

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GIROC

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea "P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUIRE ȘI SERVICII", amplasat în extravilanul localității Giroc, județul Timiș, generat de imobilul înscris în C.F. nr. 412511 Giroc, nr. Cad. 412511 cu suprafața totală de 14.880 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 **DEAC FRANCESCA** 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 LOCUIRE ȘI SERVICII", amplasat în extravilanul localității Giroc, județul Timiș, generat de imobilul înscris în C.F. nr. 412511 Giroc, nr. Cad. 412511 cu suprafața totală de 14.880 mp, beneficiar fiind DEAC FRANCESCA, 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 LOCUIRE ȘI SERVICII", amplasat în extravilanul localității Giroc, județul Timiș, generat de imobilul înscris în C.F. nr. 412511 Giroc, nr. Cad. 412511 cu suprafața totală de 14.880 mp, beneficiar fiind DEAC FRANCESCA, conform Avizului Consiliului Județean Timiș nr. 53 DIN 25.06.2026.**

Art. 3. Se stabilesc condițiile de construire:

Indici urbanistici maximali propuși prin regulament:

UTR - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII

SUBZONĂ LM – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE (parcelele nr. 1-7):

- o regim de construire: izolat sau cuplat;
- o funcțiuni predominante: locuințe colective, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- o H max. cornișă = 9,50 m, H max. coamă = 12,50 m, regimul maxim de înălțime P+2E (niveluri);
- o P.O.T. max.= 35%;
- o C.U.T. max. = 1,05;
- o retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei "REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE" – planșa nr. U02 și a precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism.

SUBZONĂ LI – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII LA PARTER (parcelele nr. 8-9):

- o regim de construire: izolat;
- o funcțiuni predominante: locuințe colective cu spații comerciale la parter, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- o regimul de înălțime:
 - Parcela Nr. 8:
 - o H maxim: S/P+2E+M/Er (niveluri), H maxim cornișă = 11.50 m, H maxim coamă 13.50 m;
 - o H maxim: S/P+3E+M/Er (niveluri), H maxim cornișă = 14.50 m, H maxim coamă 16.50 m;
 - Parcela Nr. 9:
 - o H maxim: S/P+2E+M/Er (niveluri), H maxim cornișă = 11.50 m, H maxim coamă 13.50 m;
 - o H maxim: S/P+4E (niveluri), H maxim cornișă = 16.50 m, H maxim coamă 18.50 m;
- o P.O.T. max.= 40%;
- o C.U.T. max. = 2.00;
- o retragere față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare: conform planșei "REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE" – planșa nr. U02 și a precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism.

SUBZONĂ Sp – ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJARE (parcelele nr. 10a și 10b);

SUBZONĂ St – ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO EDILITARE (parcelele nr. 10c).

Proprietar teren: **DEAC FRANCESCA.**

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului obținându-se astfel 13 parcele, structurate astfel:

- 7 parcele** – zonă rezidențială cu locuințe colective;
- 2 parcele** – zonă rezidențială cu locuințe colective și servicii la parter;
- 2 parcele** – spațiu verde;
- 1 parcelă** – zonă pentru echipare tehnico-edilitare;
- 1 parcelă** – pentru căi de comunicare rutieră și amenajări aferente propuse;

Circulații și accese: din DE 532/2 propus a se dezvolta la profil de 26 m prin intermediul străzii Lirei, cu nr. cadastral 412111 și alte străzi propuse cu prospectele finale de 26 m, 16 m, 14 m și 12 m, conform planșelor **"REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE"** – planșa nr. U02 și **"Studiu de cvartal"** – planșa nr. U01-1, cu respectarea Adresei nr. 34435/18.09.2025 a Serviciului Poliției Locale Giroc și cu Avizul favorabil nr. 524680 din 21.11.2025 emis de Inspectoratul de Poliție Județean Timiș – Serviciul Rutier;

Echipare tehnico-edilitară: prin extinderea la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare menajeră a comunei Giroc conform planșelor **"PLAN DE SITUAȚIE - INSTALAȚII EDILITARE"** – planșa nr. PL.01.ED, și **"PLAN DE SITUAȚIE - INSTALAȚII ELECTRICE"** – planșa nr. PL.01.IE, cu respectarea condițiilor impuse prin avizul Rețele Electrice România SA de principiu nr. 26027211 din 27.02.2025, avizul favorabil SNTGN "Transgaz" SA nr. ETA 8770/04.02.2025, avizul de principiu Delgaz Grid nr. 214919276/31.01.2025, avizul de gospodărire a apelor nr. ABAB – 231 din 01.09.2025, avizul ANIF nr. 182/11.04.2025, Aquatim Aviz Tehnic de amplasament nr. 50841/30.01.2025, Aquatim Aviz Tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 52429/DD-STA/05.03.2025.

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. 36 DIN 23.12.2024.

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. 35528 din 23.06.2025, 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", care prevede suprafețe utile minime între 52mp-74mp/ unitate locativă în conformitate cu datele din breviarul de calcul, asumat de S.C. MÎRZA SOLUTIONS S.R.L. și înaintat de către proiectant, pentru obținerea acordurilor/ avizelor Aquatim – aviz tehnic de amplasament nr. 50841/30.01.2025, avizul tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 52429/DD-STA/05.03.2025 și ABAB – Avizul nr. 231 din 01.09.2025, unde a fost calculată o medie de 3 persoane/ unitatea locativă.

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 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.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