

ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI RÂU DE MORI

HOTARAREA NR. 98/2024

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul :”Zona constructii de turism –Construire pensiune turistica si amenajari exterioare,comuna Râu de Mori,satul Suseni,zona de agrement Râusor ,judetul Hunedoara“.

Consiliul local al comunei Râu de Mori , județul Hunedoara;

Examinind proiectul de hotatare nr.54/84/1/14.11.2024 initiat de primarul comunei Râu de Mori,referatul de aprobare al primarului comunei Râu de Mori nr.55/84/14.11.2024 prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul :”Zona constructii de turism –Construire pensiune turistica si amenajari exterioare,comuna Râu de Mori,satul Suseni,zona de agrement Râusor,judetul Hunedoara”, raportul compartimentului urbanism si amenajarea teritoriului nr. 69/34/20.12.2024 , precum si avizul cu nr.40/135/27.12.2023 al Comisiei pentru administratie publica locala,juridica,apararea ordinii si linistii publice a drepturilor cetatenilor din cadrul Consiliului local al comunei Râu de Mori.

Având în vedere:

-Avizul nr.32/24.10.2024 a Consiliului judetean Hunedoara.

-Hotărârea Consiliului local al comunei Râu de Mori nr. 51/2011 privind aprobarea regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism.

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.(1) lit. b), alin. (5) lit. a), art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 alin. (1), alin.(2) lit. a)-d), alin. (5), art. 48¹, art. 54 alin. (2), art. 58-61, lit. B punctul 12⁴ din anexa la Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art.4, art. 6, art. 34-40 din anexa la Ordinul Ministrului Dezvoltarii Regionale si 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, ale art. 7 si art.13 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare.

În baza **dispozițiilor art. 129 .alin.2.lit. c), alin. 6 lit. c) , art.139 alin.3.lit.e ,art. 196 ,alin1,lit.a,art.197,alin.4 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;**

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.Însusește raportul informării și consultării publicului înregistrat cu nr.70/7/20.12.2024 conform anexei nr.1 , însoțit de punctul de vedere al Compartimentului Urbanism si Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr.70/8/20.12.2024 conform anexei nr.2.

Art.2.Anexa nr.1 si anexa nr.2 fac parte integranta la prezenta hotarare.

Art. 3.Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru pentru obiectivul:”Zona constructii de turism –Construire pensiune turistica si amenajari exterioare,comuna Râu de Mori:satul

Suseni, zona de agrement Râusor „judetul Hunedoara“, elaborat de S.C. Absolut Design S.R.L. Deva.

Art. 4 Planul urbanistic zonal este valabil 5 (cinci) ani.

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

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică, în condițiile legii: Instituției Prefectului Județului Hunedoara, Primarului comunei Riu de Mori, Compartimentului Urbanism și Amenajarea teritoriului și se va afișa la sediul Primăriei comunei Râu de Mori.

Râu de Mori la 30.12.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ALB ARON

CONTRASEMNEAZĂ-SECRETAR GENERAL
PUSCA ANISOARA



Cvorumul necesar pentru adoptare :votul majoritatii consilierilor in functie
Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis, cu următorul cvorum : 13 voturi
« pentru », 0 voturi « abțineri », 0 voturi « împotriva » ,

ROMÂNIA
Județul Hunedoara
Consiliul Județean Hunedoara
Arhitect-șef
Nr. 22127/25.10.2024

Ca urmare a cererii adresate de Muntean Bogdan cu domiciliul în jud. Hunedoara, oraș Hațeg, str. Ion Luca Caragiale, nr.43 înregistrată la nr. 22127 din 27.09.2024,
în conformitate cu prevederile [Legii nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 32 din 24.10.2024
pentru Planul urbanistic zonal

„ZONĂ CONSTRUCȚII PENTRU TURISM”

generat de imobilul – teren- situat în județul Hunedoara, extravilanul satului Suseni- zona de agrement Râușor, comuna Râu de Mori, nr. f.n., sau identificat prin Extras CF nr. 65015 Râu de Mori, nr. cadastral 65015, Plan de situație vizat de OCPI Hunedoara - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hațeg înregistrat cu nr. 18121/2024, însoțit de procesul- verbal de recepție nr. 7478/2024.

