

VOLUMUL I. MEMORIUL DE PREZENTARE

FOAIE DE GARDA

Proiect nr. 10 / 2021

Denumire proiect: AMENAJARE PISCICOLA TURISTICA -
CONSTRUIRE 20 UNITATI DE CAZARE CU CAMERA
DUBLA SI TERASA ALIMENTATIE PUBLICA PE LUCIU
DE APA, CONSTRUIRE GRUPURI SANITARE SI
BAZINE CRESTERE PUIET POPULARE BALTA

Amplasament: COM. BERIU, LOC. BERIU, INTRAVILAN/EXTRAVILAN, F.N
Jud. Hunedoara

Beneficiari: SC "JANIX TRANS" SRL, CIUFLEA COSMINA
ELENA, SC "SMU & ADE RAUL" SRL SI SC "GILEX
PROD" SRL

Telefon beneficiar: Crisan Samu, tel:0735233509

Proiectant de specialitate: S.C. DEMA DESIGN CONSULT
R.C. J20/158/2007, CUI RO 20849133
Arh. Ilisiu Eugen

Adresa proiectant: Com. Beriu, loc. Castau, nr. 311A, Hunedoara

Telefon proiectant: 0766/536783

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
conform metodologiei cadru continut P.U.Z. G.M.-010-
2000 reglementari tehnice M.L.P.T.L.

Data executării documentației: Octombrie 2021

Proiectant: SC DEMA DESIGN CONSULT SRL

Sef proiect: arh. ILISIU EUGEN
Proiectat: arh. ILISIU EUGEN
Proiectat/Desenat: BALAN MIHAI

Octombrie, 2021

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de garda
2. Borderou general
3. Volumul I. Memoriul de prezentare
 - 3.1. Introducere
 - 3.2. Stadiul actual al dezvoltării
 - 3.3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 3.4. Concluzii, măsuri în continuare
 - 3.5. Anexe
 - 3.6. Certificat de urbanism nr. 459 din 24.09.2021
 - 3.7. Extrase CF:

CF 63979	S=1078mp	Neproductiv - intravilan
CF 60613	S=9384mp	Neproductiv - intravilan
CF 63655	S=20239mp	Neproductiv - extravilan
CF 62944	S=3042mp	Neproductiv - intravilan
CF 60409	S=4651mp	Neproductiv - intravilan
CF 62943	S=392mp	Neproductiv - intravilan
CF 62945	S=18066mp	Neproductiv - intravilan/extravilan

1. Volumul II. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
 - 1.1. Baza legală
 - 1.2. Utilizarea funcțională
 - 1.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor
2. Volumul III. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform H.G. nr. 1076/08.07.2004 privind stabilirea procedurii evaluării de mediu pentru planuri și programe – publicate în M.O. nr. 707/05.08.2004

B. PIESE DESENATE

- Plansa – 0.1. Incadrarea în zonă Sc. 1: 5.000
Plansa – 1.1. Situația existentă Sc. 1: 2.000
Plansa – 2.1. Reglementări urbanistice – zonificare Sc. 1: 2.000
Plansa – 3.1. Reglementări – echipare edilitară Sc. 1: 2.000
Plansa – 4.1. Proprietatea asupra terenurilor Sc. 1: 2.000



Intocmit
arh. Ilisiu Eugen

Sef proiect
arh. Ilisiu Eugen

Coordonator
arh. Ilisiu Eugen

INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- *Denumirea lucrarii*

Prezenta documentatie executata in faza P.U.Z. are ca scop amenajarea turistica piscicola, edificarea unor constructii conexe activitatilor de turism si introducerea in intravilanul loc. Beriu, a terenului inscris in CF 63979, CF 60613, CF 63655, CF 62944, CF 60409, CF 62943, CF 62945, terenuri apartinand domeniului privat al comunei Beriu, concesionat, potrivit contractelor de comodat incheiate intre primaria com. Beriu si beneficiarii acestei documentatii.

Terenurile luate in studiu, inscris in C.F. nr. CF 63979, CF 60613, CF 63655, CF 62944, CF 60409, CF 62943, CF 62945, in suprafata totala masurata de 56852 mp, se afla in intravilanul/extravilanul localitatii Beriu, potrivit Planului Urbanistic General si Regulamentului local aferent cunr. 4/2010, aprobat prin Hotararea Consiliului Local Beriu cu nr. 34/29.04.2013.

- *Beneficiar*

Beneficiarii documentatiei sunt: SC "JANIX TRANS" SRL, CIUFLEA COSMINA ELENA, SC "SMU & ADE RAUL" SRL SI SC "GILEX PROD" SRL

- *Proiectantul general*

Proiectantul general al lucrarii este S.C. DEMA DESIGN CONSULT
R.C. J20/158/2007, CUI RO 20849133
Arh. Ilisiu Eugen

Desenat: BALAN MIHAI

- *Data elaborarii:*

Data elaborarii documentatiei: Octombrie 2021.

Obiectul P.U.Z

Beneficiarii documentatiei, respectiv SC "JANIX TRANS" SRL, CIUFLEA COSMINA ELENA, SC "SMU & ADE RAUL" SRL SI SC "GILEX PROD" SRL, dispun de terenuri neamenajate, avand categoria de folosinta NEPRODUCTIV. Prezenta documentatie executata in faza P.U.Z. are ca scop reglementarea terenurilor inscrise in CF-urile mentionate mai sus si amenajarea acestora pentru activitati piscicole si de turism, terenuri situate pe partea stanga a DJ 705F Castau – Sibisel.

Terenurile pe care se doreste amenajarea obiectivelor de investitie mentionate mai sus, sunt inscrise in:

CF 63979	S=1078mp	Neproductiv – intravilan
CF 60613	S=9384mp	Neproductiv – intravilan
CF 63655	S=20239mp	Neproductiv – extravilan
CF 62944	S=3042mp	Neproductiv – intravilan
CF 60409	S=4651mp	Neproductiv – intravilan
CF 62943	S=392mp	Neproductiv - intravilan
CF 62945	S=18066mp	Neproductiv – intravilan/extravilan

Terenurile au o suprafata totala de 56.852 mp compusa din 28 177 mp teren neproductiv intravilan, respectiv 28675 mp teren neproductiv extravilan, acestea aflandu-se pe teritoriul administrativ al com. Beriu, jud. Hunedoara, Planului Urbanistic General nr. 4/2010, aprobat prin hotararea Coniliului Local Beriu, cu nr. 34/29.04.2013.

• *Solicitari ale temei-program*

Lucrarea este elaborata la cererea beneficiarilor si in baza certificatului de urbanism nr. 459 din 24.09.2021, care solicita AMENAJARE PISCICOLA TURISTICA - CONSTRUIRE 20 UNITATI DE CAZARE CU CAMERA DUBLA SI TERASA ALIMENTATIE PUBLICA PE LUCIU DE APA, CONSTRUIRE GRUPURI SANITARE SI BAZINE CRESTERE PUIET POPULARE BALTA si introducerea in intravilanul loc. Beriu a suprafetei de teren de 8436mp, suprafata inscrisa in CF-ul 62945, al. Loc. Beriu.

