



HOTĂRÂREA

nr.529 din 22.12.2025

privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal "Hale depozitare" generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, Calea Zarandului, nr.89

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Ordinul nr.2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism,

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Art.129 alin.2 lit."c" și alin.6 lit."c" din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

Cererea înregistrată la Primăria municipiului Deva sub nr.120200/24.10.2025, prin care domnul Zsok Ludovic solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Hale depozitare", generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, Calea Zarandului, nr.89,

Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.483/2025, Referatul de aprobare nr.483/2025 al Primarului municipiului Deva, domnul Lucian Ioan Rus, prin care se propune aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal "Hale depozitare" generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, Calea Zarandului, nr.89;

Referatul-tehnic al Arhitectului-șef nr.122868/31.10.2025,

Avizul Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, administrarea domeniului public și privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr.475/110817/19.12.2025,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA

întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Aprobă Raportul informării și consultării publicului, înregistrat sub nr.96733/02.09.2025, însoțit de Punctul de vedere al Direcției urbanism, înregistrat sub nr.108035/01.10.2025 prezentate în Anexa nr.1 și Anexa nr.2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă documentația Plan Urbanistic Zonal "Hale depozitare", generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, Calea Zarandului, nr.89, ce propune realizarea unui ansamblu de patru hale, în regim de înălțime P, conform proiectului nr.21.04/2025 întocmit de S.C. Keops Urban Concept S.R.L., coordonator R.U.R. arhitect Kalauz Maria-Angela, prezentat în Anexa nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul supus reglementărilor prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilan, categoria de folosință arabil și este identificat prin extrasele: C.F nr.70260 Deva, nr. cadastral 70260, în suprafața de 9.000 mp-din acte și suprafața măsurată de 9.179 mp, proprietari Zsok Ludovic și Zsok Ladislau și CF nr.74821 Deva,

nr. cadastral 74821, în suprafața de 3.600 mp, proprietar Zsok Ludovic.

Perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic Zonal este de 5 ani.

Art.3. - Detaliile Planului Urbanistic Zonal se vor integra în Planul Urbanistic General aprobat cu Hotărârea Consiliului local nr.223/1999, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4. - Documentația Plan Urbanistic Zonal se va aproba în concordanță cu prevederile Avizului Arhitectului Șef nr.18/113909/13.10.2025, ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Planului Urbanistic General aprobat prin Hotărârea Consiliului local nr.223/1999, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5. - Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6. - Compartimentul autorizații de construire și recepții, banca de date urbană va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.7. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Direcției urbanism;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Beneficiarului Zsok Ludovic.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Lucian-Marius MARA

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA,
Florina-Doris VISIRIN





JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

Primăria Municipiului Deva
Nr. 96733
Ziua 02 Luna 09 Anul 2025

ARHITECT – ȘEF, DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL URBANISM
COMPARTIMENT DEZVOLTARE URBANĂ

Deva, Piața Unirii nr. 4
urbanism@primariadeva.ro

Anexo nr. 1 la
Hotărârea Consiliului local
nr. 529/2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Referitor la cererea înregistrată la Primăria municipiului Deva cu numărul 41597/25.04.2025 și cererea nr. 75919/16.07.2025, prin care domnul Zsok Ludovic solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind documentația Plan Urbanistic Zonal „**HALE DEPOZITARE**”, pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, Calea Zarandului, nr.89, înscris în CF Nr.70260,74821, județul Hunedoara, beneficiari **ZSOK LUDOVIC și ZSOK LADISLAU**, proiectant S.C Keops Urban Concept S.R.L. coordonator RUR arhitect Kalauz Maria Angela.

A. TEHNICILE ȘI METODELE UTILIZATE PENTRU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:

În conformitate cu prevederile Ordinului nr.2.701/2010, 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”, coroborate cu „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” aprobat cu HCL nr. 72/2019, s-a publicat documentația Plan Urbanistic Zonal „**HALE DEPOZITARE**”, generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, Calea Zarandului, nr.89, înscris în CF Nr. 70260, 74821, județul Hunedoara, beneficiari: **Zsok Ludovic și Zsok Ladislau**, prin următoarele metode de informare:

