



JUDEȚUL HUNEDOARA  
MUNICIPIUL DEVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

Primăria Municipiului Deva  
Nr. 36219  
Ziua 31 Luni 03 Anul 2023

ARHITECT - ȘEF  
DIRECȚIA URBANISM

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

APROBAT  
PRIMAR  
Nicolae-Florin Oancea

Ca urmare a cererii adresate de Molnar Andrei Robert, în calitate de beneficiar, cu domiciliul în municipiul Deva, județul Hunedoara, strada [redacted] înregistrată la nr. 27021 din 10.03.2023,

Ca urmare a proiectului nr. 115/2022 elaborat de S.C. BRILACO PROIECT DESIGN S.R.L.,

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 14.03.2023 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 31.03.2023**

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal  
pentru zonă de locuire  
"ZONĂ REZIDENȚIALĂ"

generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, județul Hunedoara, strada Horea, nr.120, înscris în CF nr. 76698, nr. cadastral 76698, în suprafață de 3.652,0 mp, CF nr. 76955, nr.cadastral 76955, în suprafață de 732,0 mp, CF nr. 76799, nr.cadastral 76799, în suprafață de 805,0 mp, CF nr. 77016, nr.cadastral 77016, în suprafață de 2.801,0 mp, CF nr. 77017, nr.cadastral 77017, în suprafață de 829,0 mp, CF nr. 79413, nr.cadastral 79413, în suprafață de 1.452,0 mp, categoria de folosință arabil, proprietar Molnar Andrei Robert și CF nr. 78280, nr.cadastral 78280, în suprafață de 235,0 mp, categoria de folosință drum - teritoriu aflat în indiviziune cu Loga Georgiana Alexandra, Bogdan Maria, Sebestyen Gyongy Rozalia, Joian Mircea Adrian și Molnar Andrei Robert, în suprafață totală de 10.507,0 mp, pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism emis de Primăria Municipiului Deva, cu nr. 477/09.11.2022, 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 beneficiarului Molnar Andrei Robert, identificat prin extrasele C.F. nr. 76698, 76955, 76799, 77016, 77017, 79413, 78280, având suprafața totală de 10.507,0 mp, iar studiul urbanistic se va realiza pe suprafața aferentă unui perimetru lărgit în afara lotului astfel încât să cuprindă construcțiile învecinate și circulațiile din zonă (întregul cvartal);



23-36219-PDV Primaria Deva 31.03.2023

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:  
Categoriile funcționale propuse ale dezvoltării - locuire în sistem colectiv și funcțiuni complementare, precum și amenajarea terenului cu accese carosabile și pietonale, parcuri, 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 de maxim P+2;
  - POT maxim 40% pentru zona mixtă;
  - POT maxim de 20% pentru zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri;
  - Pentru construcțiile și amenajările sportive - amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:
    - zona pentru construcții;
    - zona pentru spații verzi;
    - zona pentru alei, drumuri și parcaje.Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:
    - 50% pentru construcții și amenajări sportive;
    - 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
    - 30% pentru spații verzi;
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;
  - se va păstra caracterul zonei în care se dorește amplasarea ansamblului de locuințe, astfel, numărul de apartamente propus va ține cont de suprasolicitarea infrastructurii existente;
  - 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 vor asigura dotări și servicii publice de interes general pentru locuințele propuse;
  - Se va asigura o suprafață de minim 2 mp de spațiu verde per locuitor și o suprafață de 5% spații verzi de folosință publică, în conformitate cu prevederile Legii nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. se va asigura amplasarea unui spațiu de relaxare – parc, loc de joacă pentru copii, etc;
  - 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 anexelor 4 și 5 la HG 525/1996 actualizată, se vor asigura alei carosabile și parcaje în număr suficient în interiorul amplasamentului -minim un loc de parcare/apartament și locuri de parcare pentru vizitatori; caracteristicile acceselor vor corespunde și cerințelor pentru intervenția vehiculelor pentru situații de urgență;

- 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 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 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. 76698, 76955, 76799, 77016, 77017, 79413, 78280, 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 STS;**
  - **Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara" al județului Hunedoara pentru amplasare pe parcelă;**
  - **Aviz Direcția Județeană de Sănătate publică Hunedoara;**
  - **Studiu de circulație;**
  - **Studiu de însorire;**
  - **Studiu geotehnic vizat la categoria Af;**
  - **Acord coproprietari CF nr. 78280;**
  - **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.33556/24.03.2023.

Avizul de Oportunitate va fi anexă a Certificatului de Urbanism nr. 477 din 09.11.2022.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 477 din 09.11.2022, emis de Primăria Municipiului Deva.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de .....2023.

**Arhitect șef**  
**Lăzăruț Raluca**

