



**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 4 din 14.01.2022

în scopul: ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE FAZĂ P.U.Z. -

”Construire , extindere si schimbare de destinatie in structuri de primire turistice cu functiuni de cazare si alimentatie publica prin recompartimentarea spatiilor existente”

Ca urmare a Cererii adresate de **M&F MASTER CAFFE SRL** reprezentata prin **Balan Tiberiu Marius** si **SC CRAMA MIHAI SRL** reprezentata prin **Lazar Stela** cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, **Bulevardul Libertatii nr. 25, strada Libertatii 4**, telefon/fax , e-mail - înregistrată la nr. **974** din **05.01.2022**.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în **județul Hunedoara, localitatea Hunedoara, strada 9 Mai, nr. 4,6,17** sau identificat prin **Extras de Carte Funciară pentru informare Cartea Funciară nr. 74923 Hunedoara, nr. cadastral 74923,74923-C1,74923-C2,74923-C3,74923-C4**, **Extras de Plan cadastral de carte funciara pentru imobilul cu IE 74923 UAT Hunedoara** , **Extras de Carte Funciară pentru informare Cartea Funciară nr. 60533 Hunedoara, nr. cadastral 60533, 60533-C1, 60533-C2, 60533-C3**, **Extras de Plan cadastral de carte funciara pentru imobilul cu IE 60533 UAT Hunedoara** , **Extras de Carte Funciară pentru informare Cartea Funciară nr. 74920 Hunedoara, nr. cadastral 74920, 74920-C1** **Extras de Plan cadastral de carte funciara pentru imobilul cu IE 74920 UAT Hunedoara** .

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr **62** din **2020**, faza **P.U.Z.**, a **municipiului Hunedoara** , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local **Hunedoara** nr. **217** din **2020**, cu valabilitate 36 luni conform Hotararii Consiliului Local nr. **217/19.08.2021** privind însusirea Raportului informarii si consultarii publicului, precum si aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent, pentru **MODERNIZAREA TRANSPORTULUI ÎN MUNICIPIUL HUNEDOARA** prin investitii in transportul public ecologic - **CORIDORUL DE VEST** municipiul Hunedoara, județul Hunedoara .

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:**

- **Imobile situate in intravilanul localitatii, proprietate privata a societatiilor M&F MASTER CAFFE SRL conform Extrasului de carte funciara pentru informare CF nr.74923 Hunedoara, nr. cad.74923,74923-C1,74923-C2,74923-C3,74923-C4, CF nr. 60533 Hunedoara, nr. cad. 60533, 60533-C1, 60533-C2, 60533-C3 si SC CRAMA MIHAI SRL, conform Extrasului de carte funciara pentru informare si CF nr.74920 Hunedoara, nr. cad.74920,74920-C1,**
- **In partea III Sarcini a extrasului de carte Funciara nr.74923 Hunedoara este notata ipoteca in favoarea Statului Roman reprezentata de Ministerul Finantelor Public si CEC Bank SA**
- **In partea III Sarcini a extrasului de carte Funciara nr.74920 Hunedoara este notata ipoteca in favoarea Statului Roman reprezentata de Ministerul Finantelor Public si CEC Bank SA**
- **In partea III Sarcini a extrasului de carte Funciara nr. 60533 Hunedoara este notata ipoteca in favoarea Statului Roman reprezentata de Ministerul Finantelor Public si CEC Bank SA**
- **Includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori in zona de protecție a acestora: imobilele se afla in zona protejata cu valoare arhitecturala a monumentului istoric Castelul Corvinilor, azi muzeu, inscris in Lista Monumentelor Istorice a judetului Hunedoara 2015, cod LMI HD-II-m-A-03344, la pozitia 300 .**

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

- **Terenuri aferente curtii si constructiilor existente, conform Extraselor de Carte Funciara, categoria de folosinta - curti constructii;**
- **Conform Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aprobat - zonă de locuinte individuale si functiui complementare.**
- **Conform H.C.L. nr. 395/2021, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul 2022, imobilul este situat în zona A, rangul II, pentru teren impozitul fiind de 1990,68 lei/ha/an, iar pentru clădire este de 1,3 % din valoarea impozabilă a clădirii.**

### 3. REGIMUL TEHNIC:

1.Conform Planului Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 217/19.08.2021 - imobilul se află în UTR 3 zonă de locuinte individuale cu subzona Lm- locuinte individuale P- P+1E

- Utilizări permise : - locuinte individuale cu maxim P+M niveluri in regim de construire discontinuu(izolat) sau cuplat, conform caracterului existent al strazilor ;

- Utilizari admise cu conditionari :functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseseasca 30% din parterul cladirilor, activitati care nu genereaza transporturi grele , nu atrag mai mult de 5 autoturisme, nu sunt poluante , cu program pana in orele 22, care nu utilizeaza terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie, sedii de firma,servicii de priectare, cercetare, expertizare, consultanta, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 30% din parterul cladirilor;

- sunt interzise activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona de protectie , functiuni comerciale si servicii prosefionale care depasesc 30 din parterul cladirilor, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22 si produc poluare, instalare panouri pentru reclame, depozite en gros, depozitare de materiale refolosibile , platforme de colectare deseuri , depozitare in vederea comercializarii de substante toxice si inflamabile , activitati productive, statii de betoane, autobaze, statii de intretinere auto, spalatorii auto, lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenjarile si/sau constructiile , de pe spatiile invecinate, sau sa provoace scurgeri pe parcele invecinate, folosirea de firme luminoase, reclame in culori stridente si panouri de afisaj pe plinurile fatadelor , desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora, constructii provizorii pe domeniul public, altele ce se incadreaza la mobilier urban, realizarea unor mansarde false, depozitari de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deseurilor urbane, constructii provizorii de orice natura;