- s-a afișat anunțul pe site-ul și avizierul Primăriei municipiului Deva cu nr. 41670/25.04.2025
- Etapa 1 - etapa pregătitoare PUZ - anunțarea intenției de elaborare și nr.76358/16.07.2025 - etapa 2 - etapa elaborării propunerilor, prin Serviciul Informatică;
- la fața locului, pe parcela care a generat planul urbanistic zonal au fost amplasate, prin grija beneficiarilor, panouri din materiale rezistente la intemperii, completate conform Anexei nr.1 și 2 a Ordinului nr. 2.701/2010, fiind menținute pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor: 25.04.2025-05.05.2025 și 17.07.2025-06.08.2025; beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panourilor pe parcela care a generat P.U.Z.;
- s-au transmis un număr de 8 notificări către proprietarii imobilelor vecine, ale căror proprietăți ar putea fi afectate de propunerile PUZ; proprietari notificați: I.C., I.R., S.C. BLVI Internațional

SRL, D.M și D.I., Deva Shopping City SRL, F.G., M.E., Serviciul A.D.P.P. – Primăria municipiului Deva;

- au fost publicate anunțuri privind documentația de urbanism în cotidianul „Ziarul Hunedoreanului” din data de 15.07.2025 și 18.07.2025;
- documentația a fost disponibilă pentru a fi consultată pe site Primăriei municipiului Deva la adresa: www.primariadeva.ro, Servicii Publice, Dezvoltare Urbană, Informare și consultare- Documentații de urbanism și Amenajare a Teritoriului.
- cetățenii au fost invitați să transmită observații în perioada: 25.04.2025-05.05.2025 și 17.07.2025-06.08.2025

B. REZUMATUL OBSERVAȚIILOR ȘI REZERVELOR EXPRIMATE DE PUBLIC PE PARCURSUL PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE

Publicul a fost invitat să participe la întâlnirea cu inițiatorul și elaboratorul documentației în data de 25.07.2025, ora 10:00, la sediul Primăriei municipiului Deva în urma căreia s-a întocmit Procesul verbal înregistrat sub nr.81203/25.07.2025, nu au fost persoane prezente.

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului a fost depusă adresa nr.85690/06.08.2025 din partea Deva Shopping City - Nepi Ten Development Solutions S.R.L. care urmarea primirii notificării nr.77872/18.07.2025, transmite observații:

- Pe terenul ai cărui proprietari sunt, înscris în extrasul CF Nr.79690, în baza autorizației de construire nr.38/2015 s-au executat lucrările de „REALIZARE ACCES LIMITROF EXTINDERII CENTRULUI COMERCIAL (AUCHAN) - pe teren proprietatea Municipiului Deva și S.C. MERCUREAL SA BUCUREȘTI (HCL nr. 325/2014), acestea fiind recepționate; există discuții și corespondență cu Primăria municipiului Deva în legătură cu posibilitatea de donare a terenului aflat în discuție;
- Nu sunt de acord ca accesul la imobilele cu nr. cadastrale 70260 și 74821 cu mașini și utilaje necesare execuției lucrărilor aferente proiectului mai sus menționat să se realizeze pe drumul proprietatea subscrisei; solicită ca accesul către centrul comercial să nu fie în nici un fel afectat;
- Revine cu solicitarea de a se continua demersurile pentru încheierea contractului de donație către Primăria municipiului Deva a terenului aflat în discuție.

Conform procedurii, observațiile au fost transmise inițiatorilor și proiectantului, care înregistrează la Primăria municipiului Deva sub nr.94028/26.08.2025 răspunsul la observații, acesta fiind transmis către Deva Shopping City SRL prin adresa nr.95724/01.09.2025.

Din conținutul acestuia reiese că au fost demarate noi discuții între Deva Shopping City S.R.L. și Primăria municipiului Deva pentru clarificarea situației terenului pe care este executat drumul de acces, în baza autorizației de construire nr.38/2015. Drumul aparține domeniului public al municipiului Deva având CF Nr.72101, însă racordul din Calea Zarandului care reprezintă accesul la acest drum se realizează pe teren privat. Procedura de donare-primire a imobilului este independentă de voința investitorilor proiectului, care sunt puși în situația de a fi blocați din cauza procedurii prelungite.

Informarea și consultarea publicului s-a efectuat cu respectarea prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare

și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Raportul informării și consultării publicului fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

În baza raportului informării și consultării publicului, consiliul local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Pentru Arhitect șef,
Lăzăruț Raluța



Compartiment Dezvoltare Urbană,
Igreț Irina Ana

Deva, 22 Decembrie 2025

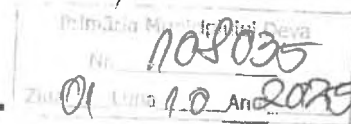
Președinte de ședință,
Consiliul
Lucian - Clariș / Clara



Control maseză,
Secretar general,
Florina - Ștef / Ștef



JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA



ARHITECT – ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
Deva, Piața Unirii nr. 4
urbanism@primariadeva.ro