Suprafata totala masurata de 56.852mp, se afla pe teritoriul administrativ al localitatii Beriu, potrivit Planului Urbanistic General aprobat prin Hotararea Consiliului Local Beriu cu nr. 34 din 29.04.2013. Potrivit prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, executia lucrarilor de constructii in extravilanul localitatilor este permisa dupa elaborarea, avizarea si aprobarea documentatiilor de urbanism (P.U.Z.) potrivit prevederilor legale si introducerea in intravilanul localitatii.

In baza C.U. nr. 459 din 24.09.2021 emis de Consiliul Judetean Hunedoara, societatea de proiectare S.C. „DEMA DESIGN CONSULT” S.R.L. a luat in studiu spre a executa documentatia specifica solicitata prin certificatul de urbanism, faza P.U.Z. pentru AMENAJARE PISCICOLA TURISTICA -CONSTRUIRE 20 UNITATI DE CAZARE CU CAMERA DUBLA SI TERASA ALIMENTATIE PUBLICA PE LUCIU DE APA, CONSTRUIRE GRUPURI SANITARE SI BAZINE CRESTERE PUIET POPULARE BALTA si introducerea in intravilanul loc. Beriu a suprafetei de teren de 8436mp, suprafata inscrisa in CF-ul 62945, al. Loc. Beriu..

Proiectul vizeaza amenajarea in perimetrul proprietatii comodate, a unui spatiu de acvacultura, respectiv executarea unor bazine in care se va realiza cresterea pestelui.

• *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata*

Terenul luat in studiu se afla in extravilanul localitatii Beriu, situat pe malul stâng al râului Sibisel, in proximitatea DJ 705F Castau – Sibisel, pe teritoriul cadastral al com. Beriu, jud. Hunedoara.

Planul Urbanistic Zonal prezent stabileste strategia, functiunile propuse necesare scopului beneficiarului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic din cadrul zonei studiate si are in vedere urmatoarele categorii de probleme:

- introducerea in intravilanul com. Beriu a suprafetei de 8436 inscrist in CF 62945
- rezolvarea accesului auto si pietonal la amenajarea propusa;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarilor: alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu energie electrica;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenurilor beneficiarului;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;
- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

Surse de documentare

- *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ*

In cadrul acestei documentatii se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului intocmite anterior si aprobate conform legii:

- Planul Urbanistic General al Com. Beriu aprobat prin H.C.L. nr. 34/29.04.2013
- Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Hunedoara aprobat prin H.C.J. nr. 142/2010

– Intocmirea documentatiei s-a realizat in baza ridicarii topografice vizate de O.C.P.I. Hunedoara

La baza elaborarii documentatiei au stat acte legislative specifice si complementare, precum:

- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordonanta de urgenta 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.M.S. 537/1996 privind igiena si sanatatea populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Pr.Med., MLPAT;
- Codul Civil;
- Hotararea G. nr.1076/08.07.2004 – stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

- *Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ*

AVIZE OBTINUTE

- studiu geotehnic;
- ridicare topografica .

- *Date statistice*

Conform datelor furnizate de INS (Institutul National de Statistica) com. Beriu este formata din satele Beriu (resedinta) Căstău, Cucuiș, Măgureni, Orăștioara de Jos, Poieni, Sereca și Sibișel, cu o populatie de 3138 conform utimului recensamant incheiat in 2011.

- *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei*

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare, privind Regulamentul general de urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 /N / 16 august 2000.

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- *Date privind evolutia zonei*

In prezent, zona luata in studiu, aflata in folosinta, SC "JANIX TRANS" SRL, CIUFLEA COSMINA ELENA, SC "SMU & ADE RAUL" SRL SI SC "GILEX PROD" SRL, este formata din terenurile inscrise in:

CF 63979	S=1078mp	Neproductiv – intravilan
CF 60613	S=9384mp	Neproductiv – intravilan
CF 63655	S=20239mp	Neproductiv – extravilan
CF 62944	S=3042mp	Neproductiv – intravilan
CF 60409	S=4651mp	Neproductiv – intravilan
CF 62943	S=392mp	Neproductiv - intravilan
CF 62945	S=18066mp	Neproductiv – intravilan/extravilan

in suprafata totala de 56852 mp, se afla in intravilanul/extravilanul localitatii Beriu, potrivit Planului Urbanistic General, nr. 4/2010, aprobat prin Hotararea Consiliului Local Beriu cu nr. 34/29.04.2021.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

Terenul se afla in intravilanul/extravilanul com. Beriu, dispus intre malul stang al raului Sibisel si DJ 705F Castau – Sibisel. Accesul pe teren se face direct din DJ 705F Castau – Sibisel, drum pe care se poate ajunge atat in municipiul Orastie cat si in localitatile aferente com. Orastioara de sus, inclusiv zona cetatilor Dacice din muntii Orastiei.

- *Potential de dezvoltare*

Zona are un mare potential de dezvoltare ca zona de agrement, fiind situata in proximitatea zonei de interes istoric a muntilor Orastie, si este lipsita de constructii. In faza de executie, investitia va avea ca profil „activitati de agrement si cazare” iar in faza operationala, profilul investitiei va fi „acvacutura in ape dulci” si „pescuitul in ape dulci”.

Incadrarea in localitate

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Amplasamentul este situat pe malul stang al râului Sibisel, pe partea stanga a DJ 705F Castau – Sibisel, pe teritoriul cadastral al com. Beriu (intravilan/extravilan), jud. Hunedoara. Terenul are un aspect caracteristic de luncă fiind în general plan, cu mici denivelări locale și înclinări ușoare.

- *Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general*

Accesul: se va face de pe DJ 705F Castau – Sibisel.

Forma generala a terenului studiat este regulata. Terenul nu este imprejmuit. In prezent terenul studiat, totalizand o suprafata de 56.852 mp, are functiunea neproductiv: intravilan/extravilan. Potrivit Planului Urbanistic General al com. Beriu nr. 4/2010, aprobat prin Hotararea Consiliului Local cu nr. 34/29.04.2013, terenul studiat are destinatia de teren neproductiv.

Conform prevederilor Legii privind amenajarea teritoriului si urbanismul, nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare si ale Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, in extravilanul localitatilor se pot executa lucrari specifice domeniului agricol; alte lucrari de construire se pot executa doar dupa elaborarea, avizarea si aprobarea unei

documentatii de urbanism - PUZ. Conform art.32 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare este necesara elaborarea unui plan urbanistic zonal. Terenul luat in studiu este relativ plan. Terenul este liber de constructii.

Elemente ale cadrului natural

- *Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale*

Amplasamentul terenului luat in studiu se afla in intravilanul/extravilanul com. Beriu.

Din punct de vedere topografic terenul este relativ plan. Terenul nu prezinta fenomene de instabilitate.

- Terenul nu este inundat si in prezent nu prezinta probleme de stabilitate (alunecari de teren, scufundari etc.).

