ROMÂNIA
JUDEŢUL TIMIŞ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GIROC

HOTĂRÂREA NR.139
DIN DATA DE 26.06.2026

privind aprobarea "P.U.Z. – aprobarea "P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", amplasat în intravilanul localității Giroc, sat Chișoda, județul Timiș, generat de imobilul înscris în C.F. nr. 419319 Giroc, nr. cad 419319 cu suprafața totală de 17.600 mp.

Consiliul local al comunei Giroc, ales în condiţiile stabilite de Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităţilor administraţiei publice locale, întrunit ăn şedinţă ordinară.

Văzând documentaţia depusă de beneficiarul **SPERNIAC MARIUS, SPERNIAC CRISTIANA, SPERNIAC CALIN, SPERNIAC ADELA, PEPU CRISTIAN, PEPU ANA MARIA, S.C. ELTAL GROUP S.R.L., BUCU TIBERIU** şi 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 şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000, Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi 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 şi amenajare a teritoriului;

Raportat la prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată şi actualizată, art. 25 alin. 1, art. 56 alin. (4) si Anexa I din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si 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 şi ale art. 139 din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019, privind Codul administrativ:

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se însuşeşte Raportul de informare şi consultare a publicului întocmit de coordonatorul Compartimentului Urbanism referitor la **"P.U.Z. - ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", amplasat în intravilanul localității Giroc, sat Chișoda, județul Timiș, generat de imobilul înscris în C.F. nr. 419319 Giroc, nr. cad 419319 cu suprafața totală de 17.600 mp,** beneficiar fiind **SPERNIAC MARIUS, SPERNIAC CRISTIANA, SPERNIAC CALIN, SPERNIAC ADELA, PEPU CRISTIAN, PEPU ANA MARIA, S.C. ELTAL GROUP S.R.L., BUCU TIBERIU,** precum și **planul de acțiune**, acceptat atât de autoritatea publică locală cât și de beneficiar.

Art. 2. Se aprobă **"P.U.Z. - ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", amplasat în intravilanul localității Giroc, sat Chișoda, județul Timiș, generat de imobilul înscris în C.F. nr. 419319 Giroc, nr. cad 419319 cu suprafața totală de 17.600 mp**, beneficiar fiind **SPERNIAC MARIUS, SPERNIAC CRISTIANA, SPERNIAC CALIN, SPERNIAC ADELA, PEPU CRISTIAN,**

PEPU ANA MARIA, S.C. ELTAL GROUP S.R.L., BUCU TIBERIU, conform **Avizului Consiliului Judeţean Timiş nr. 31 DIN 29.04.2026.**

Art. 3. Se stabilesc **condiţiile de construire**:

Indici urbanistici maximali propuşi prin regulament:

UTR - ZONĂ REZIDENŢIALĂ ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE

L – SUBZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ, maxim două unităţi locative/ parcelă (parcelele nr. 2-7 şi 9-15)

- regim de construire: izolat sau cuplat;
- funcţiuni predominante: locuire individual cu maxim două unităţi locative/ parcelă cu asigurarea nr. necesar de locuri de parcare (1,5 locuri de parcare/ unitate locative în parcelă);
- H max. cornişă = 8,50 m, H max. coamă = 11,00 m, regimul maxim de înălţime P+1E+ M (niveluri);
- P.O.T. max.= 35%;
- C.U.T. max. = 1,05;
- retrageri faţă de aliniament, retrageri minime faţă de limitele laterale şi limita posterioară: conform planşei "REGLEMENTĂRI URBANISTICE" – planşa nr. U.04 şi a precizărilor din R.L.U.

FC – SUBZONĂ FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER ŞI LOCUINŢE COLECTIVE LA ETAJ (parcela nr. 1)

- regim de construire: izolat;
- funcţiunea predominantă: locuire colectivă cu maxim 6 unităţi locative/ parcelă, dotări şi servicii compatibile cu locuire la parter, cu asigurarea nr. Necesar de locuri de parcare (1,5 locuri de parcare/ unitate locative şi a necesarului de parcări în funcţie de destinaţia S.A.D.-ului) în interiorul parcelei;
- H max. cornişă = 12,00 m, H max. coamă = 14,00 m, regimul maxim de înălţime P+2E+ M (niveluri);
- P.O.T. max.= 40%;
- C.U.T. max. = 1,60;
- retragere faţă de aliniament, retrageri minime faţă de limitele laterale şi limita posterioară: conform planşei "REGLEMENTĂRI URBANISTICE" – planşa nr. U.04 şi a precizărilor din R.L.U.

