

BENEFICIAR

S.C. MEDIA CONTACT & CONSULTING S.R.L.
proprietar imobil: Kovacs Tiberiu și Kovacs Aurora

AMPLASAMENT

STR. - , NR.53A, NR. CADASTRAL 61025, EXTRAS CF
NR.61025 SAT BĂNIȚA, COMUNA BĂNIȚA, JUD.HUNEDOARA

DENUMIRE PROIECT

P.U.Z. ZONĂ TURISTICĂ

PROIECT: "CONSTRUIRE RESORT DE TIP ECO VILLAGE
(proiect pe fonduri europene) "

PROIECTANT

S.C. TIUGA STUDIO S.R.L.

CONTRACT NR.23/23.12.2020

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA INVESTITIEI	P.U.Z. ZONĂ TURISTICĂ PROIECT: "CONSTRUIRE RESORT DE TIP ECO VILLAGE (proiect pe fonduri europene) "
CONTRACT NUMARUL	NR.23/23.12.2020
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL - STUDIU DE OPORTUNITATE
BENEFICIAR	S.C. MEDIA CONTACT & CONSULTING S.R.L. proprietar imobil: Kovacs Tiberiu și Kovacs Aurora
PROIECTANT	S.C. TIUGA STUDIO S.R.L.
DATA	AUGUST, 2021



BORDEROU

PIESE SCRISE

- Memoriu Tehnic Explicativ - Studiu de oportunitate

PIESE DESENATE

A01 - Studiu de oportunitate - Încadrare în teritoriu

A02 - Studiu de oportunitate - Analiza situației existente - sc. 1:500

A03 - Studiu de oportunitate - Reglementări urbanistice - sc. 1:500

A04 - Studiu de oportunitate - Propunere - concept

A05 - Echipare tehnico-edilitară - sc. 1:500

ANEXE

- Certificat de urbanism nr. 324 din 03.12.2020

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului: P.U.Z. ZONĂ TURISTICĂ PROIECT: "CONSTRUIRE RESORT DE TIP ECO VILLAGE (proiect pe fonduri europene)", sat Bănița, comuna Bănița, județul Hunedoara

Beneficiar : S.C. MEDIA CONTACT & CONSULTING S.R.L. / proprietar imobil: Kovacs Tiberiu și Kovacs Aurora

Elaborator: S.C. Tiuga Studio S.R.L. - șef proiect dr. urb. Matei Cocheci

Data elaborării: august 2021

Obiectivul lucrării:

Obiectivul lucrării este realizarea, într-o primă etapă, a unui studiu de oportunitate în vederea introducerii în intravilan a două parcele, identificate cu numerele cadastrale 61025 (suprafață de 13.087 mp) și 60542 (suprafață 615 mp). Introducerea în intravilan a parcelelor are ca scop realizarea unui proiect pe fonduri europene, de construire a unui resort de tip Eco Village în comuna Bănița, județul Hunedoara.

Certificatul de Urbanism care stă la baza elaborării prezentului studiu de oportunitate cu nr. 324 din 03.12.2020, a fost eliberat de către Primăria Comunei Bănița pentru imobilele având extrasele de carte funciară cu nr. IE 61025 și IE 60542, ambele aflate în proprietatea beneficiarului - Kovacs Tiberiu și Kovacs Aurora.

Astfel, în vederea introducerii terenului în intravilan și pentru stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare a clădirilor, reglementarea accesurilor și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT), este nevoie de elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat conform legii.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenurile ce fac obiectul studiului de oportunitate sunt situate în estul comunei Bănița, la circa 800 m nord de DN66 (E79) ce leagă municipiul Petroșani de municipiul Hațeg.

Zona propusă pentru a fi introdusă în intravilan are acces direct din strada Jigoreasa, având următoarele limite:

- Strada Jigoreasa, la est.
- Pârâul Jigoreasa și afluentul acestuia, respectiv terenul identificat cu numărul cadastral IE 60139, la sud.
- Terenuri agricole (fâneață - extravilan) către nord și vest.

