



**JUDETUL HUNEDOARA  
ORASUL HATEG  
PRIMAR**

**Nr. 5940/43 din 09.03.2022**

**Referat de aprobare  
a proiectului de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal intitulat  
“Construire spațiu comercial și birouri”, beneficiar Stănescu Mihai Constantin**

Prin proiectul de hotărâre ce are la baza prezentul referat se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal intitulat “Construire spațiu comercial și birouri”, beneficiar Stănescu Mihai Constantin, proiect nr. 342/2021, elaborat de SC Delta Dumar Proiect SRL, având ca obiect stabilirea strategiei și a reglementarilor pentru armonizarea funcțiunii propuse, cu funcțiunile preexistente, asigurarea echipării tehnico-edilitare a zonei, amenajarea urbanistică și zonificarea funcțională, documentația de urbanism urmând toate etapele și procedurile prevăzute de lege, în baza cărora s-au obținut avizele impuse de normele juridice în materie, respectiv cele impuse prin certificatul de urbanism.

Planul urbanistic zonal a fost supus informării și consultării publicului, etapă ce s-a finalizat prin Raportul informării și consultării publicului, întocmit de arhitectul șef al orașului Hațeg, ce se propune a fi însușit de autoritatea deliberativă. La baza actului administrativ stau toate avizele prevăzute de lege precum: avizul tehnic nr. 3 din 26.11.2021, emis de Arhitectul șef al orașului Hațeg, înregistrat la Primăria Hațeg sub nr. 24765 din 26.11.2021; avizul prealabil de oportunitate, emis de Arhitectul șef al orașului Hațeg, înregistrat la Primăria Hațeg sub nr. 14536 din 21.07.2021; decizia nr. 65 din 26.08.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Hunedoara, înregistrată sub nr. 5908/AAA/26.08.2021; avizul nr. 44 din 10.12.2021, emis de Arhitectul șef al județului Hunedoara, înregistrat la Consiliul Județean Hunedoara sub nr. 21645 din 16.12.2021; avizul nr. 1403 din 27.10.2021 al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara; aviz favorabil nr. 376433151 din 20.07.2021 al SC Delgaz Gid S.A.; avizul de amplasament favorabil nr. 08495402 din 23.07.2021 al SC E-Distribuție Banat S.A.; avizul tehnic de amplasament nr. 9593 din 20.07.2021 al SC Apa Prod S.A.;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal. În aceasta situație se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general. Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi 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. Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii. Documentațiile de urbanism transpun la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean. Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Față de cele mai sus menționate, în conformitate cu art. 32 alin.(1) lit. b), alin. (5) lit. a), art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 alin. (1), alin.(2) lit. a)-e), alin. (3) lit. e), alin. (5), art. 48<sup>1</sup>, art. 54 alin. (2), art. 56 alin. (4), art. 58-61 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art.4, art. 6, art. 34-40 din anexa la Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (1), alin. (3), art. 140 alin. (1), art.196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1)-(2), alin. (4)-(5), art. 199 alin. (1)-(2), art. 243 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare supun spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată.

**Primar,**  
**Adrian Emilian Puscas**



**JUDETUL HUNEDOARA  
ORASUL HATEG  
PRIMAR**

**Nr. 5940/43 din 09.03.2022**

**Referat de aprobare  
a proiectului de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal intitulat  
“Construire spațiu comercial și birouri”, beneficiar Stănescu Mihai Constantin**

Prin proiectul de hotărâre ce are la baza prezentul referat se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal intitulat “Construire spațiu comercial și birouri”, beneficiar Stănescu Mihai Constantin, proiect nr. 342/2021, elaborat de SC Delta Dumar Proiect SRL, având ca obiect stabilirea strategiei și a reglementarilor pentru armonizarea funcțiunii propuse, cu funcțiunile preexistente, asigurarea echipării tehnico-edilitare a zonei, amenajarea urbanistică și zonificarea funcțională, documentația de urbanism urmând toate etapele și procedurile prevăzute de lege, în baza cărora s-au obținut avizele impuse de normele juridice în materie, respectiv cele impuse prin certificatul de urbanism.

Planul urbanistic zonal a fost supus informării și consultării publicului, etapă ce s-a finalizat prin Raportul informării și consultării publicului, întocmit de arhitectul șef al orașului Hațeg, ce se propune a fi însușit de autoritatea deliberativă. La baza actului administrativ stau toate avizele prevăzute de lege precum: avizul tehnic nr. 3 din 26.11.2021, emis de Arhitectul șef al orașului Hațeg, înregistrat la Primăria Hațeg sub nr. 24765 din 26.11.2021; avizul prealabil de oportunitate, emis de Arhitectul șef al orașului Hațeg, înregistrat la Primăria Hațeg sub nr. 14536 din 21.07.2021; decizia nr. 65 din 26.08.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Hunedoara, înregistrată sub nr. 5908/AAA/26.08.2021; avizul nr. 44 din 10.12.2021, emis de Arhitectul șef al județului Hunedoara, înregistrat la Consiliul Județean Hunedoara sub nr. 21645 din 16.12.2021; avizul nr. 1403 din 27.10.2021 al Ministerului Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara; aviz favorabil nr. 376433151 din 20.07.2021 al SC Delgaz Gid S.A.; avizul de amplasament favorabil nr. 08495402 din 23.07.2021 al SC E-Distribuție Banat S.A.; avizul tehnic de amplasament nr. 9593 din 20.07.2021 al SC Apa Prod S.A.;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal. În aceasta situație se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general. Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi 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. Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii. Documentațiile de urbanism transpun la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean. Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Față de cele mai sus menționate, în conformitate cu art. 32 alin.(1) lit. b), alin. (5) lit. a), art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 alin. (1), alin.(2) lit. a)-e), alin. (3) lit. e), alin. (5), art. 48<sup>1</sup>, art. 54 alin. (2), art. 56 alin. (4), art. 58-61 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art.4, art. 6, art. 34-40 din anexa la Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (1), alin. (3), art. 140 alin. (1), art.196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1)-(2), alin. (4)-(5), art. 199 alin. (1)-(2), art. 243 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare supun spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată.

**Primar,**  
**Adrian Emilian Puscas**