

PROIECT nr. 490 / 2024

FAZA – Aviz de Oportunitate

Denumire proiect:

**Locuinta,
mun. Deva, FN, CF 75502, jud. Hunedoara**

Beneficiar:

ROSCA Razvan-Florin

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Lista de semnaturi
4. Certificat de urbanism nr. 187 din 09.05.2024
5. Extras CF 75502
6. Memoriu de prezentare

B. PIESE DESENATE

- U00 Plan de incadrare in zona
- U01 Plan de situatie – Situatia existenta
- U02 Plan de situatie – Concept propus

LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect: arh. POP Oliviu Marius



Arhitectura: arh. POP Oliviu Marius



Coordonator RUR: arh. POP Oliviu Marius



ROMÂNIA



MUNICIPIUL DEVA

Nr. 43983 din 18.04.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 187 din 09.05. 2024

în scopul: INITIEREA UNUI PUZ ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE
LOCUINȚĂ

Ca urmare a Cererii adresate de **ROSCA RAZVAN - FLORIN** cu domiciliul în **judetul Hunedoara, localitatea Deva, ALEE STREIULUI, bl. 81, ap. 41**, telefon/fax **0722798352**, e-mail _____ înregistrată la nr. **43983** din **18.04.2024**.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în **judetul Hunedoara, localitatea Deva, Zona străzii Coziei**, CF **75502**, Nr. Topo. **75502** sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE**.
În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr **149** din **1998**, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Deva nr. **223** din **1999**, prelungit valabilitatea prin H.C.L. nr. **476/2023**. În conformitate cu prevederile Legii nr. **50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1. Situatia imobilului în intravilan sau în afara acestuia: **Teren extravilan**
2. Natura proprietății sau titlu asupra imobilului, cf. extras de CF:
CF NR.75502 (550 MP)
ROSCA RAZVAN FLORIN, ca bun propriu
- Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
3. Servitutiile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică:
- Nu este cazul
4. Includerea imobilului in listele monumentelor istorice/ale naturii ori în zona de protecție a acestora:
- Nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Destinatia stabilită prin planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate:
- **Teren extravilan**
2. Folosinta actuală conform Extras CF: **faneata extravilan**
3. Reglementări ale administratiei publice centrale/locale cu privire la obligatiile fiscale

ale investitorului:

- Conform HCL 548/2023, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale

4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local/județean cu privire la zona în care se află imobilul:

- Nu este cazul

3. REGIMUL TEHNIC:

- Se vor respecta prevederile din Hotărârea Guvernului nr.525/1996, republicată în 2002 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
 - Se vor respecta prevederile Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
 - Se vor respecta prevederile Ordinului Nr.49/1998 pentru aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și Normele Tehnice din 30.08.2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Corelare cu PATZI Deva-Hunedoara-Simeria, aprobat prin HCL nr.381/2008 emis de Consiliul Local Deva

A. Se va respecta Ordinul nr.233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

B. Potrivit Art.35 din Ordinul nr.233/26.02.2016:

Alin.(3) - după aprobarea documentației de urbanism (PUZ) în Consiliul Local Deva, investitorul are obligația de a transmite în format tipărit și digital un exemplar din documentație la MDRAP - pentru preluarea în termen de 15 zile la Observatorul Teritorial Național;

Alin.(4) - piesele desenate aferente documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism aprobate se transmit la MDRAP - pentru preluarea la Observatorul Teritorial Național;

C. Potrivit Art.36, pct.(c), alin.(1) și (3) din Ordinul nr.233/26.02.2016: documentația se va întocmi de către specialiști atestați conform Legii, în ceea ce privește coordonarea și în privința secțiunilor specializate (ingineri drumuri, instalații, etc.)

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:

- Cererea se încadrează în prevederile art.32 alin.(1) litera (c) și art.32 alin.(7) - (8) din Legea nr.350/2001, iar autoritatea publică locală are dreptul ca prin Certificatul de Urbanism să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui PUZ, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui Aviz de oportunitate

**Prin urmare, conform art.32 alin.(1) litera (c) din Legea nr.350/2001
PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM POATE FI UTILIZAT PENTRU INITIEREA UNUI
PUZ ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE
LOCUINȚĂ**

În vederea analizei oportunității elaborării PUZ se va întocmi și depune la Primărie o documentație compusă din piese scrise și desenate indicate de art.32 alin.(3) din Legea nr.350/2001, respectiv:

A. Piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde:

- prezentarea investiției/operațiunii propuse;
- indicatorii propuși;
- modul de integrare a acestora în zonă;
- prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință;
- categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privați și
- categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

B. Piese desenate, respectiv:

- încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu,
- conceptul propus - plan de situație cu prezentarea:
 - a) funcțiunilor,
 - b) a vecinătăților,
 - c) modul de asigurare a accesurilor și
 - d) modul de asigurare a utilităților.