Zona ce face obiectul studiului de oportunitate se află la circa 600 m de Cetatea Dacică Bănița, monument istoric înscris în Lista patrimoniului mondial UNESCO la poz. C 6.5 cod 906-1999. Conform LMI, în zona cetății au fost identificate următoarele monumente istorice:

- Cetatea dacică de la Bănița - poz. 14, cod LMI HD-I-s-A-03156;
- Fortificație - poz. 15, cod LMI HD-I-M-A-03156.01;

- Cetatea Bănița - poz. 16, cod LMI HD-I-m-A-03156.02;

De asemenea, zona face parte din Parcul Natural Grădișea Muncelului Cioclovina.

Concluzii din documentații deja elaborate:

În absența unui Plan Urbanistic General aprobat pentru comuna Bănița, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii, cu respectarea Regulamentului General de Urbanism.

Categoria de folosință actuală a celor două parcele propuse pentru introducere în intravilan este de fâneață. Fiind vorba despre o investiție realizată din fondurile europene, aceasta este exceptată de la prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările de rigoare, potrivit cărora se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor din extravilanul localităților.

Tabelul de mai jos prezintă o centralizare a parcelelor ce fac obiectul studiului de oportunitate, prezentând inclusiv categoria de folosință a terenurilor

Tabel 1: Parcelele incluse în teritoriul ce face obiectul Studiului de oportunitate

Nr. cadastral	Proprietar	Suprafață	Categorie folosință
61025	Kovacs Tiberiu și Kovacs Aurora	13.087 mp	Fâneață / extravilan
60542	Kovacs Tiberiu și Kovacs Aurora	615 mp	Fâneață / extravilan
	TOTAL	13.702 mp	

Prin PUZ se asigură schimbarea de destinație a terenului, din utilizare agricolă în utilizare rezidențială, și introducerea acestuia în intravilanul comunei Bănița.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona de studiu a fost aleasă astfel încât să cuprindă întreg terenul reglementat prin PUZ, precum și o parte din drumul de acces (strada Jigoreasa).

Terenul aflat la nord, cu o suprafață de 13.087 mp, se află pe o pantă medie de 19 %, ce coborâre de la vest (738 m) către sud (706 m), unde se află pârâul Jigoreasa și strada cu același nume.

Cele două terenuri nu sunt construite. Cea mai apropiată construcție se află la est de zona studiată, la circa 20 m de limita parcelei identificată cu numărul cadastral 61025.

Accesul carosabil pe terenul studiat se poate realiza în prezent dinspre est, de pe Strada Jigoreasa (lățime de circa 6 m în dreptul parcelelor studiate), prin intermediul unui pod peste pârâu.

Din punct de vedere al **echipării edilitare**, parcelele studiate beneficiază de existența rețelelor de distribuție a energiei electrice existente pe drumul principal de acces. Modul de rezolvare a echipării edilitare pentru noile parcele propuse va fi detaliat la faza PUZ, în conformitate cu condiționările din avizele obținute de la furnizorii de utilități.

4. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Sintetizând, zona de studiu se confruntă, în prezent, cu următoarele condiționări de natură normativă, funcțională, morfologică și de mediu:

- 1) Situată în extravilanul comunei Bănița, într-o zonă cu o valoare peisagistică deosebită, parte a Parcului Natural Grădiștea Muncelului Cioclovina, și în apropierea zonei de protecție a Cetății Bănița.
- 2) Deși situată în extravilan, în zonă există construcții agricole de mică înălțime, ce oferă zonei un peisaj aparte.
- 3) Panta accentuată a terenului (circa 20 %) impune alegerea unor soluții de construire în acord cu caracteristicile topografice.

Propunerea este de introducere în intravilan a celor 2 parcele, în vederea construirii unui resort de tip Eco Village, cu clădiri integrate în peisajul specific: regim de înălțime redus, densitate scăzută, circulații carosabile și pietonale.

Se propune realizarea construcțiilor și amenajărilor pe parcela identificată cu nr. cadastral IE 61025, iar pe parcela identificată cu nr. cad. IE 60542 se propune amenajarea unei parcări (circa 11 locuri pentru staționarea autovehiculelor) și a unui corp de clădire de recepție.