APROBAT
PRIMAR
Lucian Ioan Rus

PUNCT DE VEDERE
AL COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM DIN CADRUL PRIMĂRIEI
MUNICIPIULUI DEVA
cu privire la
DOCUMENTAȚIA FAZA PLAN URBANISTIC ZONAL
„HALE DEPOZITARE”
generat de imobilul situat în intravilan, municipiul Deva, Calea Zarandului, nr.89

Ca urmare a cererii adresate de Zsok Ludovic, în calitate de beneficiar a documentației faza P.U.Z., intitulată „HALE DEPOZITARE”, cu domiciliul în municipiul Deva, bulevardul Iuliu Maniu, bl. D, sc. B, etaj 5, ap.66, județul Hunedoara, înregistrată la nr.100519 din 12.09.2025,

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare se emite următorul:

PUNCT DE VEDERE

Documentația de urbanism P.U.Z. propune construirea unui ansamblu de patru hale pentru depozitare, în regim de înălțime parter, pe terenul amplasat în intravilanul municipiului Deva, Calea Zarandului, nr.89, în suprafață totală de 12.600,00 mp, identificat prin extrasul CF nr.70260 Deva, nr. cadastral 70260, cu suprafața de 9.000 mp, categoria de folosință arabil, proprietate Zsok Ludovic și Zsok Ladislau și extrasul CF nr. 74821 Deva, nr. cadastral 74821, cu suprafața de 3.600 mp, categoria de folosință arabil, proprietate Zsok Ludovic. Conform planșei de reglementări urbanistice sunt propuse alei pietonale și carosabile, platforme parcare, spații verzi amenajate.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.09.2025 se propune **avizarea favorabilă** a documentației nr.21.04/2025, întocmită S.C. Keops Urban Concept S.R.L., coordonator R.U.R. arh. Kalauz Maria Angela, cu condiția ca autorizația de construire să fie emisă după clarificarea situației juridice a terenului pe care se realizează accesul.

Terenul supus reglementărilor prin prezentul P.U.Z. se află în intravilan conform P.U.G. al municipiului Deva, aprobat prin HCL nr. 223 din 1999, prelungită valabilitatea prin HCL nr. 476 din 2023, în UTR 14, Ip14, subzona unităților industriale propuse; unde funcțiunea dominantă a zonei o reprezintă întreprinderile industriale. Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt: construcții destinate depozitării,

stocării, ambalării și trierii; căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente; construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare de deservire; servicii compatibile funcțiunilor zonei.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ în suprafață totală de 12.600,00 mp este identificat prin extrasul CF nr.70260 Deva, nr. cadastral 70260, cu suprafața de 9.000 mp, categoria de folosință arabil, proprietate Zsok Ludovic și Zsok Ladislau și extrasul CF nr. 74821 Deva, nr. cadastral 74821, cu suprafața de 3.600 mp, categoria de folosință arabil.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 23/05.02.2025 și a Avizului de oportunitate nr.10 din 20.05.2025 documentația este însoțită de următoarele avize:

- A.N.M.A.P. Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate Hunedoara – Decizia etapei de încadrare nr.68 din 21.08.2025;
- Plan de situație vizat OCPI, însoțit de procesul verbal de recepție nr. 4701/2025;
- Aviz de amplasament favorabil nr.27076577/03.07.2025 emis de Rețele Electrice Romania S.A., cu condiții;
- Aviz tehnic de amplasament cu observații nr. 12520/15.07.2025 emis de S.C. Apa Prod S.A. Deva;
- Aviz favorabil cu condiții nr.215058762/19.06.2025 emis de S.C. Delgaz Grid S.A.;
- Aviz favorabil cu condiții nr. 94819/28.08.2025 emis de Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat din cadrul Primăriei Municipiului Deva;
- Notificare pentru asistență de specialitate de sănătate publică nr.5381/22.09.2025, emis de Direcția de Sănătate Publică Hunedoara;
- Aviz de amplasare în parcelă nr. 199/25/SU–HD din 08.07.2025 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Iancu de Hunedoara” al Județului Hunedoara;
- Studiu Geotehnic elaborat de S.C. GEOSILV MAIZ S.R.L- ing. Ghitoaica Maria.

Conform prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2.701/2010 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 înregistrat sub nr. 96733/02.09.2025 întocmit de consilier Igreț Irina, unde sunt consemnate observațiile transmise de către Deva Shopping City - Nepi Ten Development Solutions S.R.L.

Direcția Urbanism
 Secretar CTATU
 Irina Igreț

Diva, 22 Decembrie 2025

*Președinte de ședință,
 Consilier,
 Lucian-Marius Clora*



*Coordonator (negă)
 Secretar general,
 Florina-Lorena Dăbâla*