

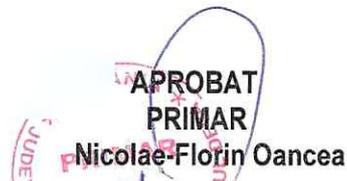


JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA



ARHITECT - ȘEF
DIRECȚIA URBANISM

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



Ca urmare a cererii adresate de Moise Elena, administrator a S.C. HERITAGE ARCHITECTURE S.R.L., în calitate de elaborator, cu sediul în municipiul Deva, județul Hunedoara, Aleea Anemonelor, nr.15, reprezentantă a beneficiarilor Petroiescu Marius, Petroiescu Georgiana, Gyorgy Codoreanu Laszlo, Gyorgy Codoreanu Severina Elena, Demian Lăcrămioara Narcisa, înregistrată la nr. 4150 din 15.01.2024,

Ca urmare a proiectului nr.05/2023 elaborat de S.C. HERITAGE ARCHITECTURE S.R.L., coordonator RUR Hamoș Emilia,

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 31.01.2024 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, înființată în baza art.37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a HCL nr. 13/2014 privind înființarea C.T.A.T.U, cu modificările și completările ulterioare,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

NR.2 din 13.02.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal

pentru zonă de locuire individuală

“ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE”

generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, județul Hunedoara, zona străzii Roci, înscris în CF nr. 80138 Deva, nr. cadastral 80138, în suprafață de 11.510,0 mp, proprietari Petroiescu Marius și Petroiescu Georgiana, CF nr. 80384 Deva, nr.cadastral 80384, în suprafață de 6.407,0 mp, proprietari Gyorgy Codoreanu Laszlo și Gyorgy Codoreanu Severina Elena și CF nr. 77129 Deva, nr. cadastral 77129, în suprafață de 985,0 mp, proprietară Demian Lăcrămioara Narcisa, în suprafață totală de 18.902,0 mp, pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 264/28.07.2023, prin care se solicită obținerea avizului de oportunitate.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform documentației anexată cererii pentru avizul de oportunitate, teritoriul asupra căruia se aplică reglementările documentației PUZ se constituie din terenul aflat în intravilanul municipiului Deva aflat în proprietatea beneficiarilor Petroiescu Marius, Petroiescu Georgiana, Gyorgy Codoreanu Laszlo, Gyorgy Codoreanu Severina Elena și Demian Lăcrămioara Narcisa, identificat prin extrasele C.F. nr. 80138, 80384, 77129, având suprafața totală de 18.902,0 mp, iar studiul urbanistic se va realiza pe suprafața aferentă unui perimetru lărgit în afara lotului astfel încât să cuprindă terenurile și construcțiile învecinate, accesele și circulațiile carosabile și pietonale din zonă;



24-16005-PDV Primaria Deva 13.02.2024

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:
Categoriile funcționale propuse ale dezvoltării - locuire în sistem individual și dotări, precum și amenajarea terenului cu accese carosabile și pietonale, parcări, zone verzi, loc de joacă, etc;
3. Indicatorii urbanistici se vor stabili prin Planul Urbanistic Zonal, astfel:
 - POT maxim 35% pentru zona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime maxim P+2;
 - POT maxim 40% pentru zona predominant rezidențială – dotările aferente locuințelor;
 - CUT maxim 1;
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:
Pentru realizarea investiției este necesară elaborarea unei documentații Plan Urbanistic Zonal ce se va întocmi în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 176/16.08.2000 al MLPAT privind cadrul conținut; prezentarea pieselor desenate se va realiza în culorile standardizate conform ghidului metodologic;
 - Documentația se va corela cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă- deoarece categoria funcțională principală propusă este locuirea, încadrarea în zona limitrofă funcțională existentă se va realiza conform caracteristicilor tehnice prestabilite pentru aceasta prin documentații de urbanism aprobate anterior;
 - Prin HCL nr.95/2022 s-a aprobat **Regulamentul privind infrastructura aferentă zonelor de dezvoltare urbană, din cadrul municipiului Deva**, care stabilește următoarele:
 - modul în care terenurile aflate în proprietate privată având destinația de drum deschis circulației publice trec în domeniul public al municipiului Deva;
 - conformarea circulațiilor noi propuse - dimensionare, profile;
 - modul echipării cu rețele edilitare a zonei reglementate.La elaborarea documentației PUZ se vor prelua reglementările prevăzute în Regulament;
 - La amplasarea obiectului de investiție se va ține cont de gradul de rezistență la foc al construcțiilor propuse precum și de gradul de rezistență la foc a construcțiilor din vecinătate, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. Se va retrage limita zonei edificabile, acolo unde este cazul, pentru asigurarea distanțelor de siguranță la foc între clădiri. Amplasarea construcțiilor se va stabili în funcție de gruparea în compartimente de incendiu, în conformitate cu gradul de rezistență la foc; Rețelele de alimentare cu apă propuse se vor dimensiona astfel încât să poată asigura alimentarea cu apă a hidranților exteriori; la amplasarea hidranților exteriori se va ține cont de prevederile SR 1343 și de NP 133/2022; Pe strada Roci există hidranți care au fost amplasați în urma execuției lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare;
 - Se vor stabili zonele funcționale propuse, inclusiv la nivel de parcele, (zona exclusiv rezidențială, zona de dotări, zona de circulații și parcări, zona spațiilor verzi, etc) și se vor trata distinct în RLU;
 - Se va asigura o zonă verde de utilitate publică în suprafață de minim 5% și un minim de 20mp/locuitor, conform prevederilor Legii nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
 - Se vor asigura dotări și servicii publice de interes general pentru locuințele propuse;
 - Conform art.25 și art.26 și a Anexei nr. 4 din HG nr.525 pentru aprobarea RGU, se vor asigura accese carosabile și accese pietonale;
 - Aleile (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; se va asigura lățimea carosabilului în conformitate cu categoria străzii propuse;
 - Se vor realiza racordurile drumului propus, inclusiv la la str. Roci și la str. Iosif Vulcan, cu raze care să permită accesul autovehiculelor speciale;
 - Se va propune un loc de întoarcere pentru drumul lateral propus. Această platformă de întoarcere va funcționa până când drumul propus va fi continuat pe alte parcele și va descărca într-un drum public;