Parcelele vor fi incluse în **UTR 1 - Zonă turism**, având următoarele propuneri de reglementare:

- Suprafață minimă parcelă: 500 mp.
- Retrageri minime:
 - o 4,00 m față de aliniament sau amplasare pe aliniament
 - o 5,00 m față de limita posterioară a parcelelor
 - o 3,00 m față de limitele laterale
- Înălțime maximă: P+M / P+1E (7 m)
- POT maxim: 10 %
- CUT maxim: 0,1

Se propune realizarea accesului principal carosabil și pietonal din Strada Jigoreasa, prin intermediul unui pod care să traverseze pârâul Jigoreasa. Se propune demolarea podului vechi (care a determinat, în trecut, inundarea terenurilor studiate) și realizarea unui pod nou din prefabricate de beton cu o lățime de 8 m (carosabil de 5 m și alei pietonale de 1,50 m pe ambele părți). De asemenea, între cele două

terenuri ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism, legătura se va realiza printr-un pod de beton prefabricat pietonal cu o lățime de 3,60 m.

Circulațiile de incintă propuse (alei de acces și trepte) vor face legătura între toate construcțiile propuse prin investiția pe fonduri europene, respectiv:

- O recepție ($Sc = 18$ mp), regim de înălțime parter.
 - o Construcția va fi de tip container prefabricat, închiderile vor fi din panouri Isopan dublate de o fațadă ventilată și din pereți de sticlă cu tâmplărie de aluminiu. Învelitoarea va fi realizată cu panouri Isopan. Recepția va fi amplasată pe al doilea teren (IE 60542).
 - o Încălzirea se va realiza cu radiator electric, iar răcirea cu un aparat de tip split.
 - o Alimentarea cu apă se va asigura de la puț forat, apa caldă prin boiler electric, iar canalizarea menajeră prin microstații de epurare.

- Un restaurant ($Sc = 145$ mp) și o seră de servire ($Sc = 84$ mp) în zona de acces, regim de înălțime parter.
 - o Restaurantul va fi realizat din structură metalică ușoară, închiderile vor fi din panouri isopan dublate de o fațadă ventilată și din pereți de sticlă cu tâmplărie de aluminiu. Învelitoarea va fi realizată cu panouri Isopan și acoperiș vegetal, precum și din sticlă cu structură de aluminiu autoportant.
 - o Restaurantul va mai avea o terasă din deck descoperită și o anexă prefabricată pentru depozitarea deșeurilor.
 - o Sera va fi realizată din sticlă și profile de aluminiu.
 - o Încălzirea restaurantului se va face electric, în pardoseală, iar răcirea se va face natural. Pentru seră, încălzirea, răcirea și ventilarea se vor face conform specificațiilor furnizorului.
 - o Alimentarea cu apă se va asigura de la puț forat, apa caldă prin boiler electric, iar canalizarea menajeră prin microstații de epurare.

- Un centru spa și o piscină, regim de înălțime P+1E și $Sc = 280$ mp ($Scd = 350$ mp).
 - o Construcția va fi realizată din structură metalică ușoară, închiderile vor fi din OSB și strat termoizolant, dublate de o fațadă ventilată și din pereți de sticlă cu tâmplărie de aluminiu. Învelitoarea va fi realizată cu panouri Isopan și acoperiș vegetal.
 - o Încălzirea se va face electric, în pardoseală, iar răcirea și ventilarea se vor face natural.
 - o Alimentarea cu apă se va asigura de la puț forat, apa caldă prin boiler electric, iar canalizarea menajeră prin microstații de epurare.

- 8 căsuțe pentru cazare, cu suprafețe construite de circa 35 - 40 mp (parter și etaj parțial - subpantă).
 - o Căsuțele vor fi realizate din structură metalică ușoară, termoizolate și placate cu tablă fâltuită.

- Încălzirea se va face electric, în pardoseală, iar răcirea și ventilarea se vor face natural.
- Alimentarea cu apă se va asigura de la puț forat, apa caldă prin boiler electric, iar canalizarea menajeră prin microstații de epurare.

În ceea ce privește echiparea edilitară, viitoarea investiție va beneficia de puțuri forate pentru asigurarea alimentării cu apă, rigole pentru preluarea apelor pluviale și microstații de epurare pentru gestiunea apelor uzate menajere. Fiind vorba despre un concept de Eco Village, construcțiile propuse se vor încadra în clasa A de eficiență energetică și vor fi echipate cu panouri solare. Se va realiza un branșament la rețeaua electrică de distribuție existentă pe Strada Jigoreasa.