Inițiatori: Muntean Bogdan și Muntean Victor-Alexandru

Proiectant: S.C. ABSOLUT DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dan Octavian Mihăilă

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: extravilanul satului Suseni- zona de agrement Râușor, comuna Râu de Mori, nr. f.n. - parcela este delimitată: la nord- teren proprietate publică de interes local- drum, la est- teren proprietatea persoanelor fizice și/sau juridice- proprietari neidentificați, la sud- teren proprietatea persoanelor fizice și/sau juridice- proprietari neidentificați, la vest- teren proprietate privată a persoanelor fizice Mălăeștean Dorina și Mălăeștean Victorian.
Suprafața zonă studiată: 1000 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR:- ;
- regim de construire:- ;
- funcțiuni predominante: -;
- H max =- ;
- POT max = -;
- CUT max = -;
- retragerea minimă față de aliniament=-;
- retrageri minime față de limitele laterale = -;
- retrageri minime față de limitele posterioare = -;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR 1- Zonă construcții pentru turism;
- regim maxim de înălțime: D+P+1E;
- funcțiuni predominante: construcții și dotări pentru servicii de cazare ;
- H max = +9,60m;
- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,0;
- retragerea minimă față de aliniament= 6,50 m;
- retrageri minime față de limitele laterale stânga= 2,60 m, dreapta= 2,00 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 4,00 m;

- circulații și accese:- accesul se va realiza direct din drumul local situat în partea de nord a amplasamentului;

- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua existentă în zonă; canalizarea menajeră se va realiza prin racordare la rețeaua existentă în zonă; alimentarea cu energie electrică se va realiza din sistemul fotovoltaic off-grid, cu panouri fotovoltaice monocristaline, montate pe învelitoarea orientată către sud, la o înclinație de 30°. Sursa de back-up va fi un generator diesel trifazat, amplasat în interior, în spațiul tehnic. Pentru alimentarea cu apă caldă menajeră și căldură a construcțiilor propuse, se vor adopta soluții eficiente și moderne-centrală termică electrică/ pompă de căldură, în combinație cu un sistem de producere a apei calde menajere cu panouri solare;

Deșeurile menajere solide se vor colecta în containere speciale și se vor evacua de către o firmă specializată, în baza unui contract încheiat cu beneficiarul.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.10.2024, **se avizează favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

La depunerea documentației spre aprobarea Consiliului Local al Comunei Râu de Mori, se va prezenta dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbaștilor din România, **conform Hotărârii nr. 101/ 2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaștilor din România.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu [art. 63 alin. \(2\) lit. g\) din Legea nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism [nr. 6 din 25.01.2024](#) emis de [Primarul Comunei Râu de Mori](#).

Arhitect-sef,
Amelia Andrei



Întocmit,
Andrei Buliga
consilier

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

cu privire la elaborarea P.U.Z. pentru obiectivul: „ZONĂ CONSTRUCȚII DE TURISM- CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE,,

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, a Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și HCL nr. 51/2011 privind aprobarea regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism al comunei Râu de Mori au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului: Munteanu Bogdan și Munteanu Victor-Alexandru, cât și de către autoritatea publică locală prin Compartimentul Urbanism și Amenajare a Teritoriului, ce asigură elaborarea Raportului informării și consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor, conform Calendarului de informare și consultare, a publicului, întocmit de Autoritatea publică locală și de investitor în privința elaborării Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ CONSTRUCȚII DE TURISM-CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE,,

Suprafața de teren studiată pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal este de 1000 mp, situată pe teritoriul administrativ al comunei Râu de Mori, extravilanul localității Suseni, Zona de Acord Râușor sau identificat prin Extras CF nr.65015, nr. cadastral 65015.

Informarea și consultarea publicului s-a derulat respectând etapele din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

- a) Etapa pregătitoare- anunțarea intenției de elaborare;
- b) Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- c) Elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională;
- d) Etapa monitorizării și implementării Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ZONĂ CONSTRUCȚII DE TURISM- CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE,, după aprobarea documentației prin hotărâre a consiliului local.

Amplasament: terenul în suprafață de 1000 mp, situat pe teritoriul administrativ al comunei Râu de Mori, extravilanul localității Suseni, Zona de Acord Râușor sau identificat prin Extras CF nr.65015 nr. cadastral 65015..

Elaborator: SC ABSOLUT DESIGN SRL, prin arhitect cu drept de semnătură înscris în R.U.R. arh. Dan Mihăilă.

