

ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
COMUNA SĂLAȘU DE SUS
CONSILIUL LOCAL

Sălașu de Sus, nr.114A ; Tel./Fax:0254779501; E-mail:primariasalasudesus@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR. 9 / 2025

privind aprobare Plan Urbanistic Zonal, în vederea realizării obiectivului:
„Zonă mixtă-rezidențială, servicii de turism și agrement”, Nucșoara

Primarul comunei Sălașu de Sus, județul Hunedoara, având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 9/17.03.2025, referatul de aprobare cu nr. 9/17.03.2025 prin care se propune aprobarea Plan Urbanistic Zonal, în vederea realizării obiectivului: „ Zonă mixtă-rezidențială, servicii de turism și agrement”, Nucșoara, raportul nr. 9/17.03.2025 a compartimentului de resort și avizul nr. 9/24.03.2025 a comisiei de specialitate;
- Proiectul nr.188 /2023 întocmit de către S.C.BRILACO PROIECT DESIGN S.R.L., arhitect Armășescu Dumitru, privind Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism „ Zonă mixtă-rezidențială, servicii de turism și agrement ”, Nucșoara;
- Luând în considerare:
 - Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. 1464/17.03.2025;
 - Punctul de vedere al Compartimentului Proiecte finanțate din fonduri europene și amenajarea teritoriului, înregistrat sub nr. 1463/17.03.2025;
 - Certificatul de urbanism nr. 40/27.02.2024;
 - Avizul favorabil al Arhitectului șef al județului Hunedoara, nr.36/12.12.2024;
 - Avizul favorabil al Agenției Naționale pentru Arii Protejate, nr. 68/29.08.2024;
 - Decizia etapei de încadrare nr. 48/16.09.2024 a Agenției pentru Protecția Mediului Hunedoara;
 - Avizul de plasament nr. 19646906/11.04.2024 al E-distributiv Banat;
 - Proces verbal de recepție nr. 7073/27.06.2024 al O.C.P.I Hunedoara;
 - Avizul Direcției județene pentru Cultură Hunedoara nr. 866/22.08.2024;
 - Avizul Direcției județene pentru Agricultură Hunedoara nr. 302/06.06.2024;
 - Avizul ANIF Hunedoara nr. 44/25.03.2024;
 - Aviz Ministerul Economiei Antreprenoriatului și Turismului nr. 205/29.07.2024;
 - Avizele nr.214/24/27.09.2024 și nr.220/24/04.10.2024 al ISU Hunedoara ;
 - prevederile HCL nr. 42/2021 privind aprobarea Planului urbanistic general și a Regulamentului local aferent comunei Salasu de Sus, județul Hunedoara;
 - prevederilor 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.49, art.54, ali.1, art.56, alin.4-7, art. 58-61, ale punctului 12², din anexa nr. 1 la 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.
 - prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- În temeiul dispozițiilor art.129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin.(1), alin. (3) lit. e) coroborat cu art. 5 lit. cc),art. 140 alin. (1), art.196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1)-(2), alin. (4)-(5), art. 243 alin. (1), lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aproba și se însușește Raportul informării și consultării publicului, înregistrat sub nr. 1464/17.03.2025, anexa nr.1, însoțit de Punctul de Vedere al Compartimentului Proiecte finanțate din fonduri europene, înregistrat sub nr. 1463/17.03.2025, anexa nr.2.

Art.2 Se aprobă Plan Urbanistic Zonal, în vederea realizării obiectivului „ Zonă mixtă-rezidențială, servicii de turism și agrement ”, Nucșoara, nr. 188 /2023 întocmit de către S.C.BRILACO PROIECT

DESIGN S.R.L., arhitect Armășescu Dumitru, însoțit de Regulament Local de Urbanism aferent, conform anexei nr.3.

Art.3 Se aproba ca perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic Zonal menționat la art.2, sa fie pe toata durata existentei construcției, de la data aprobării.

Art.4 Anexele 1, 2 si 3 fac parte integranta din prezenta hotarare.

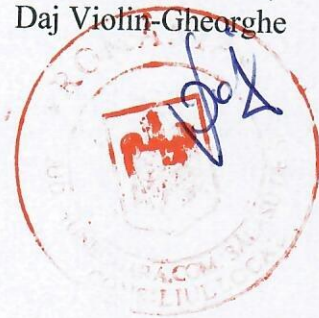
Art.5 Prezenta poate fi contestată în termenul legal la Tribunalul Hunedoara, sectia contencios administrativ in condițiile Legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6 Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului Județului Hunedoara, Consiliului județean Hunedoara, Primarului comunei Sălașu de Sus, OCPI Hunedoara, Compartimentului Proiecte finanțate din fonduri europene si se afiseaza la sediul si pe siteul primariei.