Stabilirea pozițiilor puțurilor furate, a poziției microstațiilor de epurare și a poziției rigolelor pentru preluarea apelor pluviale va fi realizată ulterior, în conformitate cu condiționările impuse de către avizatori și cu prevederile legislației în vigoare.

Se va avea în vedere, în cadrul propunerii de mobilare urbanistică, ca soluția de urbanism propusă să se adapteze condițiilor topografice locale și să asigure un nivel ridicat de integrare a viitoarei dezvoltări în peisajul zonei.

Prin urmare, soluția propusă permite atingerea mai multor obiective, din care enumerăm următoarele:

- Realizarea unei zone turistice ce ar permite valorificarea economică, într-o manieră sustenabilă (concept Eco Village) a resurselor turistice deosebit de importante din zonă - peisajul valoros din Munții Șureanu (Parcul Natural Grădișea Muncelului Cioclovina) și elementele de patrimoniu construit (Cetatea Dacică Bănița).
- Adaptarea soluției urbanistice propuse la caracteristicile terenului (pantă).

Modul de integrare a operațiunii în zonă

Operațiunea propusă (introducerea în intravilan a unui teren cu suprafața de circa 13.702 mp, în vederea realizării unei zone turistice - construire resort de tip Eco Village) se va integra în peisajul existent din zona studiat: realizarea de construcții cu un regim de înălțime și gabarit redus, cu o densitate scăzută, adaptate la topografia naturală a terenului.

Căsuțele propuse pentru cazare vor fi poziționate în zone cu pante accesibile și integrate în specificul locului.

Consecințe economice și sociale la nivelul comunității locale

Propunerea ilustrată în cadrul studiului de oportunitate permite dezvoltarea unei zone turistice în cadrul comunei Bănița. De pe urma acestei operațiuni, autoritatea publică locală va beneficia direct, prin creșterea valorii impozitelor colectate, inclusiv de pe suprafața de teren nou-introdusă în intravilan.

Categorii de costuri

Toate categoriile de costuri presupuse de realizarea investiției vor fi realizate de beneficiar, respectiv:

- Construcția clădirilor propuse, respectând limitele edificabilelor maxime reglementate.
- Realizarea accesului pe parcelă, dinspre Strada Jigoreasa, cu traversarea pârâului Jigoreasa (un pod cu acces auto și un pod pietonal).
- Eventualele lucrări (minimale) de sistematizare verticală a terenului.
- Realizarea bransamentului la rețeaua electrică de distribuție și rezolvarea, în sistem propriu, a alimentării cu apă și a canalizării apelor menajere.

CONCLUZII

Pe baza studiului realizat, considerăm oportună realizarea investiției din satul comuna Bănița.

Propunerea vizează dezvoltarea unui resort de tip Eco Village, cu o arhitectură sustenabilă (construcții pasive, eficiente energetic) ce se va integra în peisajul valoros al zonei, utilizând inclusiv elemente caracteristice arhitecturii din zona Văii Jiului.

Întocmit,
dr. urb. Matei Cocheci

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 769 / 2021

Întocmit astăzi, **10/06/2021**, privind cererea **13744** din **10/05/2021**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: MEDIA CONTACT & CONSULTING S.R.L.

2. Executant: Bogdan Ioan Emil

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Recepție plan analogic și digital: PUZ - ZONĂ TURISTICĂ pentru "CONSTRUIRE RESORT DE TIP ECO VILLAGE "

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Aviz incepere	08.06.2021	act administrativ	OCPI Hunedoara
Certificat de	03.12.2020	act administrativ	Consiliul Județean
Plan	29.04.2021	inscris sub semnatura privata	BIE Consult Topo &
1.29 -	29.04.2021	inscris sub semnatura privata	BIE Consult Topo &
1.33 -	29.04.2021	inscris sub semnatura privata	BIE Consult Topo &
1.45 - Cerere	29.04.2021	inscris sub semnatura privata	BIE Consult Topo &
Ordin de plată	10.05.2021	inscris sub semnatura privata	Banca Transilvania
Certificat	12.01.2021	act administrativ	ONRC

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 769 au fost recepționate 1 propuneri:

* Recepție tehnică P U Z - Construire Resort de tip Eco Village.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Gheorghe Ovidiu Sabau

