ROMÂNIA
JUDEŢUL TIMIŞ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GIROC

HOTĂRÂREA NR. 222
DIN DATA DE 29.10.2026

privind aprobarea " P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, LOCUINȚE ȘI SERVICII", amplasat în intravilanul localitatii Giroc, sat Chișoda, județul Timiș, generat de imobilele înscrise în C.F. nr. 400811, 400812, 400814, 406025, Giroc, nr. cad 400811, 400812, 400814, 406025, cu suprafața totală de 49.300 mp.

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

Văzând documentaţia depusă de beneficiarii **MUSET MARIAN, MUSET GABRIELA MARIA, BOGDANEL GRIGORE DANUT, BOGDANEL ELENA DANIELA, MUSET RAUL CONSTANTIN, S.C. PWA GIROC CONSTRUCT S.R.L., S.C. TACTIC LAND S.R.L.** 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. – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, LOCUINȚE ȘI SERVICII", amplasat în intravilanul localitatii Giroc, sat Chișoda, județul Timiș, generat de imobilele înscrise în C.F. nr. 400811, 400812, 400814, 406025, Giroc, nr. cad 400811, 400812, 400814, 406025, cu suprafața totală de 49.300 mp**, beneficiari fiind **MUSET MARIAN, MUSET GABRIELA MARIA, BOGDANEL GRIGORE DANUT, BOGDANEL ELENA DANIELA, MUSET RAUL CONSTANTIN, S.C. PWA GIROC CONSTRUCT S.R.L., S.C. TACTIC LAND S.R.L.,** precum şi **planul de acțiune**, acceptat atât de autoritatea publică locală cât şi de beneficiar.

Art. 2. Se aprobă" **P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, LOCUINȚE ȘI SERVICII", amplasat în intravilanul localitatii Giroc, sat Chișoda, județul Timiș, generat de imobilele înscrise în C.F. nr. 400811, 400812, 400814, 406025, Giroc, nr. cad 400811, 400812, 400814, 406025, cu suprafața totală de 49.300 mp**, beneficiari fiind **MUSET MARIAN, MUSET GABRIELA MARIA, BOGDANEL GRIGORE DANUT, BOGDANEL ELENA DANIELA, MUSET RAUL CONSTANTIN, S.C. PWA GIROC CONSTRUCT S.R.L., S.C. TACTIC LAND S.R.L.**, conform **Avizului Consiliului Judeţean Timiş nr. 78 DIN 21.08.2026.**

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

Indici urbanistici maximali propuşi prin regulament:

UTR - ZONĂ DE LOCUINŢE ŞI SERVICII

SUBZONĂ Li_U - LOCUINŢE INDIVIDUALE (cu maxim două unităţi locative/ parcelă) - parcelele nr. 4-12:

- regim de construire: izolat sau cuplat (maxim două parcele);
- funcţiuni predominante: locuinţe cu maxim două unităţi locative pe parcelă, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- H max. cornişă = 9,00 m, H max. coamă = 12,00 m, regimul maxim de înălţime S+P+1E+M/ER (niveluri);
- P.O.T. max.= 35%;
- C.U.T. max. = 1,05;
- se vor asigura minim 1,5 locuri de parcare/ apartament sau unitate locativă;
- retragere faţă de aliniament, retrageri minime faţă de limitele laterale şi faţă de limitele posterioare: conform planşei **"REGLEMENTĂRI URBANISTICE"** – planşa nr. 03A şi a precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism.

SUBZONĂ LCCo - LOCUINŢE COLECTIVE ORGANIZATE ÎN CONDOMINII - parcelele nr. 8-21 şi 26-29:

- regim de construire: izolat sau cuplat (maxim două parcele);
- funcţiuni predominante: locuinţe colective, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- H max. cornişă = 11,00 m, H max. coamă = 14,00 m, regimul maxim de înălţime S+P+2E (niveluri);
- P.O.T. max.= 35%;
- C.U.T. max. = 1,20;
- se vor asigura minim 1,5 locuri de parcare/ apartament sau unitate locativă. Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare, dar nu mai puţin de 2 locuri de parcare/ S.A.D.;
- retragere faţă de aliniament, retrageri minime faţă de limitele laterale şi faţă de limitele posterioare: conform planşei **"REGLEMENTĂRI URBANISTICE"** – planşa nr. 03A şi a precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism.