Sălașu de Sus,
25.03.2025

Presedinte de sedinta,
Daj Violin-Gheorghe

CONTRASEMNEAZA,
Secretar general,
Medrea Liliana- Anișoara



Consilieri prezenți : 11

Majoritate absolută -voturi necesare: 6

Vot deschis:

Pentru :	11	voturi
Impotriva :	0	voturi
Abtineri :	0	voturi

JUDETUL HUNEDOARA

PRIMARIA COMUNEI SALASU DE SUS

Nr. 1464 / 17.03.2025

**RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI REFERITOR LA
ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
„ ZONA MIXTA (REZIDENTIALA, SERVICII DE TURISM SI AGREMENT)”**

In conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si ale Ordinului nr. 2701 / 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea “ Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism , procedura se face in urmatoarele etape :

- a) etapa pregatitoare – anuntarea intentiei de elaborare
- b) etapa de documentare si elaborare a studiilor de fundamentare , unde este cazul
- c) etapa elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare
- d) etapa propunerii finale , care include toate observatiile avizatorilor si care se supune procedurii de transparent decizionala .

1) DATE DESPRE DOCUMENTAȚIA SUPUSĂ PROCEDURII DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Denumire documentatie „**ZONA MIXTA (REZIDENTIALA, SERVICII DE TURISM SI AGREMENT)”**

Numar documentatie si faza : 188/2023 , faza Plan Urbanistic Zonal

Elaborator : S.C. BRILACO PROIECT DESIGN S.R.L., arhitect Armasescu Dumitru

Beneficiar : Sacarcea Vasile si Sacarcea Diana Camelia

Amplasament teren : Comuna Salasu de Sus, sat Nucsoara

Tema de proiectare :

Documentația propune realizarea unui PUZ – ZONA MIXTA (REZIDENTIALA, SERVICII DE TURISM SI AGREMENT), in extravilanul comunei Salasu de Sus, sat Nucsoara in suprafata de 7024 mp

2) TEHNICILE SI METODELE UTILIZATE PENTRU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI

Pentru informarea si consultarea publicului referitor la propunerile Planului Urbanistic Zonal , compartimentul cu atributii in coordonarea informarii si consultarii a procedat parcurgerea etapelor prevazute de metodologia specifica

Etapa pregatitoare – anuntarea intentiei de elaborare s-a desfasurat in perioada 12.03.2024 - 02.04.2024

Anuntul public pentru etapa pregatitoare a Planului urbanistic Zonal a fost publicat pe pagina de internet a Primariei comunei Salasu de Sus <http://comuna-salasudesus.ro/>, afisat la panoul de afisaj din sediul Primariei Comunei Salasu de Sus

Etapă elaborării propunerilor P.U.Z. s-a desfășurat în perioada 13.05.2024 - 04.06.2024

Anunțul public pentru etapa elaborării propunerilor a fost publicat pe pagina de internet a Primăriei comunei Salasu de Sus <http://comuna-salasudesus.ro/>, afișat la panoul de afișaj din sediul Primăriei comunei Salasu de Sus .

Pe terenul pentru care se elaborează PUZ a fost amplasat un panou conform cu înscrisuri referitoare la documentația demarată și modalitățile de informare și exprimare a unui punct de vedere și au fost informați în scris vecinii amplasamentului despre intenția de realizare a obiectivului și posibilitatea exprimării unui punct de vedere .

În perioada menționată pentru transmiterea observațiilor și propunerilor nu au fost înregistrate documente care să conțină propuneri și sugestii din partea populației .

La data de 17.12.2024 a fost obținut avizul arhitectului șef nr. 36 / 12.12.2024

Etapă aprobării P.U.Z. .

Include toate observațiile avizatorilor și s-a desfășurat în perioada 13.01.2025 – 24.02.2025

Anunțul public pentru etapa aprobării PUZ a fost publicat pe pagina de internet a Primăriei comunei Salasu de Sus <http://comuna-salasudesus.ro/>, și pe panou conform la terenul care face obiectul PUZ în data de 13.01.2025.