Gheorghe
Ovidiu
Sabau

Semnat digital de
Gheorghe Ovidiu
Sabau
Data: 2021.06.10
16:01:43 +03'00'

ROMÂNIA



CONSILIUL JUDEȚEAN HUNEDOARA
PREȘEDINTE

Nr. 18.123 din 03.12.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 324 din 03.12.2020

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind :
"CONSTRUIRE RESORT DE TIP ECO VILLAGE (proiect pe fonduri europene)"

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. MEDIA CONTACT & CONSULTING S.R.L** cu sediul în municipiul **București**, sectorul 1, cod poștal -, strada **Serdarului**, nr.11, bl.47, sc.A, et.5, ap.28, telefon-, e-mail -, înregistrată la nr. 18.123 din 16.11.2020,

pentru imobilele – terenuri - situate în județul Hunedoara, comuna **Bănița**, satul **Bănița**, cod poștal -, str.-, nr. **53A**, bl.-, sc.-, et.-, ap.-, sau identificate prin **Extras CF nr. 61025**, nr.cadastral **61025**, **Extras CF nr. 60542**, nr.cadastral **60542**, **Extras de Plan Cadastral pentru Imobilul IE 61025/UAT Bănița**, **Extras de Plan Cadastral pentru Imobilul IE 60542/UAT Bănița**, eliberate de **OCPI Hunedoara – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petroșani**,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.-, faza **PUG -**, aprobată prin **HCL nr. -**,

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 extravilan, sunt proprietatea persoanelor fizice **KOVACS TIBERIU** și soția **KOVACS AURORA**, bun comun.

Imobilul face parte din Parcul Natural Grădiștea Muncelului Cioclovina, conform Anexei nr. I poziția N la Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a – Zone protejate, delimitat conform prevederilor HGR nr. 230/2003, privind delimitarea rezervațiilor biosferei, parcurilor naționale și naturale și constituirea administrațiilor acestora.

Imobilul se află în vecinătatea limitei zonei protejate a zonei de protecție a Cetății Bănița. Cetatea Bănița este monument istoric înscris în Lista patrimoniului mondial UNESCO la poz. C 6.5 cod 906-1999, potrivit anexei A H.G.R. 493/2004 pentru aprobarea Metodologiei privind monitorizarea monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial și a Metodologiei privind elaborarea și conținutul-cadru al planurilor de protecție și gestiune a monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial.

Cetatea dacică de la Bănița: este monument istoric înscris la poz.14, codul **LMI HD-I-s-A-03156, Fortificație** la poz.15 codul **HD-I-M-A-03156.01, Cetatea Bănița** la poz.16, codul **LMI HD-I-m-A-03156.02**, potrivit Anexei la ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr.1 la ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările și completările ulterioare.

2. REGIMUL ECONOMIC: – Folosința actuală a imobilelor: fâneață. **Imobilul se află în vecinătatea limitei zonei protejate a zonei de protecție a Cetății Bănița. Cetatea Bănița este monument istoric înscris în Lista patrimoniului mondial UNESCO la poz. C 6.5 cod 906-1999, potrivit anexei A H.G.R. 493/2004 pentru aprobarea Metodologiei privind monitorizarea monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial și a Metodologiei privind elaborarea și conținutul-cadru al planurilor de protecție și gestiune a monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial.**

3. REGIMUL TEHNIC : La data prezentă **UAT Bănița nu deține Planul urbanistic general aprobat. Primarul asigură elaborarea planurilor urbanistice aflate în competența autorității publice locale; autoritățile publice locale au obligația să prevadă fonduri pentru elaborarea planurilor urbanistice, potrivit prevederilor art. 27¹ lit.b), art.51 alin.(2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.**

Conform art.65 alin.(1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, **în absența Planului urbanistic general aprobat, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.**

Potrivit art. 23 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, și a art.32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, **lucrările propuse, sunt permise numai după elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism, Plan urbanistic zonal (PUZ).**

Potrivit prevederilor art.47 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, **prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.**

4. Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente - Potrivit art.32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, **lucrările propuse, în extravilanul localității, sunt permise numai după elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism Plan urbanistic zonal (PUZ), în baza unui Aviz de oportunitate.**