- D.p.d.v.seismic, conform Normativ P100-1/2006, amplasamentul se incadreaza in zona deintensitate seismica "F" cu coeficientul $K_s=0,08$ si $T_c=0,7$ sec (perioada de colt), gradul 6 de intensitati seismice conform STAS 11100/1-1993.

- Conform Sr 10907/1 ("Zonarea Climatica a Romaniei") perimetrul cercetat se incadreaza in:

- zona II, fiind caracterizata prin temperaturi minime de -150 C iarna

- zona III conform STAS 6472/2, temperaturi maxime vara de 280 C

- conform STAS 10101/20 se incadreaza in zona A, caracterizata prin altitudini sub 800 m, viteza vantului 22 m/s si presiunea dinamica $0,30$ kN/m²

- Conform STAS 6054/93 – perimetrul cercetat se incadreaza la adancimea maxima de inghet de $-0,90$ m si $-0,80$ m.

Circulatia

- *Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere .*

In prezent accesul la terenul aflat in exploatarea beneficiarului se face direct din DJ 705F Castau - Orastie.

- *Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.*

Prin documentatia elaborata s-au identificat urmatoarele necesitati: amenajarea accesului din DJ 705F Castau – Orastie.

Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

Terenul studiat, avand suprafata masurata de 56.852 mp, inscrite in nr. CF 63979, CF 60613, CF 63655, CF 62944, CF 60409, CF 62943, CF 62945 are categoria de folosinta neproductiv – intravilan/extravilan.

Zona nu dispune de spatii verzi amenajate, ca atare fiind integral de folosinta neproductiv. Sub aspect juridic, terenul face parte din domeniul privat al com. Beriu, concesionat catre SC "JANIX TRANS" SRL, CIUFLEA COSMINA ELENA, SC "SMU & ADE RAUL" SRL SI SC "GILEX PROD" SRL.

Terenurile invecinate, au functiunea de teren arabil, aflate in intravilanul/extravilanul com. Beriu si apartinand domeniului public si privat al acesteia.

- *Relationari intre functiuni*

Functiunile existente si propuse se relateaza si se sustin in continuarea unei zone de agrement mai ampla.

- *Gradu de ocupare a zonei cu fond construit*

Zona studiata nu are un fond construit.

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit este inexistent.

- *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine*

In zona nu exista servicii sau functiuni publice. Prin PUZ-ul intocmit se propun urmatoarele tipuri de servicii si functiuni: zona amenajari piscicole.

- *Asigurarea cu spatii verzi*

Prin proiect se propune amenajarea spatiilor verzi.

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*

In prezent terenul nu prezinta probleme de stabilitate (alunecari de teren, scufundari etc.).

- *Principalele disfunctionalitati* Accesul se face dificil, pe un drum agricol neamenajat corespunzator, cu un singursens. Locurile de parcare sunt inexistente, iar spatiile verzi nu sunt amenajate.

Echiparea edilitara

- *Stadiul echiparii edilitare al zonei. In corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu cadura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale)*

In prezent, pe terenul studiat nu exista retea de curent electric, apa si canalizare. Functiunea propusa necesita alimentarea cu energie electrica. Amenajarea piscicola va utiliza apa din Raul Sibisel iar capacitățile de cazare și terasa de alimentație publică vor fi racordate la rețeaua locală de apă. Canalizarea apelor uzate rezultate din activitatea de turism se va realiza prin racordare la rețeaua de canalizare existenta in zona.

- *Principalele disfunctionalitati*

Nu s-au identificat disfunctionalitati care ar putea perturba activitatile propuse in prezenta documentatie, respectiv activitati de turism si activitati pentru cresterea pestelui.

- *Alimentarea cu apa rece*

Din rețeaua de apa potabila existenta in zona.

- *Canalizarea menajera si pluviala a obiectivului*

Prin racordarea la rețeaua de canalizare existenta in zona.

- *Alimentarea cu energie electrica*

De la LEA existenta in zona.

- *Energia termica*

Nu este cazul.

- *Telecomunicatii*

Se vor utiliza rețelele de telefonie mobila.

Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului altele decat cele ce se impun in modcurent conform legislatiei in vigoare.

- *Relatia cadru natural – cadru construit*

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind neconstruita si folosita ca teren neproductiv, iar fond construit nu exista in apropiere. Pe amplasamentul studiat se propune AMENAJARE PISCICOLA TURISTICA -CONSTRUIRE 20 UNITATI DE CAZARE CU CAMERA DUBLA SI TERASA ALIMENTATIE PUBLICA PE LUCIU DE APA, CONSTRUIRE GRUPURI SANITARE SI BAZINE CRESTERE PUIET POPULARE BALTA.

- *Evidentierea riscurilor naturale si antropice*
In prezent terenul nu prezinta probleme de stabilitate (alunecari de teren, scufundari etc.).
- *Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatie si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona*
Nu este cazul.
- *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie*
Nu este cazul.
- *Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz*
Zona are un puternic potential turistic, aflandu-se in proximitatea cetatilor dacice din Muntii Orastiei.

Optiuni ale populatiei

- *Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei*

Documentatia intocmita are la baza avizul de oportunitate emis de administratia publica locala asupra propunerii de dezvoltare urbanistica a zonei . Nu s-au inregistrat opinii ale populatiei care sa aduca modificari ale prezentei documentatii.

Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

S-au preluat toate solicitarile beneficiarului cu privire la elaborarea documentatiei. Beneficiarul prezentei documentatii si a proprietarilor terenului doresc amenajarea unei ferme piscicole si constructii aferente si introducerea in intravilanul mun. Orastie. In vecinatate terenul are functiunea de teren agricol. Efecte pot fi numai benefice, pentru populatie prin creare de locuri de munca; prin creare de noi spatii si functiuni publice pentrupescuit si agrement.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In vederea elaborarii documentatiei prezente – AMENAJARE PISCICOLA TURISTICA - CONSTRUIRE 20 UNITATI DE CAZARE CU CAMERA DUBLA SI TERASA ALIMENTATIE PUBLICA PE LUCIU DE APA, CONSTRUIRE GRUPURI SANITARE SI BAZINE CRESTERE PUIET POPULARE BALTA s-a intocmit o plansa : Ridicarea topografica de tip cadastral - Plan de amplasament si delimitare acorpului de proprietatevizata de O.C.P.I. Hunedoara. S-a realizat de asemenea o verificare geotehnica a terenului printr-un sondaj.

Prevederi ale P.U.G.

Planul Urbanistic General si Regulamentul local aferent al com. Beriu nr. 4/2010 a fost aprobat prin Hotararea Consiliului Local al com. Beriu nr. 34 din 29.04.2013. Conform prevederilor P.U.G. terenul luat in studiu se afla in intravilanul/extravilanul localitatii. Terenul luat in studiu are functiunea actuala de teren neproductiv intravilan/extravilan.

Valorificarea cadrului natural

Zona studiata se afla in intravilanul/extravilanul com. Beriu, amplasamentul fiind dispus intre malul stang al raului Sibisel si DJ 705F Castau – Orastie. Se doreste realizarea unei amanajari piscicole si a constructiilor aferente, necesare functionarii. Terenul este relativ plan.