Pentru identificarea oportunității planului în interes public, se va iniția și realiza procedura de informare/implicare a publicului în etapa pregătitoare cu privire la intenția de elaborare PUZ conform art.35 din Ordinul 2701/2010 inclusiv prin dezbateri publice.

PUZ se va putea elabora numai în cazul și după emiterea avizului de oportunitate și cu respectarea acestuia

Prin Avizul de Oportunitate se vor stabili următoarele:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
- categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti;
- indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise;
- acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ
- obligațiile initiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului;

Acordurile și Avizele necesare pentru PUZ vor fi transmise prin Avizul de Oportunitate. Avizul de Oportunitate împreună cu planșa conceptul propus se vor anexa Certificatului de Urbanism ca parte componentă a certificatului.

Informarea și consultarea publicului se va realiza în toate etapele de elaborare a PUZ conform Ordinului nr.2701/2010 art.35 - art.40.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HUNEDOARA, 330007, DEVA, str. Aurel Vlaicu, nr. 25, județul Hunedoara.** În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii **demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.** În urma evaluării inițiale a **notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere** al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește **efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate**, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a **impactului asupra mediului**, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D ☐ D.T.O.E.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apa	☐ gaze naturale
☐ canalizare	☐ telefonizare
☐ alimentare cu energie electrică	☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

d.5) se vor anexa:

e) punctul de vedere /actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- Taxa pentru emiterea Autorizației de Construire
- Taxa pentru timbrul arhitecturii

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

Primar,
Nicolae Florin Oancea

Secretar General,
Oana Mura

Arhitect șef,
Lăzăruț Raluca

Achitat taxa de: 15,24 lei, conform Chitanței nr 12878 din 22.05.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 22.05.2024

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 75502 Deva

Nr. cerere	35582
Ziua	18
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare

100166460038



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	75502	550	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
45370 / 31/10/2017		
Hotarare Judecatoreasca nr. sentinta civila nr 2554/2016, din 30/09/2016 emis de Judecatoria Deva; Act Notarial nr. declaratie aut nr 792, din 18/10/2017 emis de NP Bota Laura Daniela;		
B3	Imobilul este supus prevederilor L 17/2014	A1
11270 / 01/03/2021		
Act Notarial nr. CONTRACT DE DARE IN PLATA AUT NR 501, din 26/02/2021 emis de Stef Ovidiu Ioan;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) ROȘCA RĂZVAN-FLORIN, ca bun propriu		

C. Partea III. SARCINI .

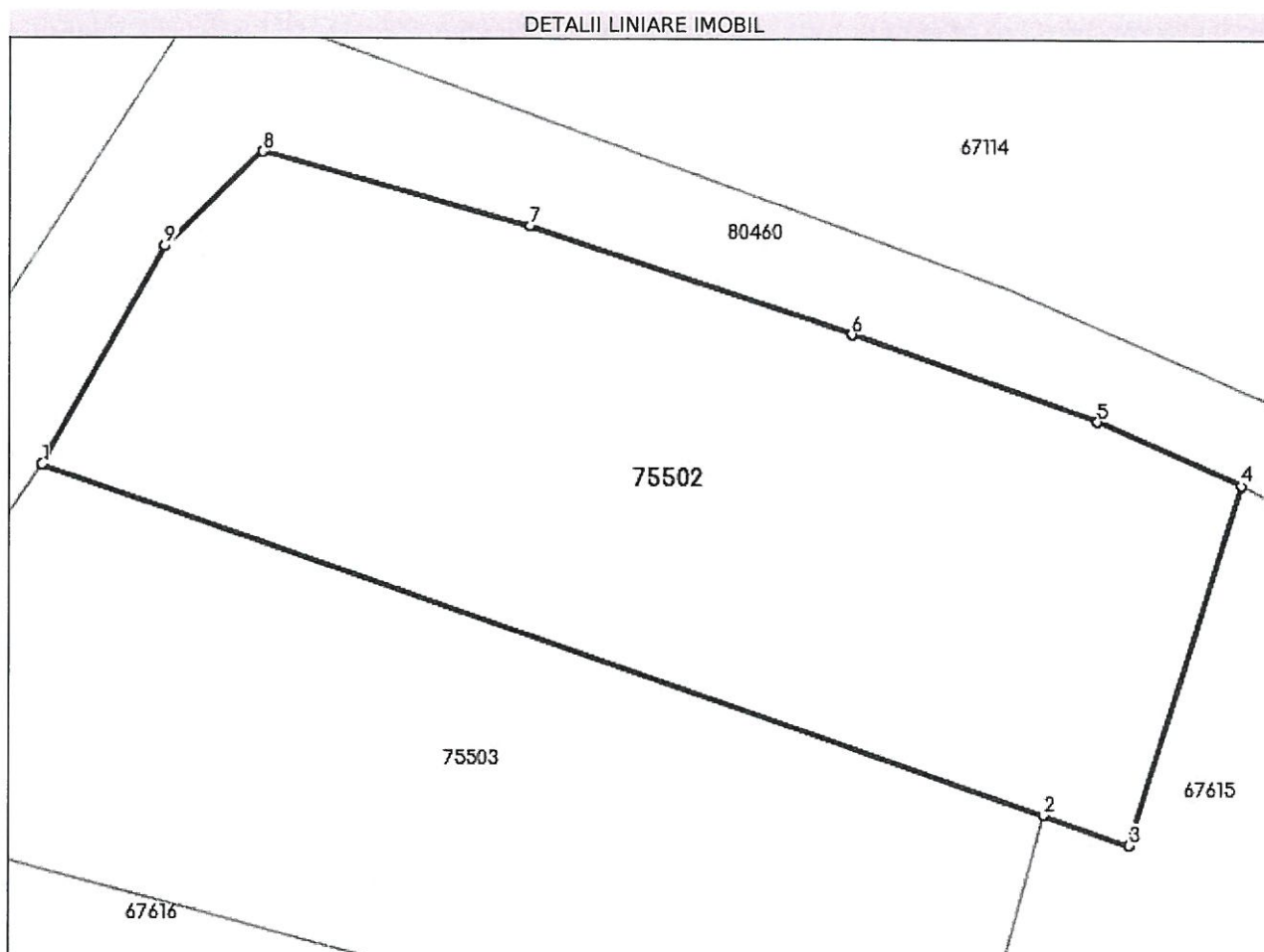
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
75502	550	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	550	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	38.225
2	3	3.282
3	4	13.545
4	5	5.694
5	6	9.415
6	7	12.251