SUBZONĂ LDSCo - LOCUINŢE COLECTIVE CU DOTĂRI ŞI SERVICII LA PARTER ORGANIZATE ÎN CONDOMINII - parcelele nr. 22-25 şi 30-33:

- regim de construire: izolat sau cuplat (maxim două parcele);
- funcţiuni predominante: locuinţe colective cu spaţii comerciale la parter, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- H max. cornişă = 12,00 m, H max. coamă = 15,00 m, regimul maxim de înălţime S+P+2E+M/ER (niveluri);
- P.O.T. max.= 40%;
- C.U.T. max. = 1,60;
- se vor asigura minim 1,5 locuri de parcare/ apartament sau unitate locativă. Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare, dar nu mai puţin de 2 locuri de parcare/ S.A.D.;

limitele posterioare: conform planşei **"REGLEMENTĂRI URBANISTICE"** – planşa nr. 03A şi a precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism.

SUBZONĂ LDS - LOCUINŢE COLECTIVE CU DOTĂRI ŞI SERVICII LA PARTER - parcelele nr. 1-3 şi 14-17:

- regim de construire: izolat sau cuplat (maxim două parcele);
- funcţiuni predominante: locuinţe colective cu spaţii comerciale la parter, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- H max. cornişă = 12,00 m, H max. coamă = 15,00 m, regimul maxim de înălţime S+P+2E+M/ER (niveluri);
- P.O.T. max.= 40%;
- C.U.T. max. = 1,60;
- se vor asigura minim 1,5 locuri de parcare/ apartament sau unitate locativă. Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare, dar nu mai puţin de 2 locuri de parcare/ S.A.D.;
- retragere faţă de aliniament, retrageri minime faţă de limitele laterale şi faţă de limitele posterioare: conform planşei **"REGLEMENTĂRI URBANISTICE"** – planşa nr. 03A şi a precizărilor din Regulamentul Local de Urbanism.

SUBZONĂ SVP – PARCURI-SCUARURI VERZI AMENAJARE – parcelele nr. 13 şi 35;
SUBZONĂ ED – ECHIPARE TEHNICO EDILITARĂ – parcela nr. 42.

Proprietari teren: **MUSET MARIAN, MUSET GABRIELA MARIA, BOGDANEL GRIGORE DANUT, BOGDANEL ELENA DANIELA, MUSET RAUL CONSTANTIN, S.C. PWA GIROC CONSTRUCT S.R.L., S.C. TACTIC LAND S.R.L.**

Prin P.U.Z. se propune parcelarea terenului obţinându-se astfel 43 parcele, structurate astfel:

- 9 parcele - locuinţe cu maxim două unităţi locative pe parcelă, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- 8 parcele - locuinţe colective organizate în condominii, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- 8 parcele - locuinţe colective cu dotări si servicii la parter organizate în condominii, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei;
- 7 parcele - locuinţe colective cu dotări si servicii la parter, cu asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei
- 2 parcele – zonă pentru parcuri – scuaruri verzi amenajate;
- 1 parcelă – zonă pentru reţele edilitare
- 8 parcele – zonă pentru căi de comunicaţie rutieră şi construcţii aferente.

Circulaţii si accese: din drumul de exploatare DE 567/1 cu nr. cad. 416748 – str. B-dul Armatei propus a se dezvolta la profil final de 24,00 m şi din drumul de exploatare DE 689/1, cu nr. cad. 416747 propus a se dezvolta la profil de 16,00 m şi alte străzi propuse cu prospectele finale de 24,00 m, 20,00 m, 16,00 m şi 12,00 m, conform planşelor „REGLEMENTĂRI URBANISTICE" – planşa nr. 03A şi „PLAN DE SITUAŢIE PROPUS" – planşa nr. D02, cu respectare adresei nr. 42544/20.08.2026 a Serviciului Poliţiei Locale Giroc;

Echipare tehnico-edilitară: prin extinderea la sistemul centralizat de alimentare cu apă şi canalizare menajeră a comunei Giroc conform planşelor „REGLEMENTĂRO EDILITARE APĂ POTABILĂ ŞI CANALIZARE" – planşa nr. PL. Nr. 01-Ed, şi „REGLEMENTĂRI EDILITARE ELECTRONICE ŞI TELEFONIE" – planşa nr. PL. Nr. 02-Ed, cu respectarea condiţiilor impuse prin avizul Reţele Electrice România S.A. de principiu nr. 26094702 din 06.03.2025, avizul condiţionat SNTGN Transgaz S.A. nr. 59765/1722/11.08.2023, avizul de principiu Delgaz Grid nr. 214941444/24.02.2025, avizul de gospodărire a apelor nr. ABAB – 286 din 28.10.2025, avizul ANIF nr. 198/24.04.2025, Aquatim aviz tehnic de amplasament nr. 52005/25.02.2025, Aquatim avizul tehnic privind asigurarea furnizării utilităţilor de apă şi canal nr. 52045/DD-STA/27.02.2025.