Documentația P.U.Z. proiect nr. 188/2023 și avizele solicitate prin certificatul de urbanism au fost disponibile spre consultare la sediul Primăriei comunei Salasu de Sus

La sediul instituției în data de 26.02.2025 s-a organizat dezbaterile publice cu privire la forma finală a P.U.Z.

În data de 17.03.2025 a fost întocmit referatul de specialitate prevăzut de art. 56, alin. 6 din legea 350/2001, din care rezultă faptul că PUZ-UL în forma finală are obținute toate avizele prevăzute de certificatul de urbanism

3) REZUMATUL PROBLEMELOR , OBSERVAȚIILOR ȘI REZERVELOREXPRESIMATE DE PUBLIC PE PARCURSUL PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE

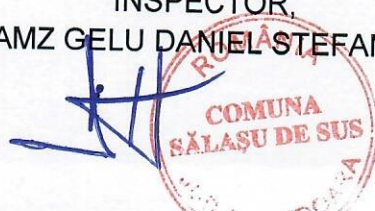
Pe parcursul elaborării documentației de urbanism la sediul Primăriei comunei Salasu de Sus nu au fost depuse observații din partea cetățenilor cu privire la propunerile de **ZONA MIXTA (REZIDENTIALĂ, SERVICII DE TURISM ȘI AGREMENT)**

Beneficiarul a obținut avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 40 / 27.02.2024. Fata de cele prezentate , se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr. 2.701/ 2010 și a Hotărârii Consiliului Local a comunei Salasu de Sus nr. 75/12.08.2011 privind aprobarea regulamentului de implicare a publicului în elaborarea P.U.Z. , iar în conformitate cu prevederile art. 11 și 12 din ordinul M.D.R.T. nr. 2.701/2010 se propune Consiliului local însușirea raportului și aprobarea documentației urbanistice .

- Salasu de Sus , 17.03.2025

COMPARTIMENT,
PROIECTE FINANȚATE DIN FONDURI EUROPENE
INSPECTOR,

HAMZ GELU DANIEL ȘTEFAN



ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
COMUNA SĂLAȘU DE SUS
CONSILIUL LOCAL

Sălașu de Sus, nr.114A ; Tel./Fax:0254779501; E-mail:primariasalasudesus@yahoo.com

Sălașu de Sus,
25.03.2025

Presedinte de sedinta,
Daj Violin-Gheorghe



CONTRASEMNEAZA,
Secretar general,
Medrea Liliana- Anișoara

Consilieri prezenți : 11
Majoritate absolută -voturi necesare: 6

Vot deschis:

Pentru :	11	voturi
Impotriva :	0	voturi
Abtineri :	0	voturi

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI
PROIECTE FINANTATE PRIN FONDURI EUROPENE
CU PRIVIRE LA PROPUNERILE PLANULUI URBANISTIC ZONAL
ZONA MIXTA (REZIDENTIALA, SERVICII DE TURISM SI AGREMENT)

Beneficiar : **Sacarcea Vasile si Sacarcea Diana Camelia**

Proiect : **188/2023, faza Plan Urbanistic Zonal**

Elaborator : **SC BRILACO PROIECT DESIGN SRL, arh. Armasescu Dumitru**

I) Teritoriul care se reglementeaza prin Planul Urbanistic Zonal

Beneficiarul detine in proprietate mai multe parcele de teren extravilan situate pe teritoriul administrativ al comunei Salasu de Sus, satul Nucsoara, judetul Hunedoara, inscrise in:

- CF nr 63547, nr. cadastral 63457, in suprafata de 1100 mp si care are categoria de folosinta arabil;
- CF nr. 63548, nr. cadastral 63548, in suprafata de 1250 mp si care are categoria de folosinta faneata;
- CF nr. 63556, nr. cadastral 63556, in suprafata de 1300 mp si care are categoria de folosinta arabil;
- CF nr 64335, nr cadastral 64335, in suprafata de 2738 si care are categoria de folosinta faneata;
- CF nr. 64423, nr cadastral 64423, in suprafata de 636 mp si care are categoria de folosinta faneata;

Rezulta o suprafata de 7024 mp care va fi introdusa in intravilan.

II) Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti .

Terenul este situat in extravilanul satului Nucsoara, pe drumul judetean DJ 667A - o zona cu terenuri agricole care a luat o foarte mare amploare in ultimii ani.

