



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA SÂNTĂMĂRIA - ORLEA
PRIMAR



337440, Sântămăria-Orlea, nr. 130A, Tel./fax 0254 / 770630 / 777310; E-mail: primariasintamariaorlea@yahoo.com

PROIECT DE HOTARARE NR. 34/2025

privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru imobilele situate în extravilanul comunelor Sântămăria-Orlea și Râu de Mori, în vederea realizării obiectivului „Zonă de agrement și turism Sibiușel”

Primarul comunei Sântămăria-Orlea, județul Hunedoara;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei, înregistrat în registrul special la nr. 34/09.05.2025 prin care se propune aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru imobilele situate în extravilanul comunelor Sântămăria-Orlea și Râu de Mori, în vederea realizării obiectivului „Zonă de agrement și turism Sibiușel”;

- solicitarea S.C. DWT Invest S.R.L. Sibiușel privind aprobarea P. U. Z. „Zonă de agrement și turism Sibiușel” înregistrată sub nr. 1811/25.04.2025 însoțită de documentația anexată la aceasta, prin care se solicita aprobarea PUZ și a regulamentului de aplicare al acestuia pentru obiectivul menționat;

- Raportul informării și consultării publicului referitor la elaborarea P. U. Z. „Zonă de agrement și turism Sibiușel” înregistrat sub nr. 2000/08.05.2025 însoțit de punctul de vedere al compartimentului de specialitate înregistrat sub nr. 2037/08.05.2025;

- Referatul Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului înregistrat sub nr. 2040/09.05.2025 privind îndeplinirea condițiilor necesare supunerii spre aprobare a PUZ-ului pentru imobilele situate în extravilanul comunelor Sântămăria-Orlea și Râu de Mori, în vederea realizării obiectivului „Zonă de agrement și turism Sibiușel”;

- prevederile Hotărârea Consiliului Local nr. 17/2023 de prelungire a valabilității PUG comuna Sântămăria-Orlea;

-avizul favorabil al Arhitectului șef al județului Hunedoara înregistrat sub nr. 5 din 26.03.2025;

În baza prevederilor art. 32 alin.(1) lit. b), alin. (5) lit. a), art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 alin. (1), alin.(2) lit. a)-d), alin. (5), art. 48¹, art.56, alin. 4-7, art. 58-61, ale punctului 11 din anexa nr. 1 la Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art.4, art. 6, art. 34-40 din anexa la Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

- prevederile art.7 pct. 13 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În baza art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c, alin. 6 lit. c și art. 139, alin. 1 și 3, lit. e, coroborat cu art. 5, lit.cc, art.196, alin. 1, lit. a și art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul informării și consultării publicului referitor la elaborarea P. U. Z. „Zonă de agrement și turism Sibiușel” înregistrat sub nr. 2000/08.05.2025, conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre, însoțit de punctul de vedere al compartimentului de specialitate înregistrat sub nr. 2037/08.05.2025, conform anexei nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru imobilele situate în extravilanul comunelor Sântămăria-Orlea și Râu de Mori, în vederea realizării obiectivului „Zonă de agrement și turism Sibiușel”, întocmit de S.C. Absolut Design S.R.L, arhitect Dan Octavian Mihăilă, însoțit de regulamentul local de urbanism, conform anexei nr.3 la prezenta hotărâre.

Art.3 Perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic Zonal menționat la art.2, este de 5 ani de la data aprobării.

Art.4 Anexele 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Prezenta hotărâre poate fi contestată în termenul legal la Tribunalul Hunedoara, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în termenul și condițiile Legii nr.554/2004 a Contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

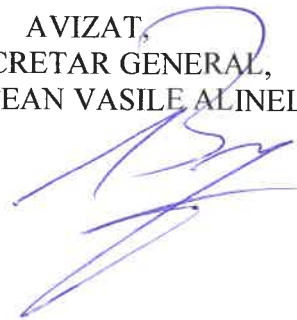
Art. 6. Hotărârea se comunică în condițiile legii, Instituției Prefectului județului Hunedoara, Primarului comunei Sântămăria-Orlea, Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului și prin intermediul acestuia Arhitectului șef al C.J. Hunedoara, OCPI Hunedoara și se va afișa la sediul și pe site-ul primăriei.

Sântămăria-Orlea, la 09 mai 2025

INITIATOR PRIMAR,
OPREAN DUMITRU-IOAN



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
BULTEAN VASILE ALINEL



Nr. 2000/07.05.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI REFERITOR LA ELABORAREA P. U. Z. „Zonă de agrement și turism Sibiușel”

În conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și ale Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, procedura se face în următoarele etape:

- a) Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare
- b) Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare, unde este cazul
- c) Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare
- d) Etapa propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

1. DATE DESPRE DOCUMENTAȚIA SUPUSĂ PROCEDURII DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Denumire documentație: „Zonă de agrement și turism Sibiușel”;

Fază documentație: P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal;

Proiectant: S.C. Absolut Design S.R.L. Deva, arhitect Dan Octavian Mihăilă;

Beneficiar: S.C. DWT Invest S.R.L. Sibiușel

Amplasament: extravilan comunele Sântămăria - Orlea și Râu de Mori și, f.n.

Tema de proiectare: Prin documentația depusă se dorește construire case de vacanță, recepție, bucătărie/sală de mese, stație de epurare ape menajere, platformă gospodărească, locuri de joacă, vetre de foc amenajate, bazin hidromasaj, acces propus/circulații auto în incintă, parcaje auto, alei semicarosabile și pietonale pe o suprafață ce cuprinde un nr. de 7 imobile, 2 dintre ele fiind situate pe teritoriul UAT comuna Sântămăria - Orlea, acestea fiind înscrise în C.F. nr. 68752 și C.F. nr. 68753.

2. TEHNICILE ȘI METODELE UTILIZATE PENTRU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

Pentru informarea și consultarea publicului referitor la propunerile Planului Urbanistic Zonal s-a procedat la parcurgerea etapelor prevăzute de metodologia specifică:

1 - ETAPA PREGĂTITOARE: - ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE A P.U.Z.

Perioada desfășurării: 07.08.2023 – 21.08.2023

Anunțul public cu nr. 3750 din 07.08.2023 pentru etapa pregătitoare a Planului Urbanistic Zonal a fost afișat la sediul Primăriei Comunei Sântămăria - Orlea. Prin anunț a fost adusă la cunostința publicului interesat posibilitatea de a transmite sugestii, observații și propuneri referitor la implicațiile investiției menționate.

Inițiatorul a afișat anunțul public pe panou rezistent la intemperii, în loc vizibil, în zona în cauză, conform prevederilor legale, totodată acesta a fost publicat într-un ziar local.

În perioada menționată pentru transmiterea sugestiilor, observațiilor și propunerilor nu au fost înregistrate documente care să conțină cele menționate.

2 - ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR P.U.Z.

Perioada desfășurării: 11.09.2023 – 27.09.2023

Anunțul public cu nr. 4221 din 08.09.2023 privind elaborarea propunerilor Planului Urbanistic Zonal a fost afișat la sediul Primăriei Comunei Sântămăria - Orlea. Prin anunț publicul

interesat a fost invitat să transmit observații asupra documentației de urbanism și să participe la ședința de dezbatere publică – prezentarea și dezbateră propunerilor preliminare P.U.Z.

Inițiatorul a afișat anunțul public pe panou rezistent la intemperii, în loc vizibil, în zona în cauză, conform prevederilor legale, totodată acesta a fost publicat într-un ziar local.

Au fost identificați proprietarii ale căror proprietăți ar putea fi afectate de propunerile P.U.Z., carora li s-a adus la cunoștință posibilitatea formulării unor puncte de vedere cu privire la propunerea documentației de urbanism – P.U.Z.