- *Modernizarea circulatiei*

Accesul la terenul studiat se va realiza direct din drumul modernizat existent DJ 705F, drum care face legatura intre localitatilen Castau si Sibisel.

Zonificare functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- *Relatia cadru natural – cadru construit*

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele :

- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivul propus;
- Integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- Asigurarea acceselor carosabile si pietonale la obiectivele propus.
- Principalii indici urbanistici ai PUZ, propusi pe functiuni si categorii de interventie sunt: Procentul de Ocupare a Terenului (POT- raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat) si Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT – raportul dintre ariadesfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Specificatii	Existent intravilan		Existent extravilan		Propus intravilan	
	Neproductiv		Neproductiv		Zona pentru amenajare piscicola	
	mp	%	mp	%	mp	%
neproductiv	48416	85.16	8436	14.84	-	-
Luciu de apa	-	0.0	-	0.0	44 000	75.74
Talazuri inierbate	-		-		10077,0	17,73
Constructii propuse	-	0.0	-	0.0	2775	4,88
- pe luciul de apă	-	-	-	-	1575	2,77
- pe teren	-	-	-	-	1200	2,11
Total	neproductiv = 56852 mp ;100%				56852	100
Procent de ocupare a terenurilor POT	0.0				79,50	
Coeficient de utilizare a terenurilor CUT	0.0				0,795	

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele :

- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivul propus;
- Integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- Asigurarea acceselor carosabile si pietonale la obiectivele propuse.

DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICA

Din tema de proiectare stabilita in urma discutiilor cu beneficiarul, precum si in conformitate cuplanul de amplasament si delimitare al corpului de proprietate s-au stabilit:

- amanjarea a doua bazine circulare pentru puieti cu S=514,5,00 mp fiecare;
- realizarea a 3 bazine dreptunghiulare pentru puieti cu S=60,0 mp, fiecare
- se vor realiza zone verzi si talazuri inierbate cu S= 1077,0 mp
- terasa alimentatie publica S=522,0mp

- grupuri sanitare $S=24,0\text{mp}$
 - 20 unitati individuale de cazare pe luciu de apa avand fiecare $S=57,0\text{mp}$ total $1140,0\text{mp}$
 - in zona nu sunt obiective civile sau edilitare care ar putea sa fie afectate sau influentate de executarea lucrarilor
 - in apropierea amplasamentului nu sunt obiective civile, industriale sau edilitare
 - terenurile invecinate sunt terenuri agricole si neproductive, acestea nu vor fi afectate de lucrarile propuse in prezenta documentatie.
- NOTA: Avand in vedere caracterul urbanstic al documentatiei PUZ, elementele constructive prezentate se vor verifica si dupa caz, se vor redimensiona in faza D.T.A.C. .

Dezvoltarea echiparii edilitare

- ***Alimentarea cu apa rece***

alimentarea cu apă potabilă a personalului se va face prin consum de apă îmbuteliată;

- ***Canalizarea menajera si pluviala***

Apele uzate menajere vor fi directionate catre reseaua de canalizare existenta in zona.

- ***Alimentarea cu energie electrica***

De la LEA existenta in vecinatatea amplasamentului.

- ***Telecomunicatii***

Se vor utiliza retelele de telefonie mobila.

- ***Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propusa; tipuri de combustibil.***

Radiatoare electrice sau aeroterme.

- ***Alimentare cu gaze naturale – dupa caz***

Investitia propusa nu necesita extinderi ale retelelor de gaz.

- ***Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor***

Evacuarea deseurilor se va realiza prin firme de salubritate specializate.

Protectia mediului

- ***Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari)***

Activitatea de piscicultură nu este o activitate poluantă.

În faza de execuție se vor lua măsuri pentru minimizarea suprafețelor de depozitare temporară a materialelor utilizate.

Alimentarea utilajelor de transport se va face la stații autorizate situate în afara obiectivului.

În faza operațională, se vor respecta prevederile din actele de reglementare.

Colectarea deșeurilor menajere sau de orice fel rezultate din implementarea proiectului sau din activitate se va face separat in functie de naturamaterialelor ce il compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice, deseuri menajere folosindu-se pentru depozitare pubele din mase plastice (Europubele), ce vor fi ridicate odata sau de doua ori pe saptamana de furnizorul de servicii autorizat in acest scop.

- ***Prevenirea producerii riscurilor naturale*** - nu este cazul.
- ***Epurarea si preepurarea apelor uzate*** - nu este cazul.

- ***Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi***

Se va amenaja balta existenta si se vor consolida digurile.

- ***Organizarea sistemelor de spatii verzi***

In jurul baltii, pe diguri se vor amenaja spatii verzi organizate prin insamantare cu gazon .

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistica si rehabilitare urbana

In proiect se propune refacerea peisagistica a intregii suprafete degradate.

- ***Valorificarea potentialului turistic si balnear*** – nu e cazul
- ***Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore*** – nu este cazul.

3.6. Obiective de utilitate publica

Plan de actiune in vederea implementarii investitiilor propuse prin PUZ - „AMENAJARE PISCICOLA TURISTICA - CONSTRUIRE 20 UNITATI DE CAZARE CU CAMERA DUBLA SI TERASA ALIMENTATIE PUBLICA PE LUCIU DE APA, CONSTRUIRE GRUPURI SANITARE SI BAZINE CRESTERE PUIET POPULARE BALTA.

Obiective de utilitate publica, operatiuni cadastrale si notariale.

Cheltuielile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de catre investitorul privat, respectiv beneficiari lucrarii si vor consta in: operatiuni cadastrale si notariale, schimbare destinatie teren. Investitia se va realiza in doua etape: prima etapa de executie, investitia va va consta in excavarea amplasamentului si amenajarea zonei in ceea ce priveste aleile auto si pietonale precum si accesul din DJ 705 F, iar in etapa, investita va avea ca profil acvacultura in ape dulci, pescuitul in ape dulci, cazare si terasa alimentatie publica.

Nu sunt prevazute obiective de utilitate publica, operatiuni cadastrale si notariale ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE:

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Propunerile PUZ de introducere a unei suprafete de teren în intravilan și de amenajare a unei zone de agrement, se încadrează în prevederile PUG Comuna Beriu, aprobat prin HCLal com. Beriu nr. 34 din 29.04.2013.

In viitor, după aprobarea PUZ, in PUG al Comunei Beriu, se va tine cont de noua functiune propusa a terenurilor de Zona pentru agrement.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Pe plan social, realizarea investitiei va avea efecte benefice reprezentate de valorificarea unui teren nefolosit, aport financiar la bugetul local și național, crearea unor locuri de muncă, etc. De asemenea, se apreciază că proiectul va contribui la dezvoltarea turismului în zonă.

Prioritati de interventie

Modernizarea acceselor la amplasament.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

- Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate in noul P.U.G. ce va trebui intocmit potrivit prevederilor legale;
- Prezenta documentatie se va supune avizarii tehnice la Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a com. Beriu
- Dupa obtinerea avizelor solicitate prin Certificatul de urbanism pentru etapa I, precum si a acordului de mediu, prezenta documentatie se va supune aprobarii Consiliului Local al localitatii Beriu.