2.Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:

a) Regimul de aliniere a terenurilor și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: conform pct 2.3 cu referire la caracteristici ale parcelelor, orientarea fat de punctele cardinale, amplasarea construcțiilor fata de drumuri publice si private din Regulamentul local de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.217/19.08.2021 si conform anexei nr. 1;

b) Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine conform conform pct 2.3 cu referire la amplasarea construcțiilor fata de aliniament,distantele minime fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, amplasarea construcțiilor unele fata de celelalte, din Regulamentul local de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.217/19.08.2021 si conform anexei nr. 1;

c) Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate : conform pct 2.3 cu referire la aspectul exterior al cladirilor din Regulamentul local de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.217/19.08.2021 si conform anexei nr. 1;

d) înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi și caracteristicile volumetrice ale acestora, numar niveluri, dimensiuni reale:conform pct 2.3 cu referire la inaltimea maxima a admisibila a cladirilor, din Regulamentul local de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.217/19.08.2021si conform anexei nr. 1;

d) Indici maximi admisibili: POTmax = 40%, CUTmax =0,8;

3.Echiparea cu utilități : conform pct 2.5 din Regulamentul local de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.217/19.08.2021 si conform anexei nr. 1;

4.Circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă: conform pct 2.4, 2.6 din Regulamentul local de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.217/19.08.2021 si conform anexei nr. 1.

Întrucât prin lucrările propuse, în intravilanul localității, se modifică prevederile documentației de urbanism (PUZ) aprobate, potrivit prevederilor art. 32, alin. (1), lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru condițiile specifice ale amplasamentului și natura obiectivelor de investiție, este necesar elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism plan urbanistic zonal (PUZ) .

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENT

- Potrivit prevederilor art. 47 alin. (5) lit.(b) 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, materiale admise.

- Potrivit art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, inițierea Planului Urbanistic Zonal se face în baza unui Aviz de oportunitate.

- Avizul de oportunitate, întocmit în conformitate cu prevederile Normelor 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, Ministerului dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016, se emite de structura de specialitate condusă de Arhitectul Șef al municipiului Hunedoara, aprobat de Primarul municipiului 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.**

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat în scopul declarat pentru

**ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE FAZĂ P.U.Z. - "Construire , extindere si schimbare de destinatie in structuri de primire turistice cu functiuni de cazare si alimentatie publica prin recompartimentarea spatiilor existente"**

**Notă:** Obținerea avizelor solicitate în certificatul de urbanism se va face numai după eliberarea avizului de oportunitate.

Inițiatorul PUZ are obligația informării și consultării prealabile 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 și a Hotărârii Consiliului local nr.158/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului. Demararea procedurilor de informare și consultarea a populației se vor face la cererea solicitantului.

**Etapa I-a:** Se va elabora un Plan urbanistic zonal (PUZ) și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, în urma Avizului de oportunitate conform Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conform conținutului cadru aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 21/N/10.04.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu respectarea 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 Urbaștilor din România. Documentația de urbanism - PUZ, se va semna de specialiști cu drept de semnătură înscrisi în Registrul Urbaștilor din România.

Elaboratorul PUZ, respectiv arhitectul cu drept de semnătură are obligația respectării art. 21 din Legea nr. 184/2001, privind organizarea și executarea profesiei de arhitect, cu modificările și completările ulterioare.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent se vor aviza de către: Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara-Deva, Studiul Geotehnic, E-Distribuție Banat, SC Del Gaz Grid Hunedoara, SC Apa Prod Hunedoara, Acord Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Național Hunedoara - Deva, Aviz Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, pentru viza pe suport topografic.

Potrivit art. 37 alin. (1)^3 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se va solicita Avizul Arhitectului Șef al județului - Consiliul Județean al județului Hunedoara.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent se vor aproba de către Consiliul Local al municipiului Hunedoara.

**Etapa a-II-a:** Se vor elabora documentațiile tehnice D.T.A.C numai după aprobarea PUZ de către Consiliul Local al municipiului Hunedoara, cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Documentațiile fază D.T.A.C vor fi elaborate cu respectarea conținutului cadru prevăzut în Anexa nr. 1 la Legea nr. 50 / 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, de colective tehnice de specialitate, însușite și semnate de către cadre tehnice cu pregătire superioară din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, potrivit art. 9 din Legea nr. 50 / 1991, republicată cu modificările și completările ulterioare. Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții va cuprinde documentele prevăzute de art. 7 alin (1) din Legea nr. 50 / 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

#### **5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HUNEDOARA-DEVA , STR. AUREL VLAICU NR. 25, DEVA**

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 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 autorității administrației publice competente 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

**6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

- a) certificatul de urbanism;
- 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):

D.T.A.C.                      D.T.A.D                      D.T.O.E.

- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apa	gaze naturale
canalizare	telefonizare
alimentare cu energie electrică	salubritate
alimentare cu energie termică	transport urban

Alte avize/acorduri:

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:

d.4) studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

**L.S.**

**p. ARHITECT-ȘEF,**

Achitat taxa de: **58** lei, conform Chitanței nr **11000050** din **05.01.2022**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_ **2022** .

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.

*PRIMAR,*

**Dan Bobouțanu**

*SECRETAR GENERAL,*

**Dănuț Militon Laslău**

*p. ARHITECT-ŞEF,*

**L.S.**

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ .

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ **direct.**