În perioada menționată pentru transmiterea observațiilor asupra documentației de urbanism nu au fost înregistrate documente care să conțină propuneri și sugestii din partea populației.

În data de 27.09.2023, la sediul Primăriei comunei Sântămăria – Orlea, s-a organizat ședința de dezbatere publică la care nu s-au prezentat persoane interesate de prezentarea și dezbateră propunerilor planului urbanistic zonal. În data de 27.09.2023 s-a întocmit minuta ședinței de dezbatere publică cu înregistrată cu nr. 4482 din 27.09.2023, la care au participat un reprezentant din cadrul compartimentului urbanism al primăriei comunei Sântămăria - Orlea, reprezentant din partea beneficiarului și un reprezentant din partea proiectantului.

Anunțul public cu nr. 4510 din 29.09.2023 pentru încheierea procedurii de informare a publicului a fost afișat la sediul Primăriei Comunei Sântămăria-Orlea.

3 - ETAPA APROBĂRII P.U.Z.

În data de 25.04.2025 s-a depus solicitarea de aprobare în Consiliul Local, însoțită de documentația aferentă, în forma finală.

Documentația finală conține:

- Documentația tehnică – proiectul tehnic faza P.U.Z.
- Certificatul de urbanism nr. 187 din 14.06.2023, emis de Președintele Consiliului Județean
- Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism
- Avizul nr. 5 din 26.03.2025, întocmit în urma ședinței Comisiei tehnice, eliberat de Consiliul Județean Hunedoara – Arhitect șef

Se va demara procedura privind transparenta decizionala, conform Legii nr. 52/200, prin afisarea Proiectului de hotarare privind aprobarea PUZ, la sediul si pe site-ul institutiei, urmând să fie supus dezbaterii și aprobării de către Consiliul local al comunei.

4 - ETAPA IMPLICĂRII PUBLICULUI ÎN MONITORIZAREA IMPLEMENTĂRII P.U.Z.

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin HCL, a PUZ-ului și se supune prevederilor Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informații de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

În acest sens, vor fi furnizate și puse la dispoziție, în urma solicitărilor, informații referitoare la reglementările urbanistice ale UAT.

Compartiment urbanism si amenajarea teritoriului,
Inspector, Cobzaru Biltog Anca Elena

INITIATOR
PRIMAR
OPREAN DUMITRU IOAN




AVIZAT
SECRETAR GENERAL
AULTAN VASILE DUMITRU


PRIMARIA COMUNEI SÂNTĂMĂRIA-ORLEA
COMPARTIMENT URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 2037/08.05.2025

PUNCT DE VEDERE

Referitor la Raportul informării și consultării publicului referitor la elaborarea P. U. Z. :
„ZONĂ DE AGREMENT ȘI TURISM SIBIȘEL”

Raportul informării și consultării publicului referitor la elaborarea P. U. Z. „ZONĂ DE AGREMENT ȘI TURISM SIBIȘEL”, a redactat în conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și ale art.35 din Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” de către structura de specialitate din cadrul primăriei, Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului.

Raportul este însoțit de documente justificative ale respectării procedurii de informare publică, astfel:

- anunțul privind demararea procedurii de elaborare a PUZ, nr. 3750 din 07.08.2023
- dovezile de publicare la ziar a intenției;
- anunțul privind participarea la elaborarea propunerilor, nr. 4221 din 08.09.2023
- minuta ședinței de dezbateri publice, nr. 4482 din 27.09.2023
- anunțul privind încheierea procedurii de informare a publicului nr. 4510 din 29.09.2023.

Pentru etapa a 3-a, aprobare PUZ, în 09.05.2025, se va demara procedura privind transparenta decizionala, conform Legii nr. 52/200, prin afisarea Proiectului de hotarare privind aprobarea PUZ, la sediul si pe site-ul institutiei.

Etapa a 4-a, implicarea publicului in monitorizarea implementarii PUZ se desfasoara dupa aprobarea prin HCL, a PUZ-ului si se supune prevederilor Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatii de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare.

În acest sens, vor fi furnizate și puse la dispoziție, în urma solicitărilor, informații referitoare la reglementările urbanistice ale UAT.

Pentru aceste considerente, consider ca Raportul îndeplinește condițiile legale și potrivit art. 12 din Ordinul nr. 2701/2010, se va prezenta spre însușire sau respingere Consiliului local al comunei.

Compartiment urbanism si amenajarea teritoriului,
Inspector, Cobzașu Biltog Anca Elena

[Signature]

INITIATION
PRIMAR
OPIREAN DUMITRU ION

[Signature]

AVIZAT
SECRETAR GENERAL
BULTEAN VASILE-ALIN

[Signature]



FOAIE DE CAPĂT

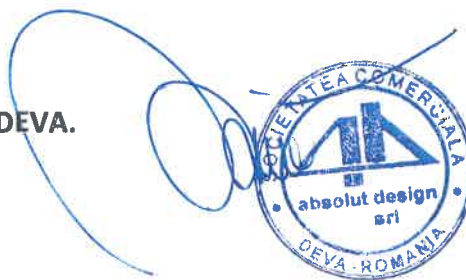
Denumirea lucrării: ZONA DE AGREMENT SI TURISM SIBISEL

Amplasament : extravilan comunele Riu de Mori si Santamarie Orlea, f.n.,
județul Hunedoara.

Beneficiar : SC DWT INVEST SRL SIBISEL

Proiectant : SC ABSOLUT DESIGN SRL DEVA.

Faza : P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL



BORDEROU P.U.Z.**A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Memoriu de prezentare
4. Regulament Local de Urbanism
5. Extrase CF
6. Certificat de Urbanism
7. Aviz de oportunitate
8. Avize faza PUZ

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-------|
| 1. Incadrare in teritoriu | A 1 |
| 2. Situatia existenta, disfunctionalitati | A 2 |
| 3. Reglementari urbanistice, zonificare | A 3 |
| 4. Reglementari urbanistice - compartimente de incendiu | A 3.1 |
| 5. Reglementari urbanistice - mobile | A 3.2 |
| 6. Reglementari de echipare edilitara | A 4 |
| 7. Proprietatea asupra terenurilor / obiective de utilitate publica | A 5 |

Întocmit
arh. Dan Octavian Mihaila





MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

ZONA DE AGREMENT SI TURISM SIBISEL (Constructii case de vacanta, constructie receptie, constructie bucatarie / sala de mese, statie de epurare ape menajere, platforma gospodareasca, locuri de joaca, vetre de foc amenajate, bazin hidromasaj, acces propus / circulatii auto in incinta, parcaje auto, alei semicarosabile si pietonale) , extravilan comunele Riu de Mori si Santamarie Orlea, f.n., județul Hunedoara.

- Beneficiar – **SC DWT INVEST SRL SIBISEL**
- proiectant faza PUZ sc ABSOLUT DESIGN srl – Deva, jud. Hunedoara, specialist cu drept de semnatura atestat RUR arh. dan Octavian Mihaila, categoriile D si E.
- data elaborarii – iulie 2023

Obiectul lucrarii

Beneficiarul doreste construirea pe terenurile proprietate, situate in extravilanul localitatilor Sibisel (UAT Riu de Mori) si Sanpetru (UAT Santamarie Orlea), cu acces din drumul judetean DJ 686E, a unor dotari pentru servicii de cazare turistica si agrement, impreuna cu anexele si amenajarile exterioare aferente:

- spatii pentru cazare – case de vacanta cu regim de inaltime P ;
- cladiri pentru receptie ansamblu de cazare, bucatarie cu sala de mese ;
- locuri de joaca pentru copii ;
- vetre de foc amenajate ;
- bazin pentru hidromasaj acoperit ;
- circulatii auto si pietonale in incinta studiata, parcaje auto;
- dotari edilitare (racord la reseaua electrica, alimentare cu apa potabila din put forat existent, statie de epurare monobloc si retea locala de canalizare) ;

Terenul pe care se propun lucrarile amintite are **suprafata de 17.270 mp**, si este proprietatea persoanelor fizice Ianc Florin si Ianc Victorita, conform extraselor CF anexate; beneficiarul lucrarii, societatea comerciala DWT INVEST are incheiat si notat in CF contractul de suprafata, pentru utilizarea terenurilor in scopul realizarii propunerilor constructive amintite.

