

BIROU DE ARHITECTURA POP OLIVIU – MARIUS S.R.L.
omp_bia@yahoo.com

Cont IBAN, ING Bank, Filiala Deva : RO 47 INGB 0000 9999 0549 9189
C.U.I. : 35124257
J20/912/2015

Str. Horea, bl. 16, ap. 3
Deva, Hunedoara, Romania
cod 330027
Tel: 0722-798352

PROIECT NR. 498/2024

**CLADIRE SERVICE AUTO
SI CLADIRE STATIE ITP**

FAZA PROIECTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar: S.C. BOBDAN SERVTRANS S.R.L.

Denumire proiect: CLADIRE SERVICE AUTO SI CLADIRE STATIE ITP

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Borderou
3. Lista de semnături
4. Certificat de urbanism nr. 442 din 20.12.2023
5. Extras de CF 77430, nr. cadastral. 77430
6. Memoriu de prezentare
7. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului
8. Aviz de oportunitate nr. 10 din 04.07.2024

B. PIESE DESENATE

A00 Plan de incadrare in zonă

A01 Plan de situație – Situația existentă

A02 Plan de situație – Reglementări urbanistice

A03 Plan de situație – Reglementări edilitare

A04 Plan de situație – Proprietatea asupra terenurilor

BIROU DE ARHITECTURA POP OLIVIU – MARIUS S.R.L.
omp_bia@yahoo.com

Cont IBAN, ING Bank, Filiala Deva : RO 47 INGB 0000 9999 0549 9189
C.U.I. : 35124257
J20/912/2015

Str. Horea, bl. 16, ap. 3
Deva, Hunedoara, Romania
cod 330027
Tel: 0722-798352

LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect: ing. POP Oliviu Marius

Arhitectura: Arh. POP Oliviu Marius

Arhitectura: Arh. CINDEA Emil Petru



Denumire proiect: CLADIRE SERVICE AUTO SI CLADIRE STATIE ITP

ROMÂNIA



MUNICIPIUL DEVA

Nr. 130538 din 04.12.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 442 din 20.12 2023

**în scopul: INITIEREA UNUI PUZ ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE
CLĂDIRE SERVICE AUTO SI CLĂDIRE STATIE ITP**

Ca urmare a Cererii adresate de SC BOBDAN SERVTRANS SRL PRIN BOBAILA DAN-IONUT cu domiciliul în județul Hunedoara, localitatea Deva, TRAIAN VUIA , nr. 24, telefon/fax 0788045434, e-mail ___ înregistrată la nr. 130538 din 04.12.2023.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Hunedoara, localitatea Deva, Calea Zarandului, f.n, CF 77430, Nr. Topo. 77430 sau identificat prin PLAN DE SITUATIE.

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. 438/2015 modificată cu H.C.L. nr.111/2016, modificată cu H.C.L. nr.490/2018. 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. **Situarea imobilului în intravilan sau în afara acestuia:** Teren intravilan
CONFORM REGLEMENTĂRILOR DOCUMENTATIEI DE URBANISM NR.149 DIN 1998,
FAZA P.U.G., APROBATĂ CU HCL NR.223 DIN 1999, PRELUNGIT PRIN HCL NR.438/2015,
MODIFICATĂ CU HCL NR.111/2016, MODIFICATĂ CU HCL NR.490/2018

2. **Natura proprietății sau titlu asupra imobilului, cf. extras de CF:**

CF NR.77430 (1112 MP)

BOBĂILĂ DAN IONUT, căsătorit cu

BOBĂILĂ LĂCRĂMIOARA IOANA, ca bun comun

- Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1

3. **Servitutiile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemtiune, 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. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate:

- Destinație aprobată conform PUG aprobat cu HCL 223/1999: imobilul este situat în UTR 11; LMu11 subzona rezidențială cu clădiri de tip urban; unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de înălțime, majoritar parter cu caracter urban. Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

2. Folosința actuală conform Extras CF: Arabil

3. Reglementări ale administrației publice centrale/locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului:

- Conform HCL 340/2022, privind stabilirea impozitelor și taxelor locale, imobilul este situat în subzona B.

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

- Nu este cazul

3. REGIMUL TEHNIC:

INFORMATII CONFORM REGLEMENTĂRILOR DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM NR.149 DIN 1998, FAZA P.U.G., APROBATĂ CU HCL NR.223 DIN 1999, PRELUNGIT PRIN HCL NR.438/2015, MODIFICATĂ CU HCL NR.111/2016, MODIFICATĂ CU HCL NR.490/2018: UTR 11 - LMu - subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban

A. Utilizări permise cu condiții:

În subzona LMu vor fi permise, următoarele:

