



**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 dl Zsok Arnold, în calitate de beneficiar, cu domiciliul în municipiul Deva, str. Zăvoi, nr. 35, jud. Hunedoara, înregistrată la nr.44418 din 05.05.2025,

Ca urmare a proiectului nr. 02/01.2024 elaborat de S.C. KEOPS URBAN CONCEPT S.R.L, coordonator RUR arh. Kalauz Maria Angela,

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 08.05.2025 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. 9 din 20.05.2025**

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal
pentru zonă de locuire individuală

“PARCELARE ÎN VEDEREA REALIZĂRII DE LOCUINȚE”

generat de imobilul situat în județul Hunedoara, municipiul Deva, zona străzii Brândușei/Constantin Prezan, înscris în extrasele CF nr. 80994 Deva, nr. cadastral 80994, în suprafață de 2.500,0 mp și CF nr. 65749 Deva, nr. cadastral 65749, în suprafață de 4.100,0, aflat în proprietatea beneficiarului Zsok Arnold, teren în suprafață totală de 6.600,0 mp, pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 66/04.03.2025, 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 extrasele CF nr. 80994 Deva, nr. cadastral 80994, în suprafață de 2.500,0 mp și CF nr. 65749 Deva, nr. cadastral 65749, în suprafață de 4.100,0 mp, aflat în proprietatea beneficiarului Zsok Arnold, teren în suprafață totală de 6.600,0 mp, 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;



25-52317-PDV Primaria Deva 21.05.2025

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:
Categoriile funcționale propuse ale dezvoltării sunt zona exclusiv rezidențială cu locuințe individuale și cuplate, accese carosabile și pietonale, parări, zone verzi;
3. Indicatorii urbanistici - P.O.T. maxim 35% și C.U.T. maxim 1,05;
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
 - Se va prelua profilul propus și autorizat pentru modernizarea străzii Brândușei respectiv 6,0 m carosabil și două trotuare de 1,20 m;
 - 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 pentru aprobarea RGU, se vor asigura accese carosabile și accese pietonale;
 - 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;
 - conform anexelor 4 și 5 la HG 525/1996 actualizată, 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 parcarea autoturismelor în afara incintei terenului reglementat;
 - înălțimea maximă a construcțiilor va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei; regimul de înălțime propus este D+P+(1)M;
 - **pentru o dezvoltare urbanistică corectă a zonei, se propune studierea posibilității prelungirii drumului (fundătură în prezent) aflat în proprietatea Municipiului Deva, domeniul public, identificat prin extrasul CF nr. 69223, care pornește din str. Zăvoi și deservește loturile pentru veterani, astfel încât să poată fi continuat până în str. Brândușei; se va figura în cadrul documentației PUZ viitorul drum de legătură;**
 - 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 însoririi 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;
 - 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 extraselor CF nr. 80994 Deva și CF nr. 65749 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 Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara" al județului Hunedoara pentru amplasare în 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 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.44564/06.05.2025 a fost parcursă Etapa I.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.66 din 04.03.2025, emis de Primăria Municipiului Deva.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de05.2025.

Pentru **Arhitect șef**
Lăzăruț Raluca