Parcelele sunt grupate intr-un trup compact, in nordul localitatii Sibisel, la o distanta de cca. 1,73 km fata de centrul acesteia.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Amplasamentul în suprafață de **17.270 mp** în acte / măsurat (CF 64262, CF 64078, CF 64075, CF 64085, CF 64076, CF 64077, CF 64010, CF 68752 si CF 68753) este situat



În extravilanul localităților Sibisel și Sanpetru, comunele Riu de Mori și Santamarie Orlea și are ca limite proprietăți particulare pe laturile nordice, estice și sudice și cursul de apă intermitent al paraului Valea Morii la vest. Accesul în zona amplasamentului se face din localitatea Sibisel, pe drumuri agricole.

Zona studiată se afla la o distanță de aproximativ 1,55 km față de centrul localității Sibisel la sud și cca. 3,68 km față de centrul localității Sanpetru, la nord.

Categoria de folosință a terenului studiat conform extraselor de Carte Funciară este de fanate extravilan.

Conformația fizică a amplasamentului se prezintă sub forma unei suprafețe plane, la o cota absolută medie de 461,50 m.

Categoria de folosință a terenului studiat conform CF este "fanat" în extravilan.

În privința compatibilității funcționale menționăm faptul că viitoarea zonă reglementată nu afectează funcționalitatea amplasamentelor învecinate, având în vedere distanță considerabilă față de intravilanul localităților Sibisel și Sanpetru și natura funcțiunii propuse (servicii de cazare turistică și agrement).

Incadrare în localitate

Amplasamentul este situat în extravilanul localităților Sibisel (UAT Riu de Mori) și Sanpetru (UAT Santamarie Orlea), și are ca limite – proprietăți particulare - terenuri agricole extravilane.

Vecinătățile directe sunt terenuri agricole în extravilan, libere de construcții.

Zona studiată se afla la o distanță de aproximativ 1,73 km nord față de centrul localității Sibisel, și la o distanță de 3,45 km sud față de centrul localității Sanpetru.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

SITUAȚIA TERENURILOR	agricol			neagricol		TOTAL
	pășuni	fânețe	arabil	c-tii	drumuri	
EXTRAVILAN	0.00	17270.00	0.00	0.00	0.00	17270.00
INTRAVILAN	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL	0.00	17270.00	0.00	0.00	0.00	17270.00
% DIN TOTAL	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	100.00

CIRCULAȚIE	
DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Acces neamenajat la teren	Amenajarea accesului la amplasament din DJ 686E;
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Terenuri libere de construcții; Categorie de folosință conform CF - fanate	Rezolvarea funcțiunilor propuse pe baza de PUZ
SPATII PLANTATE, AGREMENT, PERDELE DE PROTECȚIE	



DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Lipsa zone verzi amenajate	Amenajarea de zone verzi, plantatii, perdele de protectie pe directia predominanta a vanturilor
PROBLEME DE MEDIU	
DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Pluare fonica, noxe in timpul executiei obiectivului	Reducerea poluarii in timpul executiei, prin adoptarea unor metode si materiale nepoluante
ECHIPARE EDILITARA	
DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Lipsa alimentarii cu energie electrica	Alimentarea cu energie electrica prin LES 0,4kV, din reseaua LEA 0,4 kV;
lipsa alimentarii cu apa	Racordarea la reseaua de apa locala din vecinatatea amplasamentului - put forat existent;
Lipsa canalizarii menajere	Statie de epurare locala;
Lipsa canalizarii pluviale	Sistematizarea verticala a incintei propuse, crearea de canale de garda pentru preluarea apelor pluviale si evacuarea acestora in emisar;
GOSPODARIRE COMUNALA	
DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Lipsa platformelor gospodaresti	Amenajarea unei platforme gospodaresti in incinta;

Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în partea central - sudică a județului Hunedoara, la intersecția UAT Riu de Mori și UAT Santamarie Orlea.

Geografic, amplasamentul se găsește în nordul Munților Retezat, pe lunca aluvionara a Raului Sibisel.

Relieful este caracterizat de prezența prelungirilor piemontane ale creștelor nordice ale Munților Retezat, cu forme domoale, de origine tectonica, cu altitudini cuprinse între 500 și 1100 m.

Temperatura aerului este strâns legată de altitudine: În zona joasă se înregistrează temperaturi medii anuale de 8 grdC, temperaturi medii în ianuarie de - 4 grdC, iar în iulie de + 21 grdC. Precipitațiile înregistrează valori medii anuale cuprinse între 750 - 800 mm. Primele ninsori apar la altitudinea de 800 m în prima parte a lunii noiembrie. În ceea ce privește umiditatea relativă a zonei, s-a ajuns la valoarea de 72-73 %, premisa pentru dezvoltarea unei vegetații relativ bogate.

În acord cu zonarea seismică a teritoriului României (SR-11100/1-1993), amplasamentul studiat este în zona seismică F, cu un coeficient $K_s = 0,08$, perioada de



vârf $T_c = 0,7$ și intensitate seismică 6, pe scara MSK (Medvedev, Sponhauer, Karnic), ceea ce corespunde unei zone cu grad seismic scăzut.

Pânza freatică a fost interceptată la o adâncime cuprinsă între 3,00 - 3,50 m.

Circulația

În prezent, amplasamentul studiat are acces la cai de circulație publică, respectiv drumuri agricole de pe raza localității Sibisel, drumuri neamenajate, aflate într-o stare precară și subdimensionate traficului auto.

Ocuparea terenurilor

În prezent terenurile pe care se va dezvolta investiția sunt libere de construcții, fiind încadrate, în Cartea Funciară, la categoria de folosință „fanat”. Conform extraselor CF, regimul juridic al terenurilor este extravilan.

Echipare edilitară

În prezent, amplasamentul studiat nu beneficiază de utilități publice.

Probleme de mediu

Amplasamentul studiat se afla la distanțe față de arii naturale protejate de importanță comunitară NATURA 2000:

- 12,37 km sud – est **Coridorul Rusca Montană - Țarcu - Retezat** (SiteCode: **ROSCI0292**)
- 11,54 km sud **Retezat** (SiteCode: **ROSCI0217**) și **Munții Retezat** (SiteCode: **ROSPA0084**)
- 3,16 km sud – vest **Streii - Hațeg** (SiteCode: **ROSCI0236**)

Amplasamentul face parte din Geoparcul Dinosaurilor Țara Hațegului potrivit HGR nr. 2151 / 2004:

- situația actuală a terenului în studiu implică o posibilă intervenție pentru amenajările propuse.

- factori ce pot interveni în favoarea unei dezvoltări locale sunt: poziția față de intravilanul existent, posibilitatea conlucrării cu acesta, existența căilor de acces modernizate în zonă, posibilitatea amenajării de cai de comunicații pentru un acces facil;

Situația actuală a terenului în studiu (teren agricol – fanat extravilan) implică o imediată intervenție pentru valorificarea acestuia în ceea ce privește mobilarea urbană, amenajarea și întreținerea frontului stradal propus.

Opțiuni

Investiția propusă reprezintă o implementare și dezvoltare a serviciilor de agrement și turistice de cazare, ce poate deveni o sursă de venit pentru administrația locală, prin taxele și impozitele încasate.