- locuințe individuale, cuplate sau însiruite, maxim P+2;
 - completări, modernizări, refaceri și extinderi; acestea nu vor depăși înălțimea maximă de P+2;
 - construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor; afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
 - activități nepoluante și cu volum mic de transporturi;
- 1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

a) Orientarea față de punctele cardinale

- Se face cu îndeplinirea următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, asigurarea iluminatului natural, asigurarea percepției vizuale a mediului ambiental, din spații închise;
- Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie să asigure, pentru încăperile de locuit, un minim al duratei de însorire de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă;
- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

b) Amplasarea față de drumurile publice

- Amplasarea construcțiilor de locuințe, față de drumurile publice se face cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii și H.G. nr.525/1996, republicată (Art.18);

c) Amplasarea față de aliniament

- Construcțiile se pot amplasa: pe aliniament în cazul respectării aliniamentului existent sau retras de la aliniament în cazul evitării surselor de poluare sonoră sau în cazul obținerii vizibilității necesare în intersecții și H.G. nr.525/1996, republicată (Art.23);

d) Amplasarea în interiorul parcelei

- Autorizarea executării c-tilor este permisă dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil; distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri; (H.G. nr.525/1996, republicată Art.24);

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

a) Accese carosabile

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat; pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis; accesele în subzonele propuse se vor rezolva prin documentațiile de urbanism ce se vor elabora

ulterior; dimensionarea accesului va respecta prevederile Ord. nr.49/1998, actualizat;

b) Accese pietonale

- Autorizarea c-tiilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale; prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi trotuare, străzi pietonale, piete pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică; accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare; H.G. nr.525/1996, republicată Art.26;

3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

a) Racordarea la rețelele tehnico edilitare

- orice construcție nouă, destinată locuirii, se va autoriza numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente, cheltuielile suptându-se de beneficiar;

b) Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderea sau mărirea capacităților rețelelor publice se realizează de către beneficiar;

4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor

a) Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea executării c-tiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate; H.G. nr.525/1996, republicată Art.31;

b) Aspectul exterior al construcțiilor

- Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale;

c) Procentul de ocupare al terenului

- pentru UTR 11 (LMup) maxim 35% conform H.G. nr.525/1996, republicată Anexa 2 la Regulament;

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

a) Parcaje

- Autorizarea c-tiilor se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public și cf. H.G. nr.525/1996, republicată Anexa 5; 1 loc de parcare în incintă;

b) Spații verzi și plantate

- Pentru construcțiile de locuit vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor;

c) Împrejurimi

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi: împrejurimi opace, transparente, decorative sau gard viu - aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;

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 pentru realizare Clădire service auto si clădire statie ITP nu corespunde cerintelor din regulamentul PUG aprobat,

DAR

- Cererea se incadrează în prevederile art.32 alin.(1) litera (c) si art.32 alin.(7) - (8) din Legea nr.350/2001, iar autoritatea publică locală are dreptul ca prin Certificatul de Urbanism să conditioneze autorizarea investitiei de aprobarea de catre autoritatea publică competentă a unui PUZ, elaborat si finantat prin grija persoanelor fizice si/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 CLĂDIRE SERVICE AUTO SI CLĂDIRE STATIE ITP

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

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

- prezentarea investitiei/operatiunii propuse;
- indicatorii propusi;
- modul de integrare a acestuia în zonă;
- prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unității teritoriale de referință;
- categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati si
- 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 situatie cu prezentarea:
 - a) functiunilor,
 - b) a vecinătăților,
 - c) modul de asigurare a accesurilor si
 - d) modul de asigurare a utilităților.

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

PUZ se va putea elabora numai în cazul si după emiterea avizului de oportunitate si 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 si eventualele servituti;
- indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime si maxime;
- dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise;
- acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru PUZ
- obligatiile initiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare si consultare a publicului;

Acordurile si 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

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ 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,
Florina-Doris Visirin

Arhitect șef,
Lăzăruț Raluca

Achitat taxa de: **16,77** lei, conform Chitanței nr **67667** din **04.12.2023**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de **25.01.2024**

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77430 Deva

Nr. cerere	4560
Ziua	03
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare

100185419903



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deva, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77430	1.112	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11818 / 12/03/2020		
Hotarare Judecatoreasca nr. 2717/2019, din 20/12/2019 emis de JUDECATORIA DEVA; Act Notarial nr. 4726/1991, din 08/07/1991 emis de Not de Stat HD Deva; Act Administrativ nr. 22614, din 03/03/2020 emis de PRIMARIA MUN. DEVA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara nr 77430 Deva, imobil transcris din CF 5108 nr top (1769.1771.1772)/2/2/1/2)/1	A1
45641 / 10/10/2023		
Act Notarial nr. 318-Contract de vanzare-cumparare, din 09/10/2023 emis de BOTA LAURA DANIELA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BOBĂILĂ DAN-IONUȚ, căsătorit cu 2) BOBĂILĂ LĂCRĂMIOARA-IOANA, ca bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
40992 / 24/05/2024		
Act Notarial nr. 339-Contract de constituire a unui drept de superfiicie, din 23/05/2024 emis de BOTA LAURA DANIELA;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIEpe o perioada de 20 de ani incepand cu data de 23.05.2024 pana la data de 23.05.2044 1) BOBDAN SERVTRANS SRL, CIF:37531591	A1