- Conform anexelor 4 și 5 la HG 525/1996 actualizată, se vor asigura alei carosabile și parcaje în număr suficient în interiorul amplasamentului, precum și locuri de parcare pentru vizitatori; caracteristicile acceselor vor corespunde și cerințelor pentru intervenția vehiculelor pentru situații de urgență;
 - Se vor respecta prevederile Ordinului M.S. nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu privire la distanța de amplasare a locurilor de parcare față de ferestrele camerelor de locuit;
 - Se vor asigura parcaje în număr suficient pentru zona de dotări;
 - Alinierea construcțiilor față de drumul de acces va fi stabilită astfel încât să permită parcarea autovehiculelor în incintă. Se recomandă păstrarea alinierii construcțiilor față de drumul principal pentru o imagine coerentă a ansamblului rezidențial propus;
 - Înălțimea maximă a construcțiilor va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei; regim maxim de înălțime propus D+P+1;
 - Amplasarea în interiorul parcelei va ține seama de respectarea distanțelor minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, de asigurarea însoririi conform OMS nr.119/2014, precum și de prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii;
 - Obiectivul va fi racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețeaua de canalizare și alimentare cu apă potabilă prin grija investitorului, conf. Art. 13 al regulamentului de urbanism; Se va studia dacă există posibilitatea ca sistemul de canalizare pentru ansamblul propus să poată funcționa gravitațional; în cazul în care este necesară amplasarea unei stații de pompare, se va figura poziția acesteia, inclusiv a zonei de protecție aferente, dacă este cazul;
 - Asigurarea scurgerii apelor pluviale în lungul drumului propus și colectarea acesteia în zona străzii Iosif Vulcan;
 - Se va prezenta suportul topografic vizat OCPI care va fi folosit ca suport pentru planșele cuprinzând situația existentă și planșele cu propuneri și va fi însoțit de procesul verbal de recepție al lucrării topografice, cu evidențierea limitelor extraselor CF nr. 80138, 80384, 77129, prin care se identifică terenul supus reglementărilor.
5. Capacități de transport admise:
Se va asigura prin soluția urbanistică propusă confortul urban, astfel, soluția de transport admisă nu va depăși valoarea general admisă în zonă;
6. Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z:
Se vor obține următoarele avize și acorduri la faza P.U.Z:
- **Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara;**
 - **Aviz de amplasament emis de E-Distribuție Banat;**
 - **Aviz de amplasament emis de Apaprod Deva;**
 - **Aviz emis de Apaprod Deva pentru asigurarea presiunii și debitului;**
 - **Aviz de amplasament emis de Delgaz Grid;**
 - **Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara" al județului Hunedoara pentru amplasare pe parcelă;**
 - **Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara" al județului Hunedoara pentru acces la drumurile publice;**
 - **Studiu de însorire;**
 - **Studiu geotehnic vizat la categoria Af;**
 - **Avizul Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Deva.**
7. Prin grija investitorului se va parcurge etapa a II a de consultare și informare a publicului conform procedurilor specifice indicate prin Ordinul 2701/2010. A fost parcursă etapa I de informare și consultare cu publicul, conform Raportului înregistrat cu nr.15167/12.02.2023.

Avizul de Oportunitate va fi anexă a Certificatului de Urbanism nr.264 din 28.07.2023.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 264 din 28.07.2023, emis de Primăria Municipiului Deva.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de02.2024.

Arhitect șef
Lăzăruț Raluca



1