În concluzie, se consideră oportună realizarea investiției, date fiind elementele potențial benefice prezentate.

Prin extinderea intravilanului localităților Sibisel și Sanpetru cu funcțiuni de servicii de agrement și turistice se susține ideea dezvoltării localității, combinate cu oportunitățile create de o dezvoltare pe linia accesibilității cadrului natural și cultural al zonei.



In apropierea amplasamentului studiat se gasesc trei importante porti de acces in masivul Retezat, respectiv:

- Valea Nucsoara – Carnic, cu legatura inspre cabana Pietrele si lacul Bucura;
- Valea Raul Mare cu legatura inspre barajul Gura Apelor, lacul Zanoaga si Poiana Pelegii;
- Valea Riusor cu legatura inspre zona de agrement Riusor, Varful Retezat, rezervatia stiintifica Retezat.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Concluzii ale studiului de fundamentare

In urma analizei asupra zonei studiate, se constata urmatoarele :

- potential ridicat in ceea ce priveste amplasarea functiunilor propuse, datorat pozitiei fata de zonele intravilane existente, pozitiei fizice si vecinatatii cailor de acces existente;
- in relatia cu intravilanul invecinat, zona in studiu poate participa cu succes la interrelationarea intre acestea ;
- conformarea spatial – volumetrica va tine cont de amplasament si cadrul natural existent, se vor pune probleme de regim de inaltime, simbol, semnal, cap de perspectiva, vizibilitate ;
- ca impact asupra mediului, prin amenajarile propuse nu se vor inregistra efecte distructive fata de cadrul natural existent, se vor ameliora efectele produse de stadiul actual al dezvoltarii ;

Prevederi ale PUG

Toate reglementarile de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere (POT, CUT, dimensiuni, aliniere, regim de inaltime, circulatii auto si pietonale, parcaje) se vor solutiona prin Plan Urbanistic Zonal.

Potrivit prevederilor din Regulamentul local de Urbanism al comunelor Riu de Mori si Santamarie Orlea și a Planului de Amenajare a Teritoriului Județean:

- se pot realiza lucrări pentru funcțiuni de servicii turistice si de agrement, cu condiția existenței unui PUZ aprobat.

Valorificarea cadrului natural

Conformația fizică a amplasamentului se prezintă sub forma unei suprafețe ușor inclinate de la cota +459,00 nord la +463,50 în sud, pe o distanță de cca. 215 m.

Nu se intrevad probleme deosebite privind amplasarea si exploatarea viitoare a functiunilor propuse.

Modernizarea circulatiei

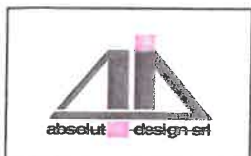
Din punct de vedere al circulației auto, zona studiată este deservită de drumuri agricole de exploatare, subdimensionate si greu accesibile.

Se propune crearea unui acces direct din drumul comunal DJ 686E, la limita UAT Riu de Mori, pe terenul si cu acordul autoritatii publice locale.

Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Având în vedere tema formulată de beneficiar, se propun lucrări de construire pentru **ZONA DE AGREMENT SI TURISM SIBISEL (Constructii case de vacanta, constructie receptie, constructie bucatarie / sala de mese, statie de epurare ape menajere, platforma gospodareasca, locuri de joaca, vetre de foc amenajate, bazin hidromasaj, accespropus / circulatii auto in incinta, parcaje auto, alei semicarosabile si pietonale):**

- Constructii locuinte de vacanta cu regim de înălțime parter și mansarda, pe sistem constructiv din lemn tip "A – frame", cu Hmaxim de 8,50 m;
- Constructie bucatarie si sala de mese cu regim de înălțime parter, pe sistem constructiv din lemn cu Hmaxim de 7,50 m;



- Constructie receptie cu regim de înălțime parter, pe sistem constructiv din lemn cu Hmaxim de 6,50 m;
- Constructie zona de relaxare – bazin hidromasaj cu regim de înălțime parter, pe sistem constructiv din lemn;
- Constructii vetre de foc amenajate, partial acoperite ;
- Constructii edilitare – ministatie de epurare biologica ;
- Alei carosabile / semicarosabile si pietonale in incinta'
- Amenajare locuri de parcare pentu autoturisme (31 locuri) ;
- Amenajare locuri de joaca pentu copii ;
- Amenajări exterioare – amenajări peisagere, zone verzi.
- Rezolvarea problemelor de echipare edilitară a complexului propus;

La amplasarea in teren a caselor de vacanta se va avea in vedere neafectarea in nici un fel a terenului natural, acestea urmand a se amplasa pe piloni. Se va avea in vedere de asemenea asigurarea intimitatii viitorilor clienti. Nu se va taia vegetatia inalta existenta.

Circulatiile interioare vor respecta o minimă ocupare a terenului cu suprafețe de platforme carosabile și parcaje auto.

Zona de dotări tehnico-edilitare din incintă (ministatia de epurare biologica) se propune a se amplasa la limita vistica a proprietății, in vecinatatea cursului de apa nepermanent (Paraul (Valea) Morii).

Împrejmuirea zonei se propune a fi una transparentă, dublată pe interior de o plantație de arbuști ornamentali.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafata (mp)	Procent din total	Suprafata (mp)	Procent din total intravilan
CONSTRUCTII ZONA DE AGREMENT	0.00	0.00	1,609.00	9.32
CAI DE COMUNICATIE -drumuri, platforme, accese	0.00	0.00	3,325.00	19.25
PLATFORMA GOSPODAREASCA	0.00	0.00	44.00	0.25
DOTARI TEHNICO - EDILITARE	0.00	0.00	44.00	0.25
SPATII VERZI, PROTECTIE	0.00	0.00	12,248.00	70.92
TERENURI AGRICOLE	17,270.00	100.00	0.00	0.00
TOTAL INTRAVILAN	0.00		17270.00	

- Bilanțul teritorial de zonă a fost întocmit comparativ, existent-propus, din care rezultă proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor.



- Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție sunt: Procentul de Ocupare a Terenului (POT – raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT – raportul dintre aria desfasurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat).

Astfel, procentul de ocupare a terenului (POT) propus este de 9,32%, dar nu mai mare de 20 % iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus este de 0,16 dar nu mai mare de 0,2.

Dezvoltarea echipării edilitare

ALIMENTAREA CU APĂ

Se propune alimentarea cu apă potabilă din puturile de adâncime existente în vecinătatea amplasamentului – proprietar identic.

CANALIZARE

În aria funcțională de echipare edilitară se propune realizarea unei rețele locale de canalizare, cu deversare într-o stație de epurare monobloc, având emisar natural Paraul Valea Morii, adiacent laturii vestice a amplasamentului.

Apele meteorice de pe acoperisurile clădirilor vor fi colectate într-un bazin, pentru utilizarea ulterioară în activitățile de întreținere a zonelor verzi.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică pe amplasament se va face prin extinderea rețelei publice existente în vecinătatea amplasamentului. Pentru asigurarea amprente minime de emisii de CO₂, pe acoperisurile înclinate cu orientare sudică, se propun sisteme fotovoltaice.

TELECOMUNICAȚII

Telefonia mobilă se recepționează în condiții bune

ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Pentru alimentarea cu apă caldă menajeră și caldura, se vor adopta soluții moderne și eficiente - pompa de caldura aer – apă / sol - apă, în combinație cu un sistem de producere a apei calde menajere cu panouri solare.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Deșeurile generate pe amplasament în timpul activităților de construire și exploatare vor fi depozitate selectiv, fiind colectate astfel :

- Deșeuri rezultate din construcții și organizare de șantier se vor colecta în containere separate și vor fi valorificate periodic , la agenți specializați
- Deșeuri menajere solide se vor colecta în containere speciale și se vor evacua de către o firmă specializată , în baza unui contract încheiat cu beneficiarul

Protecția mediului

Prin propunerile prezentate nu sunt afectate caracteristicile factorilor de mediu.