Proiectantul propune autoritatilor sus-mentionate prezenta prezenta documentatie de urbanism-

AMENAJARE PISCICOLA TURISTICA -CONSTRUIRE 20 UNITATI DE CAZARE CU CAMERA DUBLA SI TERASA ALIMENTATIE PUBLICA PE LUCIU DE APA, CONSTRUIRE GRUPURI SANITARE SI BAZINE CRESTERE PUIET POPULARE BALTA, in loc. Beriu, com. Beriu, jud. Hunedoara.



Intocmit,
Sef proiect
Ilișiu Eugen



VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECT NR.48/2021

PROIECTANT S.C. DEMA DESIGN CONSULT S.R.L.

*P.U.Z." AMENAJARE PISCICOLA TURISTICA"
SAT BERIU, COMUNA BERIU, jud.HUNEDOARA
C.F. nr:663979, 60613, 63655, 62944, 60409, 62943, 6294
in suprafata de 56.852,00 mp.*

BENEFICIARI:

*S.C. JANIX TRANS S.R.L, CIUFLEA COSMINA ELENA, S.C. SMU & ADE RAUL S.R.L.
SI S.C. GILEX PROD.S.R.L.*

CAP. I. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism pentru zona aferenta obiectivului propus stau in principal urmatoarele legi si normative de aplicare:

- Legea nr.350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriala,cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publica;
- Legea nr.215/1999 privind administratia publica locala,repUBLICATA,cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii,cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului;
- Legea nr.84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- H.G.525/1996,repUBLICATA,cu modificarile si completarile ulterioare, privind regulamentul general de urbanism.
- Hotararea Consiliului Judetean Hunedoara nr. 142/2010 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului Judetului Hunedoara ;
- Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) reglementare tehnica, indicativ: G.M.-010-2000 aprobat prin ordinul nr. 176/N/16 august 2000 M.L.P.T.L
- O.M.S. 536/1997 – privind asigurarea conditiilor de realizare a functiunilor din constructii Prezentul P.U.Z. stabileste reglementari noi zonei,cu privire la:regimul de construire,inaltimea maxima admisa, retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Intocmirea documentatiei s-a realizat in baza studiilor de fundamentare privind: situatia juridica a terenurilor, respectiv ridicarea topografica.

Regulamentul local de urbanism, aferent P.U.Z.-ului pentru zona studiata, expliciteaza, detailand continutul acestuia sub forma de prescriptii si recomandari in vederea aplicarii lor.

Regulamentul local de urbanism al prezentului P.U.Z. stabileste reglementari cu privire la:regimul de construire,functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

CAP. II. UTILIZAREA FUNCTIONALA

art.1. Functiunea dominanta a zonei – Zona activitati productive

art.2. Utilizari permise – Constructii anexe necesare functiunii de baza, accese carosabile si pietonale, utilitati, zone verzi.Conform art.14 din R.G.U. alin. 1 si 2.

art.3. Utilizari permise cu conditii – pentru orice fel de constructie se va solicita in mod obligatoriu, indicarea pe planul care insoteste cererea pentru autorizatie de construire, a nordului de trasare a spatiilor ramase libere cu functiuni asemanatoare sau conexe.

art.4. Interdictii definitive – constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta;

- constructiile care prin conformare, volumetrie, aspect exterior ce intra in contradictie cu aspectul general al zonei;
- orice fel de lucrari sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei, poluarea aerului, apei, solului;
- constructii amplasate in cadrul zonelor de interes general, generand situatii conflictuale in ceea ce priveste functiunea dominanta ;
- activitati industriale, agricole sau de alte tipuri si nu sunt legate direct de cele permise in zona;

art.5. Procentul de ocupare al terenurilor – art. 15 R.G.U.

CAP. III. UTILIZAREA FUNCTIONALA

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

art.6. Orientarea fata de punctele cardinale – se va tine seama de studiul de specialitate pentru cresterea rentabilitatii activitatii propuse.

art.7. Amplasarea fata de drumurile publice – conform prevederilor art. 18 ;

art.8 Amplasarea fata de aliniament-art.23;respectarea distantei fata de constructiile invecinate

art.9. Amplasarea in interiorul parcelei – conform. Art. 24 Autorizarea executarii constructiilor este

permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform cod civil.
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incediu stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

- respectarea unei anumite grupari a constructiilor, in ansambluri pentru care se urmareste o dezvoltare controlata.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.10. Accese carosabile – conform art.25 din R.G.U. anexa nr. 4

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu , dimensionate conform normelor de trafic greu;
- accesese si parcajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie libere in permanenta
- art.11. Accese pietonale conform art.26 din R.G.U.si codul civil art. 616-619

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale precum si orice cale de acces pe terenuri proprietate publica sau private, generate de servitutea de trasee publice, potrivit legii sau obiceiului.

3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

art.12. Conform art. 27 din
R.G.U. alin.1 art.13. Conform art.
28 din R.G.U. alin.1 si 2

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de retele si instalatii tehnico edilitare: - nua
ste cazul.

art.14. Conform art. 29 din R.G.U. alin. 1, 2 si 3.

CAP. IV. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

art.15. Inaltimea constructiilor: - conform art.31 din
R.G.U. art.16.Aspectul exterior al constructiilor
conform art. 32 din R.G.U.

CAP. V. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

art.17. Parcaje – se vor respecta prevederile art. 33 alin. 1 si 3 si Anexa nr. 5 la
R.G.U. pct. 5.12

art.18. Spatii verzi cu respectarea art. 34 si anexei 6 din R.G.U. pct. 6.9.

art.19. Imprejmuire cu respectarea art 35 alin. 1 si precizarile din GHID.

*CAP. VI. REGULI CU PRIVIRE LA PROTECTIA
MEDIULUI*

art.20. Protectia calitatii factorilor de mediu

- amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise in zona activitatile industriale, civile sau de orice natura susceptibile de a polua aerul, apa sau solul;
- se vor realiza plantatiile de protectie acolo unde sunt prevazute in documentatie sau acolo unde realizarea unor functiuni o cer.

art.21. Gestionarea deseurilor.

Colectarea deseurilor si gunoiului se va face separat in functie de natura materialelor ce le compun prin ghelele de gunoi la baza carora sunt amplasate camere speciale cu containere pe materiale specifice, din care se pot incarca mecanizat pe autospeciale ale serviciului de gospodarie comunală.



Intocmit:
arh. Ilișiu Eugen



VOLUMUL III.