VERIFICAREA ŞI ÎNDEPLINIREA CONDIŢIILOR DE LEGALITATE SI OPORTUNITATE PRIVIND INIŢIEREA ŞI APROBAREA DOCUMENTAŢIEI DE URBANISM PREZENTATE, APARŢINE U.A.T. COMUNA GIROC PRIN PRIMAR, CARE A APROBAT AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 21 DIN 19.08.2022.

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

Art.5 Autorizaţiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operaţiunilor reglementate prin documentaţia de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public conform planşei "PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR" – planşa nr. 05A;

Art.6 Pentru obţinerea autorizaţiei de construire, fiecare investitor va respecta condiţiile şi reglementările propuse prin regulamentul urbanistic aprobat, precum şi condiţiile specificate prin avizele şi acordurile emise în vederea elaborării puz.

Art.7 Drumurile, trotuarele şi zonele verzi de aliniament, precum şi zonele verzi destinate amenajării vor fi preluate în proprietatea Comunei Giroc, conform prevederilor noului Cod civil şi 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 şi 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. 45930 din 18.08.2026, asumat atat de catre dezvoltatori: MUSET MARIAN, MUSET GABRIELA MARIA, BOGDANEL GRIGORE DANUT, BOGDANEL ELENA DANIELA, MUSET RAUL CONSTANTIN, S.C. PWA GIROC CONSTRUCT S.R.L., S.C. TACTIC LAND S.R.L., cat ş i de catre autoritatea publica locala. Autorizaţiile de construire vor fi emise doar după extinderea reţelelor edilitare pentru viitoarele loturi, pe terenuri aparţinând domeniului public.

Art.9 Autorizaţiile de construire se vor emite doar dacă unităţile locative propuse/ imobil, conform reglementărilor din acestă documentaţie de urbanism, îndeplinesc condiţia din Legea nr. 114/1996, actualizată, privind locuinţele, Anexa 1 – „Exigenţele minimale pentru locuinţe", care prevere suprafeţe utile minime între 52mp-74mp/ unitate locativă în conformitate cu datele din breviarul de calcul, asumat de S.C. RAMSI-PROINSTAL S.R.L. şi înaintat de către proiectant, pentru obţinerea acordurilor/ avizelor Aquatim – aviz tehnic de amplasament nr. 52005/25.02.2025, avizul tehnic privind asigurarea furnizării utilităţilor de apă şi canal nr. 52046/DD-STA/27.02.2025 avizul tehnic privind asigurarea furnizării utilităţilor de apă şi canal nr. 52046/DD-STA/27.02.2025 şi ABAB – avizul nr. 286 din 28.10.2025, unde s-a calculat o medie de 3 persoane/ unitate locativă;

a lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară şi a rezolvării situaţiei juridice cu privire la accesele pe parcelele propuse prin Planul Urbanistic Zonal, precum şi de respectarea prevederilor art. 6, 7 şi 8 ale prezentului înscris.

Art.11 Respectarea cu stricteţe a condiţiilor impuse prin avizul condiţionat al S.N.T.G. Transgaz S.A. nr. 59765/1722/11.08.2023 cu privire la protejarea conductei de gaze naturale în zona de intersecţie cu drumul propus la dezvoltare.

Art.12 Se instituie interdicţie temporară de construire (emitere C.U. şi A.C.) pe parcelele 8, 9, 10, 20, 21, 23, 21 şi 37 (drum) până la întocmirea studiilor de eliberare a amplasamentului şi/ sau coexistenţă/ analiză de risc şi realizarea lucrărilor rezultate din studii în conformitate cu condiţiile date de Reţele Electrice Romania S.A.;

Art.13 Certificatele de existenţă ale construcţiilor vor fi emise doar dacă imobilele edificare, în baza şi cu respectarea documentaţiei de urbanism PUZ, sunt branşate la utilităţile asumate prin planul de acţiune, în conformitate cu legislaţiei în vigoare.

Art. 14 Respectarea Normativului P118_1_2025, conform căruia distanţa dintre parcajele exterioare amenajate la nivelul terenului şi faţada oricărei clădiri supraterane sau ieşiri în suprateran din clădiri subterane va fi de minim 6m.

Art.11 Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituţiei Prefectului judeţul Timiş;
- Primarului comunei Giroc;
- Compartimentului Urbanism;
- Beneficiarilor;
- O.C.P.I Timiş.

Preşedinte de şedinţă,
Consilier local ,
Marușca Sergiu-Mihai

Contrasemnează,
Secretarul General al Comunei Giroc
Andreea Carmina Mateia

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 14 voturi "pentru" din 14 voturi valabil exprimate.