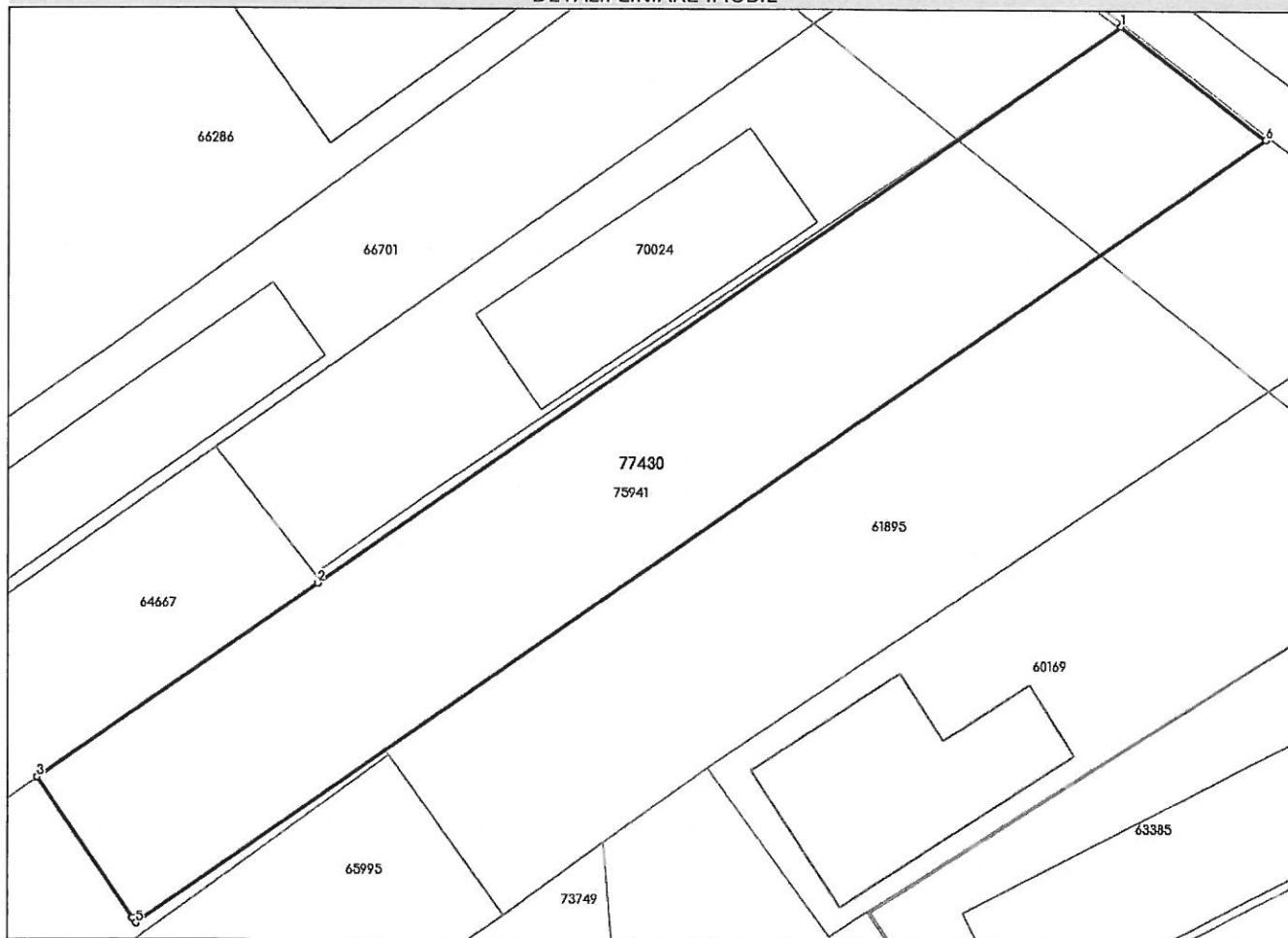
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77430	1.112	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.112	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	67.024
2	3	23.301
3	4	11.653
4	5	0.4
5	6	94.355
6	1	12.643

** 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 ANCPI 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,

03/02/2025, 10:11

MEMORIU DE PREZENTARE

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire documentație; **PUZ - " Cladire service auto si cladire statie itp"**
Mun. Deva, Calea Zarandului, nr. FN, jud. Hunedoara

Inițiator: **sc BOBDAN SERVTRANS srl**

Proiectant general: **Birou de Arhitectură Pop Oliviu Marius S.R.L., Deva,**

Documentație faza; **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Regimul juridic; Imobilul (teren si constructii) proprietate privată a persoanei juridice inregistrat in C.F. 77430, nr. CAD. 77430, situat in intravilanul municipiului Deva.

Regimul economic; Conform PUG imobilul se află în UTR 11; LMup 11 subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban; unde functiunea dominanta a zonei este locuirea compusa din locuinte individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de inaltime, majoritar parter cu caracter urban. Functiuni complementare admise ale zonei: institutii si servicii publice, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Regimul tehnic; Realizare cladire service auto si cladire statie itp.

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Prezenta documentatie in faza PUZ prezintă piesele scrise și desenate pentru obținerea aprobării Consiliului Local Deva privind realizarea în intravilanul localității Deva a unui cladiri service auto si cladire statie itp cu regimul de înălțime parter cu funcțiunea specifica de service auto si statie itp.