CRITERII

Pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului
conform H.G. nr. 1076/08.07.2004
Privind stabilirea procedurii evaluarii de mediu pentru planuri si programe
publicata in M.O. nr. 707/05.08.2004 FOAIE DE GARDA

Proiect nr. 10 / 2021

Denumire proiect: AMENAJARE PISCICOLA TURISTICA -
CONSTRUIRE 20 UNITATI DE CAZARE CU CAMERA
DUBLA SI TERASA ALIMENTATIE PUBLICA PE LUCIU
DE APA, CONSTRUIRE GRUPURI SANITARE SI
BAZINE CRESTERE PUIET POPULARE BALTA

Amplasament: COM. BERIU, LOC. BERIU, INTRAVILAN/EXTRAVILAN, F.N
Jud. Hunedoara

Beneficiari: SC "JANIX TRANS" SRL, CIUFLEA COSMINA
ELENA, SC "SMU & ADE RAUL" SRL SI SC "GILEX
PROD" SRL

Telefon beneficiar: Crisan Samu, tel:0735233509

Proiectant de specialitate: S.C. DEMA DESIGN CONSULT
R.C. J20/158/2007, CUI RO 20849133
Arh. Ilisiu Eugen

Adresa proiectant: Com. Beriu, loc. Castau, nr. 311A, Hunedoara

Telefon proiectant: 0766/536783

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
conform metodologiei cadru continut P.U.Z. G.M.-010-
2000reglementari tehnice M.L.P.T.L.

Data executării documentației: Octombrie 2021

Proiectant: SC DEMA DESIGN CONSULT SRL

Sef proiect: arh. ILISIU EUGEN
Proiectat: arh. ILISIU EUGEN
Proiectat/Desenat: BALAN MIHAI

Octombrie, 2021

1. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE IN

SPECIAL LA:

a.) gradul in care planul creeaza un cadru pentru proiecte sau alte activitati viitoare in ceea ce priveste amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Amplasamentul:

Amplasamentul studiat în P.U.Z. este situat în intravilanul și extravilanul Comunei Beriu, jud. Hunedoara, între malul stâng al râului Sibișel (rîul Mare, Alun) și drumul județea DJ 705 F Căstău-Sibisel.

Conform Certificatului de urbanism nr. 459/24.09.2021 emis de C.J. Hunedoara, zona studiată se afla în extravilanul și intravilanul loc. Beriu, Com. Beriu, jud. Hunedoara, aparținând domeniului public al Com. Beriu.

Natura si functiunea amplasamentului: Conform Certificatului de Urbanism nr. 459/24.09.2021 emis de C.J. Hunedoara, folosința actuală a imobilelor este de terenuri neproductive iar destinația stabilită în Planul Urbanistic General al Comunei Beriu pentru terenurile din intravilan este: zona de activitati productive (A); zona spatiilor verzi (V) subzona spatii pentru agrement, complexe și baze sportive (V4) și zona de gospodarie comunala subzona constructii, instalatii și amenajari pentru gospodaria comunala (G1).

Marimea: suprafata totala a terenului ce face obiectul PUZ-ului este de 56 852,0 mp.

Conditii de functionare: terenurile sunt situate în extravilan/intravilan având folosința actuală terenuri neproductive, fondul construit fiind inexistent.

- PUZ propune pentru întregul amplasament cu suprafața de 56 852,0 mp funcțiunea de ”Zonă de agrement” prin introducerea în intravilan a terenurilor nr. CF 63655 și nr. CF 62945 (partial) și realizarea unei ”Amenajări piscicole turistice, construire 20 unități de cazare cu cameă dublă și terasă de alimentație publică pe luciul de apă, construire grupuri sanitare și bazine creștere puiet pentru populare baltă”, prezentând următoarea zonificare a amplasamentului:

- zona pentru constructii unități de cazare și terasă alimentație publică pe luciul de apă, bazine pentru creșterea puietului de pește amenajate pe teren;
- zona aceese, alei pietonale, parcar;
- luciul de apă;
- zone verzi, taluzuri inierbate;
- zona edilitara: racorduri la utilitati.

Mobilarea urbanistică propusă în PUZ:

- amanjarea a doua bazine pentru puieti si de ingrasare cu $S=515,00$ mp fiecare;
- realizarea a 3 bazine pentru puieti si de ingrasare cu $S=60,0$ mp, fiecare
- se vor realiza zone verzi inierbate cu $S= 2112,0$ mp
- terasa alimentatie publica $S=518,0$ mp
- grupuri sanitare $S=30,0$ mp
- 20 unitati individuale de cazare pe luciul de apa avand fiecare $S=57,0$ mp total $1140,0$ mp

Construcțiile unități de cazare și terasă pentru alimentație publică se vor realiza din lemn iar grupul sanitar din zidărie. Bazinele pentru creșterea puietului de pește vor fi prefabricate din fibră de sticlă având dotările specifice necesare.

Propunerile PUZ creează un grad moderat pentru dezvoltarea în zonă a activității turistice de agrement, a acivității de acvacultură. și a unor servicii de cazare și alimentație publică folosind judicios resursele existente (terenuri neproductive).

b.) gradul in care planul influenteaza alte planuri, inclusiv pe cele in care se integreaza
- relația PUZ cu planuri/programe la nivel local:

Propunerile PUZ de introducere a unei suprafețe de teren în intravilan și de amenajare a unei zone de agrement, se încadrează în prevederile PUG Comuna Beriu, aprobat prin HCLal com. Beriu nr. 34 din 29.04.2013, potrivit cărora destinația terenurilor din intravilan este: zona de activitati productive (A); zona spatiilor verzi (V) subzona spatii pentru agrement, complexe și baze sportive (V4) și zona de gospodarie comunala subzona constructii, instalatii și amenajari pentru gospodaria comunala (G1).

In viitor, după aprobarea PUZ, in PUG al Comunei Beriu, se va tine cont de noua functiune propusa a terenurilor de Zona pentru agrement.

PUZ propus va influența pozitiv- moderat dezvoltarea turismului de agrement din zonă, dezvoltarea unor servicii și dezvoltarea activității de acvacultură.

- relația PUZ cu planuri/programe la nivel județean- nu este cazul

- relația PUZ cu planuri/programe la nivel național- nu este cazul

c.) relevanta planului in integrarea consideratiilor de mediu mai ales in perspectiva dezvoltarii durabile

- Considerații privind protecția factorilor de mediu:

P.U.Z. propune o strategie durabilă de dezvoltare privind managementul terenurilor, corelată cu realizarea echilibrului privind protecția mediului. Propunerile PUZ nu conduc la efecte negative majore asupra factorilor de mediu, astfel:

- aerul : nu vor fi emisii poluante pentru aer.

- apa: nu se vor înregistra poluanți pentru apă, deoarece.

- alimentarea cu apa a unităților de cazare, a terasei de alimentație publică și a grupului sanitar se va face din rețeaua de apă potabilă a Comunei Beriu pe baze contractuale

iar alimentarea cu apă piscicolă se va asigura din râul Sibișel în baza Avizului/Autorizației de gospodărire a apelor.

- apele menajere uzate provenite din unitățile de cazare, terasă și grup sanitar se vor evacua în rețeaua locală de canalizare la indicatorii prevăzuți de normativele în vigoare, în baza contractului încheiat cu administratorul rețelei de canalizare.

- din activitatea de acvacultură nu rezultă ape uzate.