Etapa 1- Etapa Pregătitoare- anunțarea intenției de elaborare PUZ

Anunțul privind intenția de elaborare Plan Urbanistic Zonal „ZONĂ CONSTRUCȚII DE TURISM-CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE,, afișat în etapa pregătitoare prin care publicul este informat cu privire la intenția de elaborare a PUZ-lui, precum și asupra posibilității publicului de a transmite sugestii, observații și opinii a fost afișat atât de Autoritatea publică locală și de investitor la avizierul Primăriei comunei Râu de Mori, înregistrat cu nr.70/1 din 20.05.2024

Investitorul privat, conform prevederilor legale a afișat anunțul privind intenția de elaborare PUZ-ului prin amplasarea de panouri rezistente la intemperii a intenției de elaborare a PUZ-lui, în 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate conform Anexei la Ordinul 2701/ 30.12.2010.

Metodele pe care persoanele afectate sau interesate le-au putut utiliza pentru a formula observații și propuneri sunt următoarele: formularea și redactarea în scris a obiecțiilor cu privire la PUZ, acestea

urmând a fi adresate persoanei însărcinate cu informarea și consultarea publicului din cadrul Primăriei comunei Râu de Mori- Arhitect Sef – Vițonesc Sergiu-Andrei.

În perioada menționată nu au fost înregistrate comentarii și sugestii cu privire la intenția de elaborare a documentației P.U.Z. propusă.

Etapa 2- etapa elaborării propunerilor preliminare PUZ aferent- s-a desfășurat în perioada 27.05.2024 -20.06.2024

Anunțul public în Etapa a II-a privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ pentru „ZONĂ CONSTRUCȚII DE TURISM- CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE,,

nr. 70/2 a fost afișat la avizierul Primăriei comunei Râu de Mori în data de 27.05.2024, comunicandu-se posibilitatea formulării unui punct de vedere cu privire la propunerile PUZ, punct de vedere ce urma să fie pus în discuție în cadrul unei dezbateri publice, organizată de Primăria comunei Râu de Mori.

Documente referitor la documentația „ZONĂ CONSTRUCȚII DE TURISM- CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE,,

- Aviz de Oportunitate Nr. nr.7/08.05.2024 emis de Arhitectul- Șef și aprobat de Președintele Consiliului Județean Hunedoara
- Certificatul de urbanism nr.6/25.01.2024 emis de Primăria comunei Râu de Mori

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale PUZ a fost amplasat de către investitor și pe un panou rezistent la intemperii, în loc cu vizibilitate, pe teritoriul zonei studiate conform modelului prevăzut de Anexa la Ordinul 2701/2010.

Publicul a fost invitat să consulte documentele privind propunerile preliminare ale PUZ „ZONĂ CONSTRUCȚII DE TURISM- CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE,,și să transmită observații și propuneri asupra acestor documente disponibile la sediul Primăriei comunei Râu de Mori, localitatea Râu de Mori, nr.1, et.2, camera Urbanism în perioada între orele 10⁰⁰- 15⁰⁰.

Documentația pusă la dispoziția publicului nu a fost solicitată de către nicio persoană, la sediul primăriei nu au fost depuse sesizări privind propunerile preliminare ale PUZ „ZONĂ CONSTRUCȚII DE TURISM- CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE,,

În data de 21.06.2024, Primăria comunei Râu de Mori a organizat la sediul din localitatea Râu de Mori, nr. 1, et. 2, camera Urbanism, ședința publică de dezbatere a documentației în faza Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ZONĂ CONSTRUCȚII DE TURISM- CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE,,

Cu următoarea ordine de zi

Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor Plan Urbanistic Zonal pentru „ZONĂ CONSTRUCȚII DE TURISM- CONSTRUIRE PENSIUNE TRURISTICĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE,,

Anunțul nr.70/3 /13.06.2024 cu privire la dezbateră publică a fost afișat la avizierul Primăriei comunei Râu de Mori în data de 13.06.2024.

La dezbateră publică din data de 21.06.2024 , ora 10⁰⁰ organizată la sediul Primăriei comunei Râu de Mori au participat din partea instituției Dl Primar Dilertea Flaviu și Dl Vitonesc Sergiu Andrei – Arhitect Sef al Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului. Din partea publicului interesat nu a fost niciun participant. S-a întocmit Procesul- verbal cu privire la dezbateră publică a PUZ din data de 21.06.2024, nr. 70/4 / 21.06.2024 , care a fost afișat la avizierul Primăriei comunei Râu de Mori.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu art. 37 din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Etapa 3- Implicarea publicului in etapa elaborarii PUZ- etapa propunerii finale, care include toate observațiile avizatorului și care se supune procedurii de transparență decizională.