Soluțiile de alimentare cu apă potabilă în sistem local precum și canalizarea apelor menajere uzate sunt în conformitate cu normele specifice în vigoare:



PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Prin activitățile de construire propuse, calitatea apei din zonă nu va fi afectată deoarece nu vor fi deversate reziduuri de carburanți și lubrifianți. Ape meteorice vor fi dirijate pe șanțuri perimetrale deschise, și evacuate în afara amplasamentului, în emisar natural.

Pentru alimentarea cu apă potabilă s-a avut în vedere existența forajelor de adâncime din vecinătatea amplasamentului (proprietar comun), care vor asigura consumul pentru întreaga amenajare propusă.

Conditionari din partea AN Apele Române - ABA Mures:

- Definitivarea necesarului, respective a cerinței de apă potabilă, corespunzătoare capacității efective a dotărilor și activităților desfășurate în incinta reglementată;
- Corelarea strictă a capacităților de alimentare cu apă cu cele de canalizare, evacuare și epurare a apelor uzate;
- În scopul asigurării protecției malurilor cursurilor de apă, se va păstra zona de protecție față de malul cursului de apă, conform prevederilor L 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, art. 40, anexa 2 – privind zonele de protecție în lungul cursurilor de apă. Pe această zonă de protecție se interzice amplasarea oricărei construcții definitive (inclusiv împrejmuire);
- Implementarea unui program de colectare a deșeurilor în vederea transportării acestora în locuri special amenajate și protecția zonelor naturale.

PROTECȚIA AERULUI

Pentru a evita poluarea cu gaze de esapament, în timpul execuției lucrărilor de construire se vor utiliza motoare care respectă normele în vigoare pentru emisii.

Praful provenit de la utilizarea drumului interior de acces (pe perioada construcției) va fi înlăturat prin stropirea periodică a acestuia.

PROTECȚIA SOLULUI

Lucrările din perioada de execuție nu vor afecta calitatea solului, intervențiile în teren constând în realizarea unor fundații continue din beton armat pe care vor sprijini construcțiile propuse.

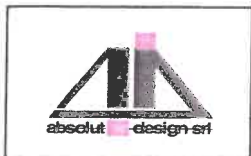
Amplasamentul studiat se află la distanțe considerabile față de arii naturale protejate de importanță comunitară NATURA 2000:

- 12,37 km sud – est **Coridorul Rusca Montană - Țarcu - Retezat (SiteCode: ROSCI0292)**
- 11,54 km sud **Retezat (SiteCode: ROSCI0217)** și **Munții Retezat (SiteCode: ROSPA0084)**
- 3,16 km sud – vest **Strei - Hațeg (SiteCode: ROSCI0236)**

Conditionari din partea ANANP:

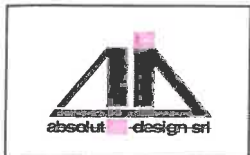
Având în vedere faptul că amplasamentul face parte din Geoparcul Dinozaurilor Tara Hategului potrivit HGR nr. 2151 / 2004, se impune:

- Beneficiarul are obligația de a respecta cu strictețe legislația de mediu în vigoare și în special prevederile OUG 57/2007 privind regimul ariilor protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări de L 49/2011 cu modificările și completările ulterioare;



ABSOLUT DESIGN SRL, RO17024071, 330166 Deva str. 22 Decembrie nr. 37A camera 414
tel. 0723249004 0254232450 , e-mail : absolut.design@yahoo.com

- Se vor respecta toate masurile necesare mentinerii starii de conservare favorabila a ansamblurilor peisagistice de mare diversitate biologica pentru care a fost declarata arie protejata de tip parc natural, Geoparcul Dinozaurilor Tara Hategului (V.4), propuse in prezenta documentatie;
- Respectarea prevederilor OUG 92/2021 privind regimul deseurilor;



4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Prin analiza făcută la punctele anterioare ale acestei documentații s-a demonstrat posibilitatea realizării investițiilor din punct de vedere tehnic, amplasamentul propus de beneficiar întrunind condițiile necesare unei bune funcționări (acces auto facil, poziționare bună în raport cu căile de comunicație rutieră locale, distanță considerabilă până la zonele de locuit, compatibilitatea funcțională propusă a vecinătăților).

De asemenea, s-au analizat aspectele referitoare la siguranța viitoarelor obiective raportată la factorii de risc naturali, de unde s-a tras concluzia că în zona studiată factori de risc sunt controlabili, precum și eventualul impact negativ asupra factorilor de mediu care va fi exclus prin respectarea normelor de proiectare și execuție în toate etapele.

Rezultă posibilitatea realizării investițiilor din punct de vedere tehnic, amplasamentul propus de beneficiar întrunind condițiile necesare unei bune funcționări (acces facil existent, poziționare bună în raport cu căile de comunicație rutiere și pietonale din zona, compatibilitatea funcțională a vecinătăților, **cadrul natural deosebit**).





CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

a) Gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta resurselor. In cadrul prezentului plan, propunerile de urbanism au prevazut:

- crearea premiselor dezvoltarii ulterioare in ceea ce priveste mobilarea urbana a spatiului cu functiuni de locuire rurala traditionala, conform prevederilor din prezentul PUZ;
- gradul si procentul de ocupare a terenului pe amplasamentul studiat sunt POT maxim 20% si CUT maxim 0,2;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare in sistem centralizat individual;
- realizarea acceselor carosabile si pietonale;
- amenajarea de spatii verzi si perdele de protectie;
- masuri pentru diminuarea pana la eliminare a poluarii factorilor de mediu.

*** se creeaza premisele unor dezvoltari ulterioare in ceea ce priveste mobilarea urbana a spatiului cu functiuni specifice locuirii;**

*** posibilitatea conlucrarii cu zona de intravilan existent la nivel de compatibilitate functionala.**

b) gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele care deriva din ele:

- planul urbanistic zonal se incadreaza in prevederile PATJ Hunedoara, si reglementeaza crearea unei incinte pentru servicii in suprafata de cca. 1,7 ha.

*** prin realizarea obiectivelor propuse, se obtine o interrelationare intre functiuni, evenimente si actiuni viitoare. Ca si actiuni care deriva din cele propuse, se poate aminti o posibila dezvoltare pe linie socio - economica zonala.**

c) relevanta planului sau programului in / pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile:

- propunerile de urbanism creeaza un cadru pentru promovarea dezvoltarii durabile a localitatii, rezolvand nevoi actuale ale comunitatii, fara a compromite nevoile viitoare ale acesteia.