- **solul:** va fi protejat prin zonificarea judicioasă a terenurilor, inierbarea taluzurilor și amenajarea de noi zone verzi inierbate. Prin implementarea PUZ, terenurile vor avea o valoare superioară.

- **zgomot și vibrații:** nu este cazul

- **peisajul:** va fi îmbunătățit după implementarea PUZ.

- **patrimoniul cultural :** nu este cazul

- **populația și sănătatea umană:** nu este cazul

- **schimbări climatice:** nu este cazul

- **Gestionarea deșeurilor:** deșeurile menajere rezultate se vor colecta selectiv în tomberoane fiind evacuate cu un prestator specializat, pe baze contractuale.

- **Gestionarea substanțelor toxice și periculoase:** nu este cazul

- **Considerații privind biodiversitatea:** terenurile aferente PUZ prezintă un interes limitat din punct de vedere al biodiversității. În zona nu sunt arii protejate sau care fac parte integrantă din Rețeaua ecologică Natura 2000.

d.) probleme de mediu relevate prin plan

- **protecția apei:** implementarea și funcționarea obiectivului propus în PUZ se va face conform prevederilor Avizului/Autorizației de gospodărire a apelor;

- **alte prevederi:**

- Amplasarea construcțiilor se face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția mediului.

- Funcțiunea ” zona de agrement ”, va beneficia de toate dotarile confortului modern precum si a protejarii mediului si nu pune probleme din punct de vedere al emisiilor de noxe.

In zona studiata nu sunt amplasate in prezent obiective industriale, activitati cu functiuni poluante, iar pentru protectia mediului se vor prevedea urmatoarele: depozitarea deseurilor in europubele si containere etanse amplasate in spatii special amenajate.

Incalzirea constructiilor propuse și asigurarea apei calde se va face cu elemente electrice.

Noile constructii se incadreaza atat in relief cat si peisager in amplasamentul propus.

e.) relevanta planului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Propunerile PUZ respectă prevederile cuprinse în:

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată prin Legea 265/2006 cu modificările și completările ulterioare
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare care transpune Directiva Cadru Apă (Directiva 2000/60/CE);
- HG nr. 856 din 16 august 2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase, în legătură cu Directiva 2008/98/CE din 1998 privind deșeurile și de abrogare a anumitor directive

2. CARACTERISTICILE EFECTELOR SI ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE IN SPECIAL LA:

a.) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor.

Factorii de mediu aer, sol și apa pot fi afectati nesemnificativ in perioada executiei constructiilor propuse, astfel:

- solul - prin vehiculare ușoară în timpul amenajării terenului;
- aerul: prin emisiile de noxe provenite de la autovehiculele de transport materiale;
- apa: tulburare locală în zona amenajării unităților propuse pe luciul de apă.

Afectările acestor factori de mediu vor fi punctiforme și temporare, având o durată redusă de producere.

Odata cu terminarea executiei lucrarilor de constructie si a amenajarilor, dispar si posibilele efecte negative.

b.) natura cumulativa a efectelor. nu este cazul

c.) natura transfrontaliera a efectelor: nu este cazul

d.) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu: nu este cazul

e.) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei afectate)

Efectele negative vor fi reduse și se vor produce local, pe un areal punctiform, fără a afecta zonele înconjurătoare sau populația.

f.) valoarea si vulnerabilitatea aerului posibil de a fi afectat:

1. caracteristici naturale sau patrimoniu natural: nu este cazul;

2. depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului: nu este cazul;

3. folosirea terenului in mod intensiv: nu este cazul.

Gradul de ocupare al terenului este de 26,88 % iar coeficientul de utilizare a terenului este de 0,4; Suprafata teren intravilan: 9.884,00 mp, constructiile propuse avand: A_C propusa = 2.657,17 mp,

A_D propusa = 3.487,17 mp, parcare, alei carosabile – 1.610,00 mp, alei pietonale – 2.175,00,

zone verzi – 3.441,80 mp.

g.) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national: nu este cazul.

Intocmit: 
Dema Design Consult SRL





CONSILIUL JUDEȚEAN HUNEDOARA
PREȘEDINTE

Nr. 15.484 din 24.09.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 459 din 24.09.2021

În scopul : elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind:
**„AMENAJARE PISCICOLĂ TURISTICĂ-CONSTRUIRE 20 UNITĂȚI DE CAZARE CU CAMERA DUBLĂ ȘI
TERASA ALIMENTAȚIE PUBLICĂ PE LUCIU DE APĂ ȘI BAZINE CREȘTERE PUIET POPULARE
BALTĂ”**

Ca urmare a Cererii adresate de **SC SMU & ADE RAUL SRL** cu sediul în județul Hunedoara, municipiul Orăștie, satul -, sectorul -, cod poștal -, strada B-dul Nicolae Bălcescu, nr.-, bl. 53, sc. D, et.1, ap. 11, telefon -, e-mail -, înregistrată la nr. 15.484 din 08.09.2021,

pentru imobilele – terenuri - situate în județul Hunedoara, comuna Beriu satul Beriu, sectorul -, cod poștal -, strada -, nr. FN,

sau identificat prin CF nr.63979 nr.cadastral 63979, CF nr. 60613 nr.cadastral 60613, CF nr. 63655 nr.cadastral 63655, CF nr. 62944 nr.cadastral 62944, CF nr. 60409 nr.cadastral 60409, CF nr. 62943 nr.cadastral 62943, CF nr. 62945 nr.cadastral 62945, Extrase de Plan cadastral pentru Imobilele cu IE 63979, 60613, 63655, 62944, 60409, 62943 și 62945 / UAT Beriu/Hunedoara, loc. Beriu, eliberate de OCPI Hunedoara – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Orăștie, Contract de concesiune nr.1641/12.09.2017 încheiat între Primăria Comunei Beriu și Ciuflea Cosmina-Elena.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 4/2010 faza P.U.G., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Beriu nr. 34 / 29.04.2013.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC: – Imobilele (terenuri) situate în intravilan și extravilan, aparțin domeniului privat al Comunei Beriu. Potrivit înscrisurilor extrasului C.F. 63979 terenul este situat intravilan, aparține domeniului privat al Comunei Beriu, concesionat către S.C. SMU & ADE RAUL S.R.L. pe o durată de 49 de ani. Potrivit înscrisurilor extrasului C.F. 60613 terenul este situat intravilan, aparține domeniului privat al Comunei Beriu, concesionat S.C. GILEX PROD S.R.L. pe o durată de 49 de ani. Potrivit înscrisurilor extrasului C.F. 63655 terenul este situat extravilan, aparține domeniului privat al Comunei Beriu, concesionat către S.C. SMU & ADE RAUL S.R.L. pe o durată de 49 de ani, la Anexa nr. 1 la Partea I, Date referitoare la teren, este notat *”Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar”*. Potrivit extrasului CF nr. 62944 terenul este situat intravilan aparține domeniului privat al Comunei Beriu. Potrivit înscrisurilor extrasului C.F. 60409 terenul este situat intravilan, aparține domeniului privat al Comunei Beriu, concesionat către S.C. JANIX TRANS S.R.L. pe o durată de 49 de ani. Potrivit înscrisurilor extrasului C.F. 62943 terenul este situat intravilan și extravilan, aparține domeniului privat al Comunei Beriu, concesionat către S.C. SMU & ADE RAUL S.R.L. pe o durată de 49 de ani, la Anexa nr. 1 la Partea I, Date referitoare la teren, este notat *”Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar”*. Asupra extraselor CF nr. 62944 și nr. 62945 a fost încheiat Contractul de concesiune nr.1641/12.09.2017 între Primăria Comunei Beriu și Ciuflea Cosmina-Elena, pe o perioadă de 25 ani.