Incepand cu data de 14.11.2024 la sediul primariei comunei Râu de Mori persoanele interesate au fost informate prin anunțul nr.70/5 că pot consulta forma finală a documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent pentru obiectivul „**ZONĂ CONSTRUCȚII DE TURISM-CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**”, cu toate avizele cerute prin Certificatul de urbanism nr. 6 din 25.01.2024. Această etapă se va îndeplini cu respectarea prevederilor art.6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de urbanism al Consiliului Local Râu de Mori, aprobat prin HCL nr. 51/2011, referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

Prin anunțul nr. 70/6 a fost informat publicul cu privire la faptul că a fost finalizată procedura legală de informare și consultare a publicului și că nu au fost aduse observații, propuneri, sugestii în nici o etapă a procesului de elaborare a PUZ pentru obiectivul: „**ZONĂ CONSTRUCȚII DE TURISM-CONSTRUIRE PENSIUNE TRURISTICĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**”,

Potrivit art. 12 din Ordinul nr. 2701/2010 Raportul consultării publicului se prezintă consiliului local spre însușire sau respingere, el fiind publicat la sediul propriu al Primăriei comunei Râu de Mori.

Etapa 4- Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin HCL a Planului Urbanistic Zonal și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare, planșa de reglementării urbanistice și regulamentul local de urbanism care reprezintă informații de interes public.

**Arhitect -Sef
Vițonesc Sergiu-Andrei**



ANEXA HR 2 GA
HCL NR. 98/2024

JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA RÂU DE MORI
COMPARTIMENTUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
NR. 70/8 din 20.12.2024

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI URBANISM ȘI AMENAJAREA
TERITORIULUI cu privire la propunerile Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul :
„ZONĂ CONSTRUCȚII DE TURISM- CONSTRUIRE PENSIUNE
TURISTICĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE,,

Având în vedere: - documentația-proiect nr.438/2024 Plan Urbanistic Zonal : „ZONĂ
CONSTRUCȚII DE TURISM- CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ ȘI
AMENAJĂRI EXTERIOARE,, elaborată de către SC ABSOLUT DESIGN SRL,

- ❖ Certificatul de urbanism nr.6/25.01.2024 emis de Primăria comunei Râu de Mori,
- ❖ Avizul de Oportunitate nr.7/08.05.2024 emis de Arhitectul- Șef și aprobat de Președintele Consiliului Județean Hunedoara,
- ❖ Avizul privind PUZ nr.32 din 24.10.2024, emis de Arhitectul- Șef,
- ❖ Restul avizelor solicitate prin Certificatul de urbanism, respectiv:
 - Decizia Etapei de încadrare nr.28/18.06.2024 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara,
 - Avizul nr.562/25.04.2024, emis de Regia Națională a Pădurilor – ROMSILVA, Administrația Parcului Național Retezat
 - Avizul nr.73/27.05.2024 emis de ANIF – Filiala Teritorială de Informare Hunedoara
 - Avizul nr.1133/21.06.2024 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara
 - Acordul nr.47/81 / 04.07.2024 emis de Primăria Comunei Râu de Mori privind racordarea la rețeaua hidro-edilitară existentă
 - Acord nr. 47/80 / 04.07.2024 emis de Primăria Comunei Râu de Mori , privind realizarea accesului
 - Aviz nr. 109/24/SU-HD / 05.06.2024 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență ,, Iancu de Hunedoara,, al Județului Hunedoara

După finalizarea propunerilor, documentația a parcurs etapa de avizare prevăzută de Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din raportul prezentat de compartimentul de specialitate.

Față de cele prezentate se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului nr. 2701 din 30.12.2010 Pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, și ale HCL a comunei Râu de Mori nr.71/2018 privind aprobarea regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism.

In conformitate cu prevederile art. 11 și art. 12 din Ordinul nr. 2701/2010 propun Consiliului Local al comunei Râu de Mori însușirea raportului consultării și aprobarea documentației urbanistice.

Arhitect-șef
Vițonesc Sergiu-Andrei