Proprietari teren: **SPERNIAC MARIUS, SPERNIAC CRISTIANA, SPERNIAC CALIN, SPERNIAC ADELA, PEPU CRISTIAN, PEPU ANA MARIA, S.C. ELTAL GROUP S.R.L., BUCU TIBERIU.**

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului obţinându-se astfel 17 parcele, structurate astfel:
13 parcele – locuinţe individuale cu maximum 2 unităţi locative/parcelă;
1 parcelă – locuire colectivă cu maxim 6 unităţi locative/ parcelă, dotări şi servicii compatibile cu locuire la parter;
2 parcele –spaţiu verde;
1 parcelă – circulaţie rutieră.

Circulații si accese: existente: din DE 689 – str. Crângului și DE 567 – Bd. Armatei (teren domeniu public de interes); propuse: străzile cu profilul final de 18,00m, profilul final de 24,00m și cu profilul de 12,00m, conform planșelor "REGLEMENTĂRI URBANISTICE" – planșa nr. U.04 și "PROFILE TRANSVERSALE" – planșa nr. U.07, cu respectarea precizărilor din avizul Serviciului Poliției Locale Giroc nr. 8060/11.03.2026 și avizul Inspectoratului de Poliție Județean Timiș – Serviciul Rutier nr. 530654/26.03.2026;

Echipare tehnico-edilitară: prin extinderea la sustemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare menajeră al localității Giroc, conform planșelor "REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ LUCRĂRI HIDROEDILITARE (APĂ-CANALIZARE)" – planșa nr. U05.1 și "REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ LUCRĂRI HIDROEDILITARE (ENERGIE ELECTRICĂ-TELEFONIE)" – planșa nr. U05.2, cu respectarea condițiilor impuse prin avizul de principiu Rețele Electrice România S.A. nr. 27611839/25.08.2025, avizul Transgaz Mediaș nr. 75967/2294/09.09.2025, avizul Delgaz Grid nr. 215132522/20.08.2025, avizul ABAB – 77 din 27.02.2026, avizul ANIF nr. 488/10.09.2025, Aquatim aviz tehnic de amplasament nr. 58061/22.07.2025, Aquatim aviz privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canal nr. 72394/DD-STA/02.12.2025, Orange România S.A. referința AF0886667/31901/29434 din 26.08.2025, S.C. Protelco S.A. referința AF0886667/31901/31901 din 25.08.2025. DIGI România S.A. nr. 3037397944/21.08.2025.

VERIFICAREA ȘI ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE LEGALITATE SI OPORTUNITATE
PRIVIND INIȚIEREA ȘI APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PREZENTATE, APARȚINE U.A.T. COMUNA GIROC PRIN PRIMAR, CARE A EMIS CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 221 DIN 31.03.2025.

Art.4 Se instituie interdicție temporară de construire pe toate parcelele până la cedarea drumurilor, trotuarele şi zonelor verzi de aliniament, precum şi 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 şi 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 retele tehnico-edilitare de la cele existente la cele propuse se vor realiza pe cheltuiala dezvoltatorului, in exclusivitate pe terenuri apartinand domeniul public, cu respectarea prevederilor legate in vigoare, conform planului de actiune nr. 34347 din 16.06.2026, asumat atat de catre dezvoltatori, cat s i de catre autoritatea publica locala.

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 Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privier la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planșei "PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR" -planșa nr. U.06.

Art.12 Asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției în conformitate cu Planul de acțiune nr. 34347 din 16.06.2026 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.

Art.13 Certificatele de atestare a edificării construcțiilor vor fi emise doar daca 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.

Art.14 Prezenta hotărâre se comunică:

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

Consilier local ,
Krein Mihaela-Laura

Contrasemnează pentru legalitate ,
Secretar general al Comunei Giroc
Andreea-Carmina Mateia

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 15 voturi "pentru" din 15 voturi valabil exprimate