Accesul la parcela de teren se va realiza de pe drumul judetean DJ667A - un drum cu imbracaminte definitiva, cu latimea de 5.60 m, cu doua benzi de circulatie, cate o banda pe sens si care se propune a fi largit si modernizat. Pe marginea drumului exista de o parte si de alta a carosabilului, zona verde. Pe aceasta zona se poate largi si moderniza drumul fara a fi nevoie ca portiuni din terenurile persoanelor fizice sa treaca in domeniul public.

Amplasamentul nu este grevat de servituti .

III) Propuneri de dezvoltare urbanistica

Documentația propune construirea zonei mixte (rezidentiale, servicii de turism și agrement) în comuna Salasu de Sus, sat Nucsoara

Se propune construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+E. Atasat locuinței va fi realizat și un garaj pentru autoturisme. Locuința va beneficia de o curte amenajată cu spațiu verde care va fi împrejmuită separat față de restul terenului.

Pe lângă locuința propusă, pe acest teren se dorește realizarea unui complex turistic alcătuit din următoarele obiective:

- un magazin de tip "abc" și fastfood;
- o pensiune;
- 2 casute tip "A" frame;
- 7 casute tip 1 cu dimensiunile 7,50 m x 4,00 m;
- 6 casute tip 2 cu dimensiunile de 7,50 m x 3,00 m;
- 2 terase acoperite;
- 2 grupuri sanitare cu spații tehnice;
- o zonă pentru amplasarea de rulote;
- o zonă pentru amplasarea de corturi;
- o piscină;
- un loc de joacă pentru copii;
- un teren de sport;
- alei carosabile;
- alei pietonale;
- parcare;
- zonă verde amenajată

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. reglementează modul concret de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare și realizare a zonelor construite, permisivități și restricții în ceea ce privește modul de edificare și aspectul exterior.

IV) Concluzii

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din raportul prezentat de compartimentul de specialitate.

Pe parcursul acestei etape, nu au fost înregistrate opinii sau puncte de vedere care să fie în contradicție cu propunerile planului urbanistic zonal.

Din punct de vedere al prevederilor urbanistice și ale prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, proiectul propus se încadrează în următoarele reglementări:

- propune ca functiune dominant construirea unei zone mixte- rezidentiale, servicii de turism si agrement cu retele edilitare aferente si dotarile necesare.
- prin gradul de ocupare al terenului , orientare , cai de acces, se incadreaza in prevederile regulamentului general de urbanism.
- documentatia urbanistica prezentata a fost avizata de factorii abilitati , conform prevederilor certificatului de urbanism nr. 40 / 27.02.2024.
- prin regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se stabilesc masurile concrete de edificare si utilizare a amplasamentului .

Fata de cele prezentate , se constata ca sunt indeplinite cerintele Ordinului M.D.R.T. nr. 2.701/2010 si a Hotararii Consiliului Local a comunei Salasu de Sus nr. 75 / 12.08.2011 privind aprobarea regulamentului de implicare a publicului in elaborarea P.U.Z. , iar in conformitate cu prevederile art. 11 si 12 din ordinul M.D.R.T. nr. 2.701/2010 se propune Consiliului local insusirea raportului si aprobarea documentatiei urbanistice .

- Salasu de Sus , 17.03.2025

COMPARTIMENT,
PROIECTE FINANTATE DIN FONDURI EUROPENE
INSPECTOR,
HAMZ GELU DANIEL STEFAN

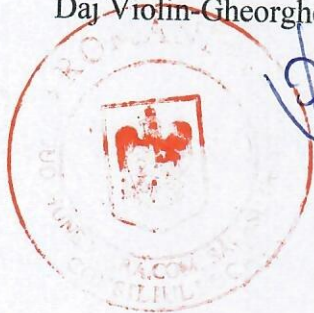


ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
COMUNA SĂLAȘU DE SUS
CONSILIUL LOCAL

Sălașu de Sus, nr.114A ; Tel./Fax:0254779501; E-mail:primariasalasudesus@yahoo.com

Sălașu de Sus,
25.03.2025

Presedinte de sedinta,
Daj Violin Gheorghe



CONTRASEMNEAZA,
Secretar general,
Medrea Liliana- Anișoara

Consilieri prezenți : 11
Majoritate absolută -voturi necesare: 6

Vot deschis:

Pentru :	11	voturi
Impotriva :	0	voturi
Abtineri :	0	voturi