Avizul de oportunitate, întocmit de structura de specialitate condusă de Arhitectul șef al Județului Hunedoara, aprobat de Președintele Consiliului Județean Hunedoara se va emite în baza unei solicitări scrise, care va cuprinde elementele stipulate la art. 32 alin. (3) lit. a) și b) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Lucrările au avizul Primarului Comunei Bănița nr. 4291 din 20.11.2020, care face parte integrantă din prezentul Certificat de Urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației urbanistice **PUZ - ZONĂ TURISTICĂ** pentru **"CONSTRUIRE RESORT DE TIP ECO VILLAGE- (proiect pe fonduri europene)"**

NOTĂ: - Inițiatorul PUZ are obligația să respecte prevederile specifice de informare și consultare a publicului interesat, conform Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

Se va elabora un Plan urbanistic zonal (PUZ) și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în urma **Avizului de oportunitate**, conform conținutului cadru evidențiat în Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul Viceprim-Ministrului, Ministrul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.233/2016 și ale prevederilor HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea: prevederilor Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 101/2010 a Consiliului Superior al Registrului Urbiștilor din România.

Pentru imobilele situate în zonele de protecție a monumentelor istorice, clasate în Lista monumentelor istorice, elaborarea documentațiilor, a proiectelor și verificarea tehnică a acestora se efectuează numai de **experti și/sau specialiști atestați de către Ministerul Culturii**, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții, potrivit Legii nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația Plan urbanistic zonal (PUZ), se va semna de specialiști cu drept de semnătură înscrși în Registrul Urbiștilor din România atestați de către Ministerul Culturii.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent, **se vor aviza de către: S.C. E-Distribuție Banat S.A., Ministerul Culturii, Acordul administratorului drumului de interes local (Primăria Comunei Bănița) pentru realizare acces, 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.

Introducerea în intravilanul localității a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe baza Planului urbanistic zonal, pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, conform art.47¹ alin.(1) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit prevederilor art. 5 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, cu modificările și completările ulterioare, **se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor din extravilanul localităților;**

Prin excepție conform art.II, alin.(1), lit.d) din Legea nr.86/2014, cu modificările și completările ulterioare, prevederile O.U.G. nr. 34/2013 **nu se aplică investițiilor realizate din fonduri europene.**

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 Bănița.**

Potrivit prevederilor art.32 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, **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/desființare, 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 stabilirea necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.**

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt Președintelui Consiliului Județean Hunedoara cu privire la 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 – DT, după caz (2 exemplare):
 - DTAC
 - DTOE
 - DTAD
- d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1). Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copii):
 - alimentare cu apă
 - canalizare
 - alimentare cu energie electrică
 - alimentare cu energie termică
 - gaze naturale
 - telefonizare
 - salubritate
 - transport urban
 - d.2) avize și acorduri privind:
 - securitatea la incendiu
 - protecția civilă
 - sănătatea populației
 - d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
 - d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):-
- e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie) :-
- f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):-



ARHITECT ȘEF,
Amelia Andrei

ȘEF SERVICIU
Paula Dănescu

ÎNTOCMIT,
Gabriela Onet
Consilier

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Daniel Dan

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.
Taxa în valoare de 71,00 lei, a fost achitată conform OP nr.1 din 16.07.2020.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____, 2020.

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____
După această dată, o nouă prelungire a valabilității, nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism,
PREȘEDINTE,

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

ARHITECT ȘEF,

ȘEF SERVICIU,

ÎNTOCMIT,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă

Plan de ansamblu



Legenda

- Imobil
- Intravilan
- Legea 5
- UAT
- Legea 17
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
 Legea 17, Art. 3 □

CONSILIUL JUDEȚEAN HUNEDOARA
 Anexă la Certificatul de urbanism
 Nr. 324
 Semnat electronic
 03. DEC. 2020
 din