*** prin propunerile prezentate, se valorifica eficient terenul existent si i se da un caracter local specific, zona devenind un punct de interes local;**

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

*** nu exista probleme majore de mediu, cu conditia respectarii legislatiei in vigoare;**

- lucrarile de **construire** a gospodariei traditionale, prin modul de conceptie si realizare, nu vor afecta factorii de mediu. Gradul de afectare a factorilor de mediu prin **functionarea** viitoarelor obiective va fi urmatorul:

- factorul de mediu aer este afectat in limitele admise;



- factorul de mediu apa este afectat in limitele admise;
- factorul de mediu sol – subsol este afectat in limitele admise;
- factorul de mediu asezari umane, este afectat in limitele admise.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu:

* **propunerile de alimentare cu apa potabila in sistem individual exprima relevanta pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu - planul si programul legate de gospodarirea deseurilor si de gospodarirea apelor.**

* **se propun solutii moderne si eficiente pentru asigurarea energiei electrice si a incalzirii / racirii (sistem fotovoltaiic hibrid si pompa de caldura sol – apa / aer / apa).**

* **planul respecta legislatia nationala si normele europene, prin modul de implementare in situ a unei functiuni de cazare turistica si agrement.**

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire in special la:

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor:

* **nu exista efecte distructive asupra mediului.**

* **efectele realizarii investitiei sunt ireversibile, prin scoaterea terenului din circuitul agricol (drumuri, alei, platforme, constructii), si se deruleaza pe termen lung.**

b) natura cumulativa a efectelor:

* **nu este cazul, efectele nu sunt cumulative.**

c) natura transfrontaliera a efectelor:

* **nu este cazul, datorita importantei reduse a obiectivului si a distantei considerabile fata de frontierele de stat ale Romaniei.**

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (datorita accidentelor):

* **nu este cazul.**

e) marimea spatiala a efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate):

* **nu este cazul, nu exista zone geografice si populatie afectata.**

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, data de:

(i) **caracteristicile natural special sau patrimoniul cultural;**

- **nu este cazul, intrucat nu exista restrictii instituite in zona, iar pentru demararea investitiei, amplasamentul este descarcat de sarcini arheologice prin studii de specialitate aferente prezentului PUZ.**

(ii) **depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;**

- **Nu este cazul;**

(iii) **folosirea terenului in mod intensiv;**

- **necesitatea pastrarii unui nivel de ocupare al terenului, corespunzator, asa cum reiese din bilantul teritorial aferent prezentului PUZ, respectiv **POT maxim 20% si CUT maxim 0,2.****

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international:

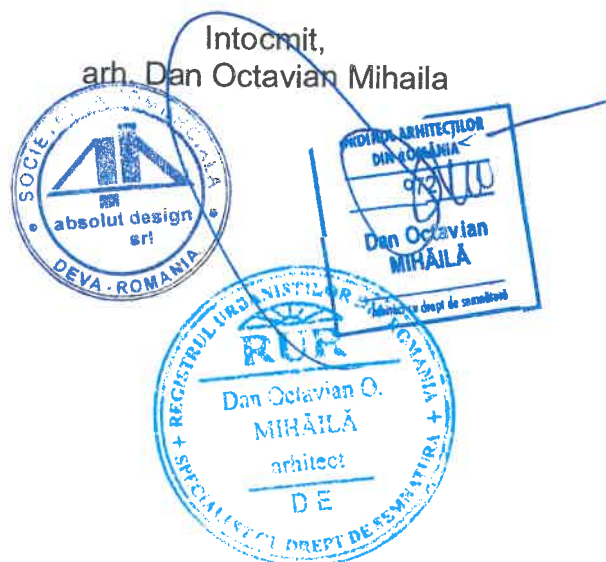


Amplasamentul studiat se află la urmatoarele distante față de zone și areale protejate:

- 12,37 km sud – est **Coridorul Rusca Montană - Țarcu - Retezat** (SiteCode: **ROSCI0292**)
- 11,54 km sud **Retezat** (SiteCode: **ROSCI0217**) si **Munții Retezat** (SiteCode: **ROSPA0084**)
- 3,16 km sud – vest **Strei - Hațeg** (SiteCode: **ROSCI0236**)

Amplasamentul face parte din Geoparcul Dinozaurilor Tara Hategului potrivit HGR nr. 2151 / 2004:

** nu se inregistreaza efecte distructive asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international, intrucat amplasamentul studiat se afla la o distanta considerabila fata de limitele ariilor protejate.*





PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL ZONA DE AGREMENT SI TURISM SIBISEL

CATEGORII DE COSTURI

a. Costuri publice

Realizarea investiției nu necesită alocarea unor fonduri publice, toate lucrările prezumate urmând să se realizeze din fonduri private.

b. Costuri private

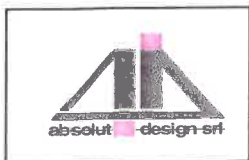
În vederea asigurării condițiilor de execuție a obiectivului propus, beneficiarul va suporta în totalitate costurile necesare executării următoarelor lucrări :

- amenajare acces la teren;
- execuție construcții;
- amenajările exterioare din incintă;
- echiparea edilitară a incintei.

nr.	denumirea actiunilor si a investitiilor propuse	responsabil finantare	termene de realizare
1.	schimbarea destinatiei terenului, dupa aprobarea PUZ prin HCL a comunelor Riu de Mori si Santamarie Orlea.	beneficiar	2025
2.	obtinere autorizatie de construire	beneficiar	2025
3.	demarare lucrari de construire	beneficiar	2025
4.	echiparea edilitara a incintei	beneficiar	2025
5.	finalizare lucrari de construire	beneficiar	2026
6.	sistematizarea verticala a incintei, amenajari exterioare	beneficiar	2026
7.	intabularea in Cartea Funciara	beneficiar	2026

Intocmit,
arh. Dan Octavian Mihaila





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE AGREMENT SI TURISM SIBISEL

(Constructii case de vacanta, constructie receptie, constructie bucatarie / sala de mese, statie de epurare ape menajere, platforma gospodareasca, locuri de joaca, vetre de foc amenajate, bazin hidromasaj, accespropus / circulatii auto in incinta, parcaje auto, alei semicarosabile si pietonale)

Extravilan comunele Riu de Mori si Santamarie Orlea, f.n., județul Hunedoara

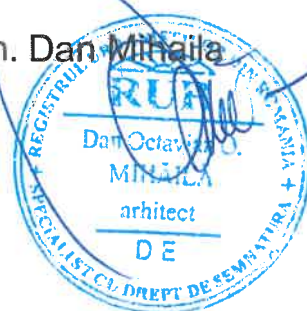
CONTINUT : Piese scrise

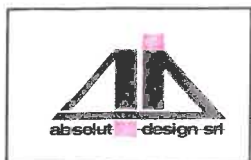
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Amplasament
3. Unitate teritoriala de referinta

Elaborator,

arh. Dan Mihaila





1. DISPOZITII GENERALE

- 1.1. Acest regulament a fost elaborat pe baza Legii 350/2001 republicata, a Ordinului 233/2016, a HGR 525/1996, si in conformitate cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000 privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal.
- 1.2. In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor contine prevederi susceptibile sa schimbe unele hotarari ale acestui regulament, este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de avizare si aprobare ca si prezentul P.U.Z. si Regulament.

2. AMPLASAMENT

Teritoriul acoperit de PUZ si Regulament cuprinde o zona situata in extravilanul localitatilor Sibisel si Sanpetru, teren fanate extravilan, judetul Hunedoara, pe o suprafata de 17.270 mp, delimitata:

- La vest curs intermitent de apa (p. Valea Morii);
- La nord, est si sud si est terenuri agricole proprietate privata a persoanelor fizice;

3. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zonele si unitatile teritoriale de referinta care intra in alcatuirea PUZ si la care se aplica recomandarile si prescriptiile din regulament sunt urmatoarele :

UTR 1 - ZONA PENTRU AGREMENT SU TURISM SIBISEL

- 3.1. prevederile regulamentului se grupeaza in urmatoarele capitole si articole :



PARTEA I-a – DESTINATIA TERENURILOR

Articolul 1 - tipul admis de ocupare si utilizare a terenurilor

Articolul 2 - conditionari

Articolul 3 - regim de construire

PARTEA II-a – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - accese

Articolul 5 - echipare edilitara

Articolul 6 - retrageri minime

Articolul 7 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Articolul 8 - aspectul exterior al cladirilor

Articolul 9 - parcaje

Articolul 10 - imprejmui

Articolul 11 - spatii plantate

Articolul 12 - unitati tehnico-edilitare

Articolul 13 - protectia mediului

PARTEA III-a – INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI

Articolul 14 - procent maxim de ocupare a terenului POT

Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului CUT

3.2. Pentru fiecare zona functionala recomandarile si prescriptiile vor rezulta din integrarea celor din regulamentul local.