Cladirea statie itp. Va fi prima cladire din incinta în regim parter, cu dimensiunile in plan 20,00 x 7,50 m si cu o inaltime la streasina de 5,00 m

Cladirea service auto. Va fi a doua cladire din incintă în regim parter, cu dimensiunile în plan 20,00 x 7,50 m și cu o înălțime maximă la streasina de 5,00 m.

Se propun doua constructie mixta cu doua deschideri cu închidere din zidarie si din panouri sandwich.

Hala din fata va deservi statia itp si partea de birouri si sala de asteptare, iar hala din spate va deservi service-ul auto si partea de vestiare.

Compartimentările se propun a se face cu panouri din gips carton rezistent la foc (dupa caz).

Pentru securitatea muncii unde este nevoie se vor realiza zidării.

În incintă se vor crea platforme auto pentru parcarei destinate clienților precum și trotuare realizate din dale autoblocante.

Accesul destinat clientilor se realizeaza pe latura de nord-vest.

Denumire proiect: CLADIRE SERVICE AUTO SI CLADIRE STATIE ITP

Numărul de persoane ce se estimează a lucra și deservii această incintă va fi în jur de 5 persoane.

1.3. SURSE DOCUMENTATRE

Pentru elaborarea prezentului PUZ, s-au utilizat ca sursa de informare actualul PUG aprobat și ridicarea topografică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Conform PUG al municipiului Deva, aprobat cu HCL nr. 223/1999, prelungita valabilitatea prin HCL 438/2015, modificata cu HCL 111/2016, modificata cu HCL 490/2018, imobilul (terenul) care face obiectul prezentei documentații situat în intravilanul municipiului Deva, având o funcțiune complexă de interes general cu obiective publice în coabitare cu funcția de servicii.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Deva, orașul de la poalele Cetatii, este una dintre cele mai vechi așezări din țara noastră, fiind atestat documentar din 1269. În zilele noastre, Deva ocupă un prim loc ca importanță între cele cinci municipii ale județului Hunedoara, fiind un important centru politic, administrativ și cultural, precum și localitatea de reședință a județului.

Este situat în partea centrală a județului, la 45*53' latitudine nordică și 22*54' longitudine estică, la o înălțime de 187 m față de nivelul mării, între Munții Apuseni și Munții Poiana Ruscă. Orașul, s-a dezvoltat într-un cadru natural pitoresc, pe malul stâng al râului Mureș, beneficiind de mănoasa luncă a acestuia precum și de bogatele resurse minerale ale munților metaliferi și munților auriferi care îl înconjoară. Așezat la o altitudine relativ scăzută, într-o mică depresiune, beneficiind de cea mai temperata climă din întreg Ardealul, ferit de curenți, orașul Deva este un autentic centru turistic, odihnitor și reconfortant.

Municipiul Deva cuprinde, în afara orașului Deva, localitatea componenta Sântuhalm și satele aparținătoare Cristur, Bârcea-Mica și Archia.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Prezentul PUZ se încadrează în prevederile și conținutul PUG-ului municipiului Deva, UTR 11, funcțiuni complementare admise ale zonei: institutii și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Din realitatea de pe teren și din părțile scrise și desenate ale PUG al municipiului Deva unitatea teritorială este cuprinsă între Calea Zarandului și proprietati private

Vecinătăți;

- Spre nord-est, Calea Zarandului
- Spre sud-est, proprietate privata
- Spre sud-vest, proprietate privata
- Spre nord-vest proprietate privata.

Investitia se va realiza pe partea dreapta a liniei Ilia - Deva, între Km CFR, aprox.: 483+200.

Între investitia propusa și Calea ferata Ilia - Deva exista centura ocolitoare a municipiului Deva.

Investitia propusa "CLADIRE SERVICE AUTO SI CLADIRE STATIE ITP", nu incalca teren

CFR și nici zona de siguranta feroviara așa cum este ea definita de OUG nr. 12/1998. Distanțele de

Denumire proiect: CLADIRE SERVICE AUTO SI CLADIRE STATIE ITP

la axul liniei CFR (cea mai apropiata linie) pana la parcela pe care se va realiza investitia sunt urmatoarele:

- Km 483+200 / 36,60 m

Viitoarele construcții vor respecta distanțele obligatorii față de proprietățile învecinate impuse prin art.23-24 din RGU aprobat prin HGR 525/1996.

Înălțimea construcțiilor în zona nu vor depăși condițiile impuse de art.31 din RLU, construcția propusă va avea la streășina max 5,00 m.

Procentul propus de ocupare a terenului este $POT_{propus} = 28,46\%$, $CUT_{propus} = 0,26$.

Procentul maxim de ocupare a terenului este $POT_{max permis} = 35,00\%$, $CUT_{max permis} = 0,70$.

Asigurarea cu locuri de parcare se va realiza în număr de 10 pentru autoturisme.