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	9.996
8	9	4.895
9	1	9.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/04/2024, 11:36

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. Prezentarea investiției

1.1. Denumirea proiectului:

“Locuinta”

1.2. Amplasamentul proiectului inclusiv vecinătățile și adresa obiectivului:

Amplasamentul obiectivului: mun. Deva, Fn, (CF 75502), jud. Hunedoara.

Vecinătăți:

- | | |
|-----------|-------------------------|
| - la nord | - cale de acces; |
| - la vest | - cale de acces; |
| - la est | - proprietăți private; |
| - la sud | - proprietăți private ; |

Adresa obiectivului: **mun. Deva, zona strazii Coziei, FN, (CF 75502) loc. jud. Hunedoara ;**

Denumirea beneficiarului: **ROSCA Razvan - Florin;**

Adresa beneficiarului: **Aleea Streiului, bl. 81, ap. 41, loc. Deva, jud. Hunedoara.**

Terenul studiat este compus dintr-o parcelă cu forma regulată, identificată prin CF 75502, cu o suprafață totală de $ST = 550,00$ mp și este situat în extravilanul municipiului Deva, accesul fiind realizat de pe una din cele două strazi care marginesc terenul studiat.

1.3. Funcțiuni propuse.

Se propune realizarea unei construcții, cu regim de înălțime D+P+1E, cu funcțiunea de locuință, a unei platforme semicarosabile, a împrejuririi proprietății și racordul la utilitățile existente în zonă.

În vecinătatea obiectivului, există o construcție cu regim de înălțime P.

Terenul se învecinează la est și sud cu proprietăți private, iar la nord și vest cu drumuri.

Construcția se va retrage de la drum aprox. 5,00 m, iar față de limita de proprietate laterală sud cu 2,00 m. Prin retragere se va crea un aliniament pt viitoarele construcții de pe loturile învecinate. Accesul în incintă se propune de pe drumul existent.

Din datele prezentate rezultă ca obiectivele propuse se integrează în funcțiunile din zonă și nu le afectează pe cele existente.

Funcțiunea propusă de locuit se integrează în zona existentă pentru locuit.

2. Indicatorii propuși

Indicatorii pentru terenul studiat:

Suprafață teren :	ST	= 550,00 mp;
Suprafață construită :	Sc pr.	= 71,51 mp;
Suprafață construită desfașurată	Scd pr.	= 214,53 mp;
POT_{min.} = 13 %		
CUT_{min.} = 0,39		

POT_{max.} stabilit prin PUZ = 35 %

CUT_{max.} stabilit prin PUZ = 1

3. Modul de integrare în zonă

Construcția propusă și funcțiunea – cea de locuit - se armonizează cu modul de dezvoltare al zonei, cea de tip urban și construcții de servicii din zona, cât și prin regimul de înălțime propus D+P+E.

4. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință și la nivelul localității

Prin realizarea investiției propuse se va extinde fondul construit specific zonei de locuit.

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați

Toate costurile ce implică realizarea investiției în interiorul parcelelor studiate vor fi realizate de către beneficiari.

Printre acestea se regasesc:

- Bransamentul la apă - canal ;
- Bransamentul la energie electrică;
- Bransamentul la gaz;

5. Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale sunt următoarele:

- Nu este cazul.

Intocmit:
Arh. Pop Oliviu