URMATOARELE PREVEDERI ALE REGULAMENTULUI SUNT NECESAR A FI APLICATE IN TOATE SITUATIILE :

Articolul 4 – Accese

4.1 Toate cladirile propuse trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul, in conditiile in care sa fie permisa actiunea mijloacelor de interventie in caz de incendiu.

Articolul 5 – Echipare edilitara

5.1. Toate cladirile vor fi in mod obligatoriu racordate la retelele tehnico-edilitare si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele publice proiectate.

Articolul 6 – Retrageri minime

6.1. Cladirile propuse vor pastra un aliniament cuprins intre 3,10m si 8,15 m fata de axul circulatiilor carosabile si semicarosabile propuse in incinta;

Articolul 9 – Parcaje

9.1. Parcaje aferente functiunii de baza se vor asigura in cadrul incintei, in conformitate cu normele de parcare valabile in momentul cererii de autorizatie de construire.



9.2. Se vor asigura un numar de 33 locuri de parcare, grupate in trei zone adiacente circulatiilor auto in incinta.

Articolul 11 – Spatii plantate

- este obligatoriu ca in spatiile neocupate de cladiri, platforme, circulatii, sa se asigure:

- a. Plantarea unui arbore la fiecare 100 mp in zona de servicii publice.
- b. Plantarea unor arbori la fiecare 40 mp in celelalte zone.
- c. Amenajarea de spatii verzi in zonele rezultate din retragerea aliniamentului fata de circulatii.

Articolul 12 – Utilitati tehnico-edilitare

Amplasamentul impune o dezvoltare locala a retelelor tehnico-edilitare, cum sunt:

- Retele locale de distributie a energiei electrice - racord din LEA existenta, prin linie LES 0,4 kV;
- Retele locale de alimentare cu apa potabila (racord la put forat de adancimeexistenta);
- Retele locale de canalizare ape menajere uzate – statie de epurare.

Configuratia retelelor este reglementata prin planșa 4 – reglementari edilitare.

Articolul 13 – Protectia mediului inconjurator reglementeaza

13.3. aprovizionarea cu apa potabila a obiectivului propus se va face din putul forat existent in vecinatate, conform normelor de igiena privind mediul de viata al populatiei, elaborate prin OMS nr. 994 / 2018 si OUG 195 / 2005, cu avizul institutiilor care opereaza cu aceste norme:

1. Directia de Sanatate Publica Hunedoara
2. Agentia pentru Protectia Mediului Hunedoara

13.4. Nu se vor aviza alte tipuri de activitati in afara celor propuse, care pot crea riscuri pentru sanatate sau disconfortul oamenilor prin producerea de zgomot, vibratii, mirosuri, praf sau gaze toxice si iritante.

13.5. Evacuarea deseurilor se va face selectiv si organizat, prin intermediul societatilor de profil, prin amenajarea platformei gospodaresti pentru colectarea deseurilor, respectand normele de protectie sanitara si a mediului.

13.6. Conditionari din partea ANANP:

Avand in vedere faptul ca amplasamentul face parte din Geoparcul Dinozaurilor Tara Hategului potrivit HGR nr. 2151 / 2004, se impune:

- Beneficiarul are obligatia de a respecta cu strictete legislatia de mediu in vigoare si in special prevederile OUG 57/2007 privind regimul ariilor protejate, conservarea



habitatelor natural, a florei si faunei salbatice, aprobata cu modificari si completari de L 49/2011 cu modificarile si completarile ulterioare;

- Se vor respecta toate masurile necesare mentinerii starii de conservare favorabila a ansamblurilor peisagistice de mare diversitate biologica pentru care a fost declarata arie protejata de tip parc natural, Geoparcul Dinozaurilor Tara Hategului (V.4), propuse in prezenta documentatie;
- Respectarea prevederilor OUG 92/2021 privind regimul deseurilor;

13.7. Conditionari din partea AN Apele Romane - ABA Mures:

- Definitivarea necesarului, respective a cerintei de apa potabila, corespunzatoare capacitatii effective a dotarilor si activitatilor desfasurate in incinta reglementata;
- Corelarea stricta a capacitatilor de alimentare cu apa cu cele de canalizare, evacuare si epurare a apelor uzate;
- In scopul asigurarii protectiei malurilor cursurilor de apa, se va pastra zona de protectie fata de malul cursului de apa, conform prevederilor L 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, art. 40, anexa 2 – privind zonele de protectie in lungul cursurilor de apa. Pe aceasta zona de protectie se interzice amplasarea oricarei constructii definitive (inclusiv imprejmuire;
- Implementarea unui program de colectare a deseurilor in vederea transportarii acestora in locuri special amenajate si protectia zonelor naturale.



UTR 1 ZONA DE AGREMENT SI TURISM SIBISEL

I. DESTINATIA TERENULUI

Articolul 1 – timpul admis de ocupare/utilizare a terenului.

Se admite amplasarea de cladiri pentru:

- case de vacanta, receptie, bucatarie / sala de mese;
- statie de epurare ape menajere
- platforma gospodareasca;
- locuri de joaca;
- vetre de foc amenajate;
- bazin hidromasaj;
- acces propus / circulatii auto in incinta;
- parcaje auto, alei semicarosabile si pietonale.

Articolul 2 – Conditionari

Nu se vor accepta amplasarea de unitati poluante care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnice (incendii, explozii).

Autorizarea executiei constructiilor care, prin dimensiuni si destinatie nu sunt compatibile cu caracterul functional dominant sau prin rezolvare functionala nu deservesc actiunilor pentru care sunt destinate este interzisa.

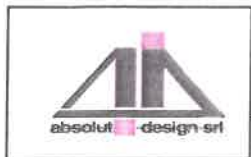
Autorizarea executiei constructiilor este conditionata de respectarea tuturor normelor tehnice si de siguranta in vigoare confruntate prin avizul Consiliului Judetean Hunedoara.

Se va respecta zona de protectie a cursurilor de apa, aceasta neafectandu-se de constructii definitive (inclusiv imprejmuire).

Articolul 3 – Regimul de construire

Regim izolat.

Pentru incadrarea in prevederile legislatiei cu privire la securitatea la incendiu, avand in vedere incadrarea in gradul V rezistenta la foc a constructiilor propuse, se vor crea trei compartimente de incendiu, cu distanta mai mare de 15,00 m intre acestea, si cu o suprafata construita maxima de 800 mp (cladiri civile cu mai multe niveluri, conform P118/1999 reactualizat cu completarile si modificarile ulterioare.



II. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Articolul 4 – Accese

4.1. Conform Regulamentului Local.

4.2. Accesul auto dintr-o cale de circulatie publica se va face din ambele directii.

Articolul 5 – Echipare tehnico-edilitara – conform Regulamentului Local.

Articolul 6 – Retrageri minime - conform Regulamentului Local.

Articolul 7 – inaltimea maxima admisibila a cladirilor

7.1. Inaltimea maxima admisibila a caselor de vacanta va fi de doua niveluri (P+M), respectiv maxim 8,50 m fata de cota 0,00.

7.2. Inaltimea maxima admisibila a receptiei va fi de un nivel (P), respectiv maxim 5,50 m fata de cota 0,00.

7.3. Inaltimea maxima admisibila a bucatariei / sala de mese va fi de un nivel (P), respectiv maxim 7,50 m fata de cota 0,00.

Articolul 8 – Aspectul exterior

8.1. Se va asigura caracterul specific al functiunilor, si conlucrarii acestora cu mediul local, specificul arhitectural local.