Asigurarea de zone verzi se vor asigura pe suprafețele din proprietate conform art. 34 din RGU aprobat prin HGR 525/1996/republicata.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Cadrul natural Zona studiată este situată în partea de nord a municipiului Deva, pe un teren cu o forma geometrica regulata. În zonă există construcții autorizate.

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

Caracteristicile geofizice ale terenului

Considerente generale privind terenul. Cercetarea si stratificatia terenului.

Din punct de vedere topografic terenul este relativ plat.

Din punct de vedere a stabilității terenului nu se ridică probleme.

Stratificatia terenului pune în evidență o zonă neomogenă ce necesită efectuarea de studii geo la fiecare construcție în parte.

II. Seismicitatea

Din punct de vedere seismic perimetrul municipiului Deva se încadrează în zona F de intensități seismice, prezentând valori pentru coeficienții $K_s=0,10$ si $T_c=0,7sec$ (perioada de colt) conform Normativ P100-93 si gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/1-93 - Zonificarea seismică a teritoriului României.

III. Condiții de fundare

La stabilirea adâncimii de fundare se ține seama de încastrarea minima 0,30m în stratul de fundare și de condițiile impuse constructiv cu necesitatea respectării Codului de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflături si contracții mari indicativ NE 0001/96.

Se va lua în calcul presiunea convențională la dimensionarea fundațiilor conform STAS 3300/2-85.

2.4. CIRCULATIA

Zona este dotata cu un singur tip de drum; Calea Zarandului drum de categoria II care tranziteaza municipiul.

Accesul carosabil se va realiza din Calea Zarandului, prin realizarea unui racord în conformitate cu legislația în vigoare.

Denumire proiect: CLADIRE SERVICE AUTO SI CLADIRE STATIE ITP

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată de prezentul PUZ are funcții urbanistice normale (drumuri asfaltate de categoria a II-a și a III-a, spații verzi și utilități), fiind un teren cu construcții având funcțiunea de locuire și servicii.

POT_{existent}=35,00%, CUT=1,00

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Rețea edilitară de gaz metan; zona de proximitate a prezentului studiu urbanistic este dotată cu rețele edilitare de gaz metan iar locația studiată va fi bransată la rețeaua de gaz metan.

Rețea edilitară de energie electrică; în proximitatea amplasamentului se află o rețea edilitară aeriană de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune, iar viitoarea unitate se va bransa printr-un transformator propriu 0,4kv sau al regiilor de electricitate.

Rețea edilitară de apă potabilă și canalizare; în prezent localitatea este dotată cu o rețea de apă și canalizare, apa necesară pentru magazinul propus se va lua printr-un branșament, amplasat la limita de proprietate pentru a se oferi acces atât furnizorului de apă cât și proprietarului.

Canalizarea existentă este mixtă, astfel se vor prelua atât apele menajere cât și apele pluviale, într-un sistem unitar de canalizare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Situația prezentă nu prezintă riscuri de mediu, ansamblul propus prin importanța medie (categoria C) a construcțiilor și activităților propuse ce se vor realiza în viitor nu va avea un impact care să afecteze echilibrul deja existent în zonă.

Conform Ordinului comun MAPPM – 214/RT/1999 și MLPAT 16/NN/1999 problemele de mediu se supun unui studiu de impact cu privire la relația cadru natural, cadru construit, evidențierea riscurilor naturale și antropice, marcarea traseelor utilităților și a căilor de comunicație, evidențierea valorilor patrimoniale și măsurile de protecție necesare, etc.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Se va respecta strategia administrației publice locale, punctele de vedere ale locuitorilor zonei precum și reglementările Regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului existent și PUZ-ului propus.

Prin realizarea investiției se va ridica mai ales nivelul de dezvoltare urbană a zonei dar și a localității.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Condițiile de fundare sunt bune, regimul de înălțime al construcțiilor propuse este pe parter. Evidențierea altor concluzii nu este cazul.

3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI

PUG-ul aprobat prevede în zona prezentului PUZ, zona intravilan cu construcții industriale și locuințe individuale.

Denumire proiect: CLADIRE SERVICE AUTO SI CLADIRE STATIE ITP

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Obiectivul PUZ-ului este de a valorifica actualul cadru urbanistic al zonei în studiu din zona destinată activităților cu locuințe sau funcțiuni complementare, în condițiile afectării la minimum admis al mediului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulația rutieră și pietonală nu poate fi reglementată de prezentul PUZ, problema va trebui reglementată de viitorul PUG sau de o altă documentație PUZ care să ia în studiu o zonă mai amplă care să relaționeze zona cu actualele artere de circulație a localității Deva. În prezenta documentație s-a studiat zona pentru care este acceptat proprietarului.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona propusă în prezentul PUZ, potrivit PUG aprobat va fi o subzonă a UTR 11; LMup 11 subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban; unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de înălțime, majoritar parter cu caracter urban. Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Bilant teritorial existent

