60-ALG-2023/22.05.2023.

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 - FAVORABIL NR. 39 DIN 19.12.2022.

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. U04;

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 domeniul public, cu respectarea prevederilor legate în vigoare, conform planului de acțiune nr. 9411 din 24.02.2026, 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 accesele pe parcelele propuse prin Planul Urbanistic Zonal, precum și de respectarea prevederilor art. 6, 7 și 8 ale prezentului înscris.

Art.11 Se instituie interdicție temporară de construire pe parcelele nr. 3-12 până la constituirea domeniului public sau până la înscrierea dreptului de servitute provizoriu de trecere auto/cu piciorul și de extindere a rețelelor edilitare, în cartea funciară a parcelelor nr. 1-4 în favoarea celorlalte parcele, conform art. 25 din RGU aprobat prin H.G. nr. 525/1996, și a administratorilor de rețele edilitare.

Art.12 Se instituie interdicție temporară de construire împrejmuiți pe parcelele nr. 1-4 până la degrevarea de servituțile de trecere auto/cu piciorul și extindere a rețelelor edilitare.

Art.13 Asumarea prin Planul de acțiune a studiului de coexistență și a lucrărilor prevăzute prin acesta, conform avizului Rețele Electrice Banat nr. 24849514/11.11.2024.

Art.14 Se instituie interdicție temporară de construire pe parcelele 1-12 până la realizarea cercetării și/sau supravegherii arheologice, conform prevederilor avizului Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 727-4408-6209/16.10.2025. Sarcinile arheologice se vor înscrie în extrasele de carte funciară a parcelelor rezultate, conform avizului anterior menționat.

Art.15 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 nr. 9411/24.02.2026, în conformitate cu prevederile din Legea nr. 350/2001 și Legea nr. 50/1991.

Art.16 Respectarea Normativului P118_1_2025, conform căruia distanța dintre parcajele exterioare amenajate la nivelul terenului și fațada oricărei clădiri supraterane sau ieșiri în suprateran din clădiri subterane va fi de minim 6m

Art.17 Prezenta hotărâre se comunică: - Instituției Prefectului județul Timiș;

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

Inițiator
Primar,
Dr. Dan Virtosu

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