8.2. Fatadele vor fi tratate tinand cont de caracterul rural al functiunilor, se vor folosi materiale locale, traditionale;

8.3. Zugravelile exterioare vor respecta de asemenea caracterul rural - traditional al functiunilor (zugraveli cu var - alb - , lemn si piatra natur);

Articolul 9 – Parcaje- Conform Regulamentului Local.

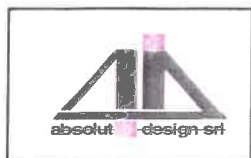
Articolul 10 – Imprejmuiri.

10.1. Împrejmuirea parcelei se propune a se realiza strict din plantații de arbuști ornamentali.

Articolul 11 – Spatii plantate – conform Regulamentului Local.

Articolul 12 – Echiparea tehnico-edilitara - conform Regulamentului Local.

Articolul 13 – Protectia mediului - conform Regulamentului Local.



III. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI

Articolul 14 – Procent de ocupare a terenului – P.O.T.

- P.O.T. maxim 20%
- P.O.T. minim 9,32%

Articolul 15 – Coeficient de utilizare a terenului – C.U.T.

- C.U.T. maxim – 0,2 mp Acd / mp teren
- C.U.T. minim – 0,16 mpAcd / mp teren

Intocmit,
arh. Dan Octavian Mihaila



INIȚIATOR
PRIMAR
OPREAN DUMITRU IOAN

AVIZAT
SECRETAR GENERAL
BULTOAN VĂDIE-ALINAR

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru imobilele situate în extravilanul comunelor Sântămăria-Orlea și Râu de Mori, în vederea realizării obiectivului „Zonă de agrement și turism Sibișel”

La inițierea prezentului proiect de hotărâre s-a avut în vedere solicitarea S.C. DWT Invest S.R.L. Sibișel privind aprobarea P. U. Z. „Zonă de agrement și turism Sibișel”.

Prin documentația depusă se dorește construirea de case de vacanță, recepție, bucătărie/sală de mese, stație de epurare ape menajere, platformă gospodărească, locuri de joacă, vetre de foc amenajate, bazin hidromasaj, acces propus/circulații auto în incintă, parcaje auto, alei semicarosabile și pietonale pe o suprafață ce cuprinde un nr. de 7 imobile, 2 dintre ele fiind situate pe teritoriul UAT comuna Sântămăria - Orlea, acestea fiind înscrise în C.F. nr. 68752 și C.F. nr. 68753.

Terenurile pe care se vor executa aceste construcții sunt proprietatea soților Ianc Florin și Victorița, care au constituit asupra acestora un drept de suprafață în favoarea beneficiarului, S.C. DWT Invest S.R.L..

Documentația tehnică a fost întocmită de S.C. Absolut Design S.R.L, arhitect Dan Octavian Mihăilă și conține toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege, aspect care a fost confirmat și de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanismului din cadrul Consiliului județean Hunedoara, care a analizat dosarul și în urma analizei a fost emis aviz favorabil de către Arhitectul șef al județului, înregistrat sub nr. 5 din 26.03.2025 care ne-a fost comunicat odată cu documentația tehnică.

În vederea aprobării PUZ, este necesară existența Raportul informării și consultării publicului, conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 privind aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, raport care se regăsește ca anexa nr. 1 la proiectul de hotărâre, însoțit de punctul de vedere al Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, compartiment de specialitate care a desfășurat toate etapele procedurii de informare publică, care se regăsește ca anexa nr. 2 la proiectul de hotărâre.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local aferent care se regăsesc în anexa nr. 3 la proiectul de hotărâre urmează să fie aprobate de către Consiliul Local, potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere volumul mare, documentația tehnică și Regulamentul eferent se regasesc sub formă de CD și pot fi consultate la compartimentul de specialitate din cadrul primăriei.

Toate documentele depuse au fost verificate de către Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului și indeplinesc cerintele legale specifice.

Proiectul de hotărâre a fost supus dezbaterii publice conform prevederilor art.7 și 13 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

Având în vedere cele de mai sus, vă rog să dezbateți și să aprobați proiectul de hotărâre în forma prezentată.

PRIMAR ,
OPREAN DUMITRU-IOAN

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru imobilele situate în extravilanul comunelor Sântămăria-Orlea și Râu de Mori, în vederea realizării obiectivului „Zonă de agrement și turism Sibișel”

Prin adresa înregistrată sub nr. 1811/25.04.2025, S.C. DWT Invest S.R.L. Sibișel solicită aprobarea P. U. Z. „Zonă de agrement și turism Sibișel”.

În vederea elaborării PUZ-ului menționat, beneficiarul a depus la Consiliul județean Hunedoara Documentația tehnică-faza PUZ pentru care s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 187/14.06.2023 și Avizul de oportunitate nr. 22/24.07.2023. Ulterior s-a întocmit PUZ-ul de către S.C. Absolut Design S.R.L. Deva care a fost depus la primăria comunei Sântămăria-Orlea în vederea parcurgerii etapelor legale privitoare la informarea și consultarea publicului.

Primăria comunei Sântămăria-Orlea, prin structura de specialitate, Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului a procedat la efectuarea tuturor etapelor prevăzute de Ordinul nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, procedura finalizată cu RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI REFERITOR LA ELABORAREA P. U. Z. „Zonă de agrement și turism Sibișel” înregistrat sub nr. 2000/08.05.2025, prin care se constată încheierea primelor trei etape, urmând ca etapa a 4-a să se desfășoare după aprobarea prin HCL a PUZ-ului.

PUZ-ul a fost analizat de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanismului din cadrul Consiliului județean Hunedoara, după care s-a emis aviz favorabil de către Arhitectul șef, înregistrat sub nr. 5 din 26.03.2025.

Prin documentația depusă se dorește construirea de case de vacanță, recepție, bucătărie/sală de mese, stație de epurare ape menajere, platformă gospodărească, locuri de joacă, vetre de foc amenajate, bazin hidromasaj, acces propus/circulații auto în incintă, parcaje auto, alei semicarosabile și pietonale pe o suprafață ce cuprinde un nr. de 7 imobile, 2 dintre ele fiind situate pe teritoriul UAT comuna Sântămăria - Orlea, acestora fiind înscrise în C.F. nr. 68752 și C.F. nr. 68753.

Terenurile pe care se vor executa aceste construcții sunt proprietatea soților Ianc Florin și Victorița, care au constituit asupra acestor terenuri un drept de suprafață în favoarea S.C. DWT Invest S.R.L..

Raportul informării și consultării publicului referitor la elaborarea P. U. Z. „ZONĂ DE AGREMENT ȘI TURISM SIBIȘEL”, a redactat în conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și ale art.35 din Ordinul nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” de către structura de specialitate din cadrul primăriei, Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului.

Raportul este însoțit de documente justificative ale respectării procedurii de informare publică, astfel

- anunțul privind demararea procedurii de elaborare a PUZ, nr. 3750 din 07.08.2023
- dovezile de publicare la ziar a intenției;
- anunțul privind participarea la elaborarea propunerilor, nr. 4221 din 08.09.2023
- minuta ședinței de dezbateri publice, nr. 4482 din 27.09.2023
- anunțul privind încheierea procedurii de informare a publicului nr. 4510 din 29.09.2023.

După finalizarea raportului s-a întocmit punctul de vedere al compartimentului de specialitate înregistrat sub nr. 2037/08.05.2025.

Având în vedere cele expuse mai sus și faptul că documentația tehnică depusă este completă și este însoțită de toate avizele și acordurile necesare solicitate prin Certificatul de urbanism, consider că îndeplinește toate condițiile necesare pentru a fi supusă aprobării de către Consiliul local al comunei Sântămăria-Orlea odată cu însușirea raportului informării și consultării publicului, conform prevederilor legale.

Inspector, Cobzaru Biltog Anca Elena