Categoriza de suprafata	Existent	
	Suprafata (mp)	%
Suprafata teren sc BOBDAN SERVTRANS srl	1112,00	100,00
Constructii	0,00	0,00
Circulatii pietonale si auto	0,00	0,00
Spatii verzi neamenajate	1112,00	100,00

$$POT_{existent} = 35,00\%, \quad CUT_{existent} = 1,00$$

$$POT_{admis} = 35,00\%, \quad CUT_{existent} = 1,00$$

Bilant teritorial propus

Categoriza de suprafata	Propus	
	Suprafata (mp)	%
Suprafata teren sc BOBDAN SERVTRANS srl	1112,00	100,00
Constructii	361,51	28,46
Circulatii pietonale si auto	569,55	51,23
Spatii verzi amenajate	225,94	20,31

$$POT_{propus} = 26,07\%, \quad CUT_{propus} = 0,26$$

$$POT_{maxim} = 35,00\%, \quad CUT_{maxim} = 1,00$$

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În prezent zona studiată deține toate felurile de rețele edilitare orașenești.
Denumire proiect: CLADIRE SERVICE AUTO SI CLADIRE STATIE ITP

În apropiere se află în plină dezvoltare o zonă de comerț și depozitare racordată la rețelele edilitare și de unde se dorește extinderea acestor rețele la amplasamentul studiat.

Pentru buna funcționare a obiectivelor prevăzute în prezentul PUZ, respectiv a unității comerciale, se vor prevedea;

- Racord la rețelele publice de apă potabilă
- Racord la rețelele publice de energie electrică pentru buna funcționare a halei.
- Racord la rețelele publice de canalizare
- Încalzirea se va realiza cu centrală termică pe combustibili gaze, gaz metan sau climatizare cu chiller, sistem care poate asigura atât încălzirea cât și răcirea halei.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Activitățile ce se vor efectua în cadrul ansamblului propus prin PUZ nu vor da naștere unor surse de poluare;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Zona ce studiază prezentul PUZ prezintă două forme de proprietate a terenurilor de utilitate publică asupra cărora nu se vor opera modificări de proprietate sau suprafețe și proprietate privată.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentație urbanistică faza PUZ - "Clădire service auto și clădire stație ITP" se propune înscrierea zonei studiate ca subfuncție a UTR 11.

Racordarea zonei prezentului PUZ la rețele edilitare și cai de comunicație este reglementată în actuala documentație urbanistică.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) al PUG-ului municipiului Deva se vor aplica prezentului PUZ cu privire la prevederile generale emise de partile scrise sau desenate ale PUG-ului.

4.1. CATEGORI DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI

Cheltuielile venite din realizarea investiției vor fi suportate de către investitor. Acestea provin din realizarea construcției, și amenajărilor exterioare și racordările la drumurile existente.

4.2. CATEGORI DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE AUTORITATILE LOCALE

Modernizarea cailor de acces pentru a asigura un acces facil la noua investiție în cazul în care acestea nu sunt modernizate.

Intocmit:

arh. Pop Oliviu-Marius



Denumire proiect: CLADIRE SERVICE AUTO SI CLADIRE STATIE ITP

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. PRINCIPII GENERALE

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

1.1.1.Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului propus are la bază:

- Planul Urbanistic General si RLU aferent PUG Deva
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM-010-2000
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicata
- Legea 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea 82/1998 – privind regimul juridic al drumurilor
- O.M.S. 536/1997, cu modificarile si completarile ulterioare – privind igiena si sănătatea populației
- Legea 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare – privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea 18/1991 – Legea fondului funciar
- Legea 7/1996 – Legea cadastrului și publicității imobiliare
- Legea 215/2001, republicata – Legea administrației publice locale
- Legea 33/1994 – Exproprierea pt. cauză de utilitate publică
- Legea 10/1995, cu modificarile si completarile ulterioare – privind calitatea în construcții
- Legea 422/2001, republicata – privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 137/1995 – Protecția mediului
- Codul civil
- Legea 71/1996 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national
- Legea 84/1996 – Îmbunătățiri funciare
- Legea 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea apelor
- Legea 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – Legea locuinței.

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat ulterior P.U.Z.-ului pentru zona studiata si explicita, detaliind continutul acestuia, sub forma de prescriptie si recomandari in vederea aplicarii lor.

APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

Se aprobă de către Consiliul Local Deva devenind act al administrației publice locale.

Aprobarea se face în concordanță cu Legea 215/2001, republicata, de către Consiliul Local al Municipiului Deva prin Hotărâre de Consiliu Local.

Modificarea PUZ-ului se poate face doar dupa 12 luni de la aprobarea prezentului, potrivit prevederilor Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL TERITORIULUI STUDIAT.

Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit în extravilan.

Terenurile s-au delimitat conform planșei de INCADRARE ÎN TERITORIU ADMINISTRATIV al localității în cadrul PUG-ului.

Suprafața studiată este teren intravilan în suprafață de 1112,00 mp.

Zona studiată nu este în apropierea unor surse de apă potabilă pt. populație.

Zona studiată nu este în aria de protecție a unor valori de patrimoniu, rezervații naturale sau peisagistice.

Deșeurile produse vor fi colectate în europubele și apoi transportate la punctele de depozitare existente a localității, pe baza contractelor încheiate de beneficiar cu societatea de salubritate.

