



JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA



ARHITECT - ȘEF
DIRECȚIA URBANISM

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

APROBAT
PRIMAR
Lucian Ioan Rus

Ca urmare a cererii adresate de S.C. GAMA CONSTRUCT UTILAJ S.R.L. prin Șerban Raul Sebastian, în calitate de beneficiară, cu sediul în județul Hunedoara, municipiul Deva, str. M. Sadoveanu, nr.21, înregistrată la nr.8020 din 28.01.2025,

Ca urmare a proiectului nr.47/2024 elaborat de S.C. AGG ARHITECTURA S.R.L.,

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 12.02.2025 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. 6 din 26.02.2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal
pentru zonă construcții de turism
"APART-HOTEL CU FUNCȚIUNI SPECIFICE"

generat de imobilul situat în județul Hunedoara, municipiul Deva, intravilan, zona străzii Plaiului, înscris în CF nr. 70653 Deva, nr. cadastral 70653, în suprafață de 5.303,0 mp, categoria de folosință arabil, proprietari Fodor Ludovic și Fodor Eva, cu drept de suprafață pe 7 ani pentru S.C. GAMA CONSTRUCT UTILAJ S.R.L, pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 136/02.04.2024, 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, identificat prin extrasul CF nr. 70653 Deva, având suprafața de 5.303,0 mp, proprietari Fodor Ludovic și Fodor Eva, cu drept de suprafață pentru S.C. GAMA CONSTRUCT UTILAJ S.R.L, 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;



25-20952-PDV Primaria Deva 27.02.2025

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:
Categoriile funcționale propuse ale dezvoltării construcțiile de turism, accese carosabile și pietonale, parcări, zone verzi;
3. Indicatorii urbanistici: se vor stabili prin P.U.Z;
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;
 - 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;
 - Prin HCL nr.139/2022 Consiliul Local al Municipiului Deva și-a însușit varianta preliminară a PUG și RLU aflat în actualizare, înainte de a fi introdus în circuitul legal de avizare, conform legii. Se va prelua profilul de drum propus prin PUG pentru drumul de acces care face legătura dintre str. M. Sadoveanu, str. Plaiului și localitatea Cristur, drum care va deservi toată zona propusă spre dezvoltare și introducere în intravilan în partea de sud a municipiului. Profilul propus are lățimea totală de 26,0 m fiind format din două benzi de circulație auto pe sens, trotuare, zone verzi și piste de biciclete;
 - În conformitate cu ridicarea topografică anexă a documentației, declivitatea pronunțată a terenului atât longitudinal cât și transversal, pune probleme în amenajarea unui ansamblu funcțional. Membrii CTATU au solicitat elaborarea unui plan de sistematizare a terenului întocmit de un inginer de drumuri (profile transversale și longitudinale ale drumului);
 - la amplasarea obiectului de investiții se va ține cont de gradul de rezistență la foc al construcțiilor propuse precum și de gradul de rezistență la foc al construcțiilor din vecinătate, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
 - 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;
 - conform Anexei nr.4 la HG 525/1996 actualizată, se vor asigura accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic; caracteristicile acestora vor corespunde și cerințelor pentru intervenția vehiculelor pentru situații de urgență;
 - se va asigura minim un loc de parcare/ apartament în interiorul amplasamentului; Nu este permisă parcare autoturismelor în afara incintei terenului reglementat; la amenajarea parcarilor se va respecta NP 24/2022;
 - se va asigura un procent de minim 25% de zone verzi, conform Anexei nr.6 la RGU, aprobat cu HG nr.525/1996, republicată;
 - înălțimea maximă a construcțiilor va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei;
 - amplasarea în interiorul parcelei va ține seama de respectarea distanțelor minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, de prevederile OMS nr.119/2014, precum și de prevederile Codului Civil;

- 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 vor respecta Normativele I9/2022, NP 133/2022, P118/1999.
 - se va prezenta **suportul topografic actualizat vizat de către OCPI Hunedoara** 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. 70653 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:
- **Agencia pentru Protecția Mediului Hunedoara;**
 - **Aviz de amplasament emis de Rețele Electrice Banat;**
 - **Aviz de amplasament emis de Apaprod Deva;**
 - **Aviz de amplasament emis de Apaprod Deva privind asigurarea presiunii;**
 - **Aviz Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat din cadrul Primăriei municipiului Deva;**
 - **Aviz Direcția de Sănătate Publică a județului Hunedoara;**
 - **Aviz ANIF Hunedoara;**
 - **Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara" al județului Hunedoara pentru amplasare pe parcelă, conform Ordinului nr.180/2022;**
 - **Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara" al județului Hunedoara pentru acces la drumurile publice, conform Ordinului nr.180/2022;**
 - **Studiu de însorire;**
 - **Studiu geotehnic verificat 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. A fost parcursă etapa I de informare și consultare cu publicul, conform Raportului înregistrat cu nr.1568/10.01.2025.
8. Conform documentației depuse pentru obținerea avizului de oportunitate, toate cheltuielile legate de investiția propusă vor fi suportate de către beneficiar.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.136 din 02.04.2024, emis de Primăria Municipiului Deva

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de02.2025.

Arhitect șef
Lăzăruț Raluca