Ultima actualizare a geometriei: 12-06-2019
 Data de semnare: 13-11-2020 12:06

Arhitect șef
 AMELIA ANDREI



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petrosani

Cod verificare



100089983404

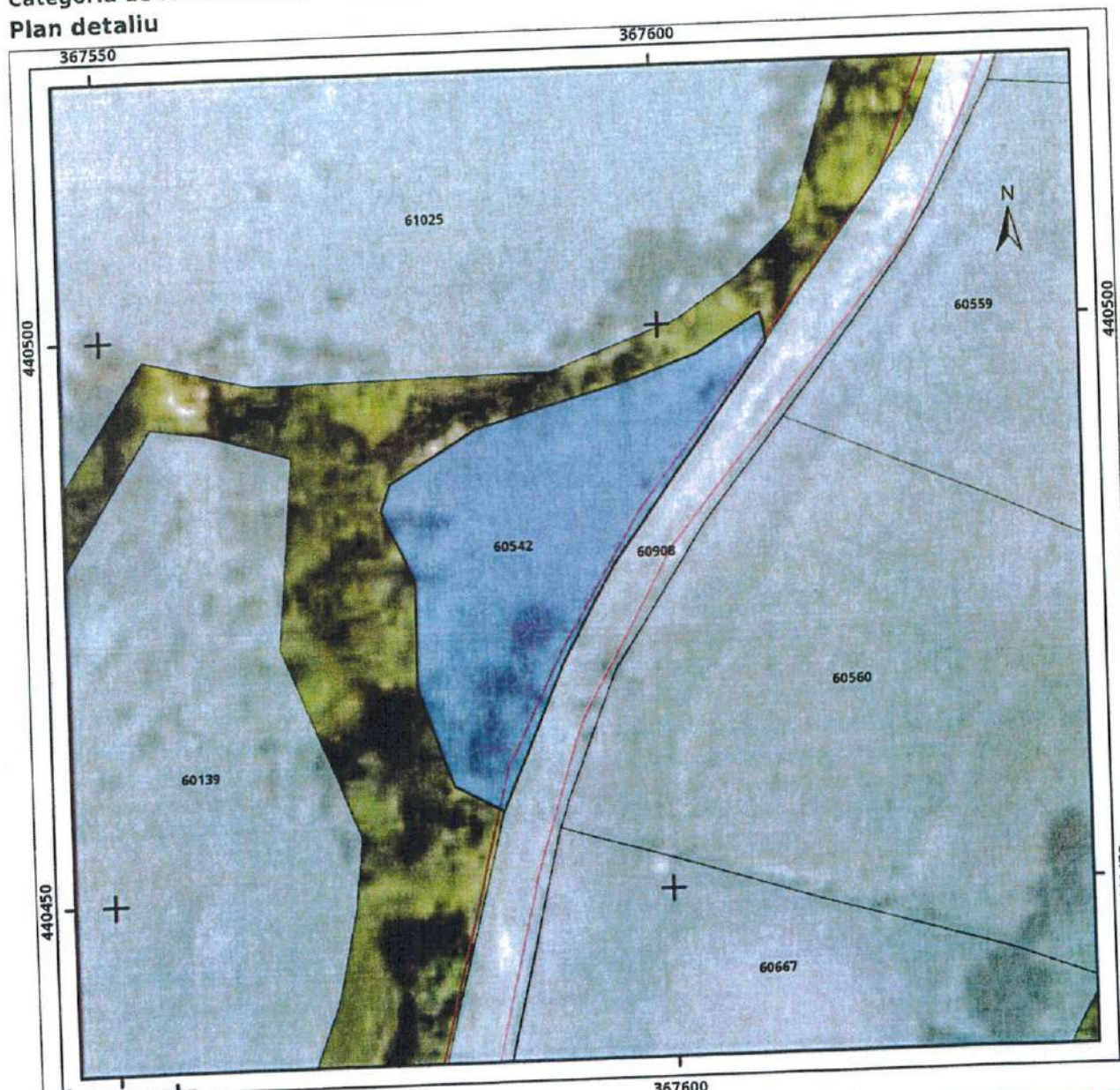
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 60542, UAT Banita / HUNEDOARA

Nr.cerere	34072
Ziua	13
Luna	11
Anul	2020

Teren: 615 mp
Intravilan - NU; Extravilan - DA;
Categoria de folosinta(mp): Faneata 615mp

Plan detaliu



Legenda

- Imobil
- UAT
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 703. DEC. 2020

CONSILIUL JUDEȚEAN HUNEDOARA
Anexă la Certificatul de urbanism
Nr. 324
3. DEC. 2020
Arhitect șef
AMELIA ANDREI