2.2. Reglementări cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Terenurile destinate acestor investiții trebuie să asigure protecția populației împotriva alunecărilor sau surpării terenului, inundațiilor, emanațiilor sau infiltrațiilor cu substanțe toxice, inflamabile sau explozibile, poluării, e.t.c.

În zona studiată nu există riscuri de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, cai de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică (acces auto și pietonal, rețele tehnico-edilitare) și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată.

Toate obiectivele pot fi echipate cu utilitățile necesare ce se găsesc în proximitatea zonei studiate. În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată.

3. UTILIZAREA FUNCIONALĂ

Art.1-Funcțiunea dominantă a zonei-CLADIRE SERVICE AUTO SI CLADIRE STATIE ITP -zona pt. servicii.

Art.2-Utilizări permise-spații comerciale cu regim de înălțime parter, clădiri ce prezintă omogenitate funcțională cu unități din aceeași categorie (funcțiuni complementare) conform art.14 din RGU, anexa 1 și 2. Profil funcțional admis-cai de acces pietonale și carosabile, parcaje, plantații de protecție, decorative, zona pt. asigurarea utilitatilor, spații verzi.

Art.3-Utilizări permise cu condiții- pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu, indicarea pe planul care însoțește cererea pt. emiterea autorizației de construire, a modului de trasare a spațiilor ramase libere în mod special a celor vizibile de pe zonele de circulație publică. Pentru

Denumire proiect: PUZ - CLADIRE SERVICE AUTO SI CLADIRE STATIE ITP

construcții cu un regim de înălțime mai mare decât parter+etaj parțial se va întocmi un studiu volumetric cuprinzând desfășurări ale frontului construit existent care să justifice regimul de înălțime.

Art.4-Interdicții temporare-nu sunt.

Art.5-Interdicții definitive-construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă;

- construcțiile care prin funcțiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intra în contradicție cu aspectul general al zonei;

- orice fel de construcții sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației, poluarea aerului, solului;

- construcții amplasate în cadrul zonelor de interes general, generând situații conflictuale în ceea ce privește funcțiunea dominantă.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

4.1. Regulament privind amplasarea și retragerile minime obligatorii.

Art.1-Orientarea față de punctele cardinale-conform art.17, anexa 3, pct.3.2. din RGU aprobat prin HGR nr.525/1996, republicată.

Art.2-Amplasarea față de drumurile publice

- conform prevederilor art.18 din RGU și Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- orice construcție sau amenajare adiacentă drumurilor publice se face cu respectarea condițiilor impuse de Legea nr. 37/1978 a drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice locale;

Art.3-Amplasarea față de aliniament-conform art.23 din RGU;

- clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;

- autorizarea executării construcțiilor retrase față de aliniament (conform Planșei reglementări urbanistice) este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Art.4-Amplasarea în interiorul parcelei-conform art.24 din RGU și Regulilor de bază din RLU;

- în cazul în care amplasarea construcției ridică probleme, se vor aplica prevederile Codului Civil. Distanța minimă obligatorie față de limitele parcelei, servitutea de picătură este de 0,60 m. Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de 1,90 m între fațada cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate;

- în înțelesul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezintă proprietatea unui teren stabilit prin documentații de urbanism cât și totalitatea condițiilor ce trebuie îndeplinite după criteriile fiecărui tip de zonă pentru a putea fi construit;

- conform art.24 din RGU, distanțele minime necesare în caz de incendiu, vor fi stabilite în funcție de normele specifice;

- platformele amenajate pentru pre colectarea gunoierului se vor amenaja la o distanță minimă de 10,00 m față de locuințe, conform OMS nr.536/1997, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5-Amplasarea față de calea ferată;

- se vor respecta zonele de siguranță și de protecție CFR conform OUG nr. 12 din 1998 cu modificările și completările ulterioare;

4.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Art.1-Accese carosabile

- conform art.25, pct.4.3.-anexa 4 din RGU;
- caracteristicile acceselor la drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- stabilirea elementelor caracteristice functionale si tehnice ale acceselor auto se face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Transporturilor nr.45/1998 pt. aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor.

Art.2-Accese pietonale

- conform art.26 din RGU;
- prin accese pietonale se inteleg caile de acces pt. pietoni care pot fi :trotuare, strazi pietonale, pietonale precum si orice cale de acces pe terenuri proprietate publica sau private, grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

4.3. Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară.

Art.1-Racordarea la retele tehnico-edilitare existente

- conform art.27 si 28 din RGU;
- in prezent zona beneficiaza de echipare in ce priveste alimentarea cu energie electrica, apa, gaze naturale si canalizare;
- autorizarea executarii lucrarilor de constructii este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele de utilitati;

Art.2-Realizarea de retele tehnico-edilitare

- extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre beneficiari pe cheltuiala acestora, pe baza proiectelor de specialitate, cu avizul administratorilor acestor utilitati;
- lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Art.3-Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- conform art.29 din RGU si Codului Civil.

4.4. Reglementări cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor .

Art.1-Parcelarea

- conform art.30 din RGU

Art.2-Inaltimea constructiilor

- conform art.31 din RGU;
- regimul de inaltime al constructiei propuse este conditionat de ratiuni functionale, de incadrare urbanistica in zona sau de marcarea unor puncte de interes in zona si nu va depasi parterul+etaj partial.

