



JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

Primăria Municipiului Deva
Nr. 65220
Ziua 20 Luna 06 Anul 2025

ARHITECT - ȘEF
DIRECȚIA URBANISM

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



Ca urmare a cererii adresate de Sebesten Gabriel, în calitate de beneficiar, cu domiciliul în municipiul Deva, str. Mihail Kogălniceanu, bl.4, ap.6, jud. Hunedoara, înregistrată la nr.53113 din 22.05.2025,

Ca urmare a proiectului nr. 213/2025 elaborat de S.C. TOTAL IDEA CONCEPT S.R.L, coordonator RUR arh. Mihai Radu,

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 13.06.2025 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. 11 din 19.06.2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal
pentru zonă de locuire individuală

“ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE FAMILIALE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI”

generat de imobilul situat în județul Hunedoara, municipiul Deva, strada Zăvoi, nr.41B, înscris în extrasul CF nr. 78844 Deva, nr. cadastral 78844, în suprafață de 4.400,0 mp, aflat în proprietatea beneficiarului Sebesten Gabriel, teren pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 114/09.04.2025, prin care se solicită obținerea avizului de oportunitate.

Conform PUG al Municipiului Deva aprobat cu HCL nr.223/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 476/2023, terenul se află în intravilan, UTR 15, Lmup – subzona rezidențială unde funcțiunea dominantă este locuirea compusă din locuințe individuale, cu regim de înălțime P-P+2, iar funcțiunile complementare admise zonei sunt instituțiile și serviciile publice, spațiile verzi amenajate, accesurile carosabile și pietonale, parcajele.

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, identificat prin extrasul CF nr. 78844 Deva, nr. cadastral 78844, în suprafață de 4.400,0 mp, aflat în proprietatea beneficiarului Sebesten Gabriel, iar studiul urbanistic se va realiza pe suprafața aferentă unui perimetru lărgit în afara lotului astfel încât să cuprindă construcțiile învecinate, accesele și circulațiile din zonă;



25-65220-PDV Primaria Deva 20.06.2025

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:
Categoriile funcționale propuse ale dezvoltării - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe individuale, accese carosabile și pietonale, parcuri, zone verzi;
 3. Indicatorii urbanistici - P.O.T. maxim 35% și C.U.T. maxim 1,0;
 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 – aliniament față de strada propusă pentru acces, alinierea construcțiilor la frontul stradal, distanțe față de obiective învecinate, profilul stradal pentru drumul de acces; Profilul propus al străzii Zăvoi corespunde prevederilor normativelor de specialitate aflate în vigoare, având o lățime totală de 13,50 m, cu două benzi de circulație a câte 3,0 m, trotuare de câte 1,0 m, zone verzi în aliniament, parcuri înierbate și pistă pentru biciclete.
 - Se va prelua propunerea de modernizare a drumului de acces identificat prin CF nr. 69223 Deva, conform profilului transversal cu o lățime totală de 9,0 m propus prin documentația PUD aprobat cu HCL nr.120/2022;
 - 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;
- Conform art.25 și art.26 și a Anexei nr. 4 din HG nr.525/1996, republicată, pentru aprobarea RGU, se vor asigura accese carosabile și accese pietonale;
 - Conform Anexelor 4 și 5 la HG 525/1996, republicată, se vor asigura alei carosabile și parcaje în număr suficient în interiorul amplasamentului; caracteristicile acestora vor corespunde și cerințelor pentru intervenția vehiculelor pentru situații de urgență; Nu este permisă parcare autoturismelor în afara incintei terenului reglementat;
 - În vederea dezvoltării urbanistice durabile a zonei, se va studia posibilitatea creării de căi de circulație care să se conecteze cu cele existente din zonă, astfel încât, să se evite fundăturile;
 - Se vor prevedea locuri de parcare pentru vizitatori, conform prevederilor legale;
 - Înălțimea maximă a construcțiilor va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei; regimul de înălțime propus este 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, cu respectarea P118/1999, de asigurarea însoțirii conform OMS nr.119/2014, precum și de prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii;
 - La amplasarea locuințelor se va ține cont de gradul de rezistență la foc pentru încadrarea în aria maximă construibilă;
 - Deoarece s-au propus intervenții pe parcela identificată cu CF nr.71779, cu care se învecinează terenul pe latura nordică, se va obține acordul proprietarului/propietarilor acesteia;
 - 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 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 extrasului CF nr. 78844 Deva, prin care se identifică terenul supus reglementărilor;
- **În conformitate cu Ordinul nr.904/2023 privind modificarea și completarea 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 nr. 233/2016, documentațiile de urbanism se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970, în conformitate cu Normele Tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism, prevăzute în Anexa nr.5 la Normele Metodologice.**
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:
- **Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara;**
 - **Aviz de amplasament emis de Rețele Electrice Banat;**
 - **Aviz de amplasament emis de Apaprod Deva;**
 - **Aviz de amplasament emis de Delgaz Grid;**
 - **Aviz Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat - Primăria Deva;**
 - **Aviz Comisia Tehnică de Circulație a municipiului Deva;**
 - **Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara" al județului Hunedoara pentru amplasare în parcelă, conform Ordinului nr.180/2022;**
 - **Studiu geotehnic vizat la categoria Af;**
 - **Avizul Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Deva;**
7. Prin grija investitorului se vor parcurge etapele de consultare și informare a publicului conform procedurilor specifice indicate prin Ordinul 2701/2010. Conform raportului înregistrat cu nr.53396/22.05.2024 a fost parcursă Etapa I.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.114 din 09.04.2025, emis de Primăria Municipiului Deva.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de06.2025.

Arhitect șef
Lăzăruț Raluca