2. REGIMUL ECONOMIC: – Folosința actuală a imobilelor este: terenuri neproductive. Destinația stabilită pentru terenuri intravilan, conform Planului urbanistic general este: zonă de activități productive (A); zona spațiilor verzi (V) subzonă spații pentru agrement, complexe și baze sportive (V4) și zonă de gospodărire comunală subzona construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală (G1).

3. REGIMUL TEHNIC: -- 1. Potrivit reglementărilor din Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general, utilizări permise: pentru toată Zona activităților productive și de servicii va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), pentru noile amenajări de spații verzi, parcuri, lucrări de agrement, parcuri și pe noile complexe și baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, pentru recepția suportului topografic (suport topografic actualizat, realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970), Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Filiala Hunedoara, Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara, Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara, Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Iancu de Hunedoara” județul Hunedoara pentru amplasare în parcelă.

Acordul, exprimat în formă autentică, a concesionarilor: S.C. GILEX PROD S.R.L., S.C. JANIX TRANS S.R.L. și CIUFLEA COSMINA-ELENA.

După obținerea tuturor avizelor, potrivit art. 37 alin. 1³ din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se va solicita **Avizul Arhitectului-șef al județului.**

Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent, se vor aproba de către Consiliul Local al Comunei Beriu.

După aprobarea Planului urbanistic zonal, se poate solicita certificatul de urbanism în vederea construirii și, în baza lui, se poate întocmi documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în vederea obținerii autorizației de construire, potrivit legii.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, **TITULARUL** are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.


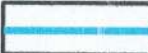
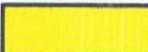

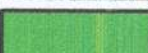
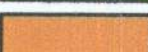



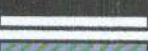
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt Președintelui Consiliului Județean Hunedoara menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

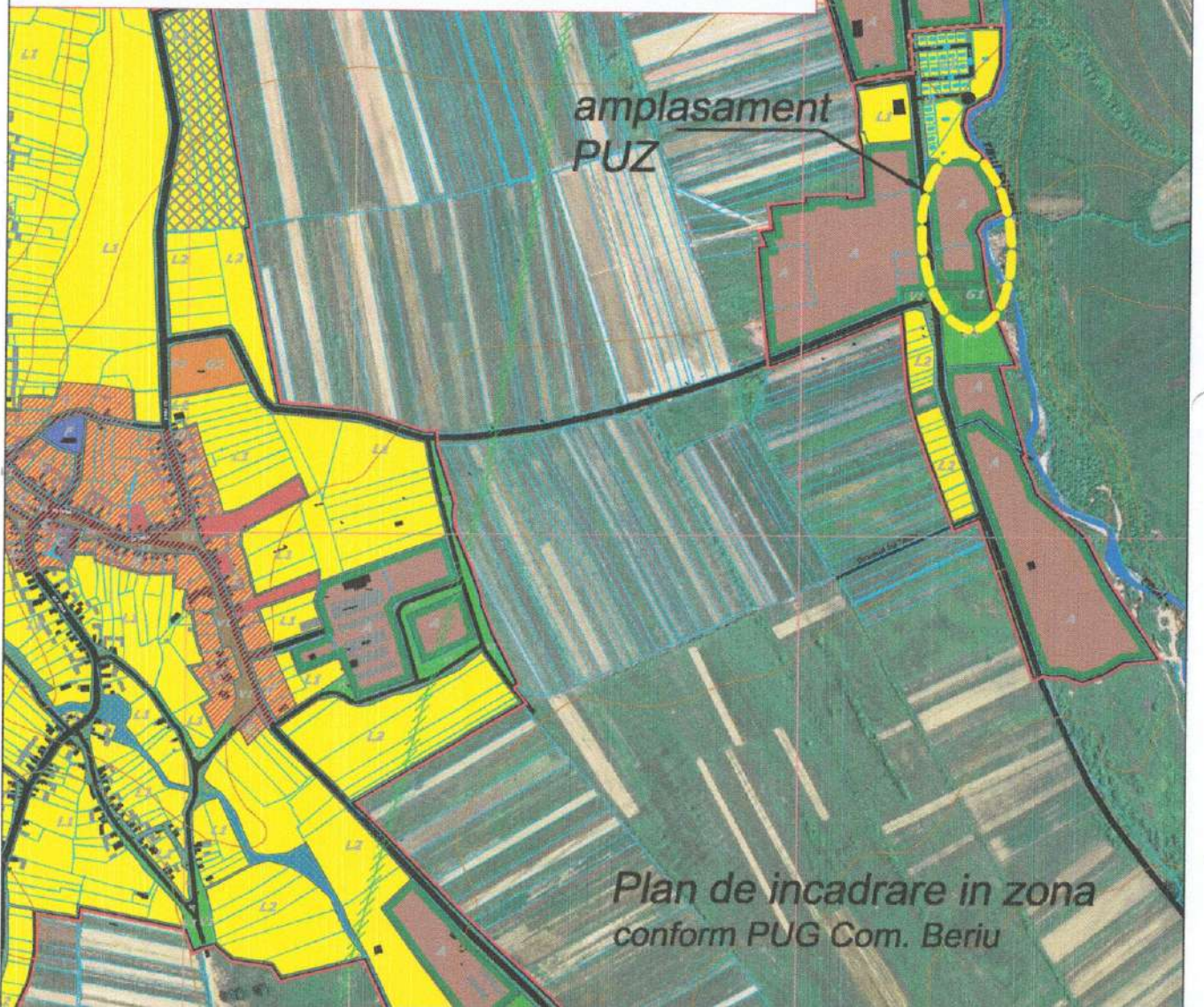
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt Președintelui Consiliului Județean Hunedoara.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism (copie);
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
 - DTAC
 - DTOE
 - DTAD
- d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

LEGENDA- PT. ZONA PUZ

	Limita intravilan propus localitati
	Limita loturi
	Zona de locuit - " L "
	Zona activitati productive - " A "
	Spatii verzi pentru agrement, complexe si baze sportive - " V 4 "
	Zona de gospodarie comunala - " G "
	Ape
	Spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si zonelor umede - " V 2 "
	Zona transporturilor rutiere - " T 1 " (strazi, drumuri)
	Zona transporturilor pietonale - " T 2 " (trotuare, zone pietonale)



amplasament
PUZ

Plan de incadrare in zona
conform PUG Com. Beriu