Art.3-Aspectul exterior al constructiilor

- conform art.32 din RGU;
- conform volumetriei, proportiilor si relieful fatadei se vor referi la:
 - conformarea volumetriei(raport plin-gol, proportii goluri, linii de forta verticale si orizontale);
 - proportii si tratare arhitecturala;
 - fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea;

Denumire proiect: PUZ - CLADIRE SERVICE AUTO SI CLADIRE STATIE ITP

-evitarea detaliilor cu decoratii din exces, evitarea elementelor fara rol functional si a imitatiilor stilistice;

-materialele de constructie adaptate functiunii de comert(textura,culoare)

Art.4-Procentul de ocupare al terenului

-conform art.15 si anexa nr.2 din RGU

4.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi.

Art.1-Parcaje

-conform art.33 si anexa nr.5 din RGU;

-autorizarea executarii lucrarilor de constructii care prin destinatie necesita locuri de parcare, se face numai daca exista posibilitatea realizarii parcajelor aferente, in afara domeniului public;

-suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Art.2-Spatii verzi

-conform art.34 si anexa nr.6 din RGU;

-amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice.

Art.3-Imprejurimi

-conform art.35 din RGU;

-imprejurimile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

4.6. Reguli cu privire la protectia mediului

Art.1-Protectia calitatii factorilor de mediu

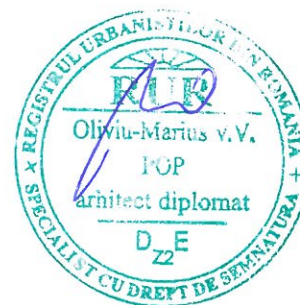
-amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu.Vor fi interzise in zona activitatile industriale ,civile sau de orice natura susceptibile de a polua aerul, apa sau solul;

Art.2-Gestionarea deseurilor

-colectarea deseurilor se va face separat in functie de natura materialelor ce le compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice sau resturi menajere, folosindu-se pentru depozitare europubele, care vor fi ridicate zilnic de firma de salubritate cu care beneficiarul ca incheia contract.

Intocmit:

arh. Pop Oliviu-Marius





**JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA**

**ARHITECT - ȘEF
DIRECȚIA URBANISM**

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

Primăria Municipiului Deva
nr. 69330
04 07 2024

**APROBAT
PRIMAR**
Nicolae-Florin Oancea

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BOBDAN SERVTRANS S.R.L. prin reprezentant Bobăilă Dan Ionuț, în calitate de beneficiar, cu domiciliul în municipiul Deva, strada Traian Vuia, nr.24, înregistrată la nr.46034 din 23.04.2024 și a adresei de completare nr.61837 din 12.06.2024,

Ca urmare a proiectului nr.498/2024 elaborat de Birou de Arhitectura POP OLIVIU MARIUS S.R.L.,

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din data de 28.06.2024 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. 10 din 04.07.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal
pentru zonă de servicii, mici unități industriale nepoluante
"CLĂDIRE SERVICE AUTO ȘI CLĂDIRE STAȚIE ITP"

generat de imobilul situat în județul Hunedoara, municipiul Deva, intravilan, înscris în CF nr. Deva, nr. cadastral 77430, în suprafață de 1.112,0 mp, categoria de folosință arabil, proprietari Bobăilă Dan Ionuț și Bobăilă Lăcrămioara Ioana, pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 442/20.12.2023, 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. 77430 Deva, având suprafața totală de 1.112,0 mp, aflat în proprietatea lui Bobăilă Dan Ionuț și Bobăilă Lăcrămioara Ioana cu drept de suprafață pe o perioadă de 20 de ani începând cu data de 23.05.2024 în favoarea beneficiarului S.C. BOBDAN SERVTRANS S.R.L., iar studiul urbanistic se va realiza pe suprafața aferentă unui perimetru lărgit în afara lotului astfel încât să cuprindă construcțiile învecinate, accesul și circulațiile din zonă;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Categoriile funcționale propuse ale dezvoltării sunt serviciile, accese carosabile și pietonale, parcuri, zone verzi;
3. Indicatorii urbanistici: Se vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate, conform anexei 2 la HG 525/1996 actualizată - POT maxim 35%;
 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;

 - 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 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 parcare autoturismelor în afara incintei terenului reglementat;
 - înălțimea maximă a construcțiilor va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei;
 - se vor amenaja zone verzi cu rol de perdea de protecție către parcelele cu care se învecinează;
 - se vor amenaja zone verzi în procent de minim 20% din suprafața totală a terenului reglementat, conform prevederilor legislației;
 - 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 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 extrasului CF nr. 77430 Deva, 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:
 - **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 SA;**
 - **Aviz Direcția Județeană de Sănătate publică Hunedoara;**

- Acordul emis Compania Națională de Căi Ferate SNCFR – CFR Timișoara, în cazul nerespectării zonei de protecție cu lățimea de 100m, măsurată de la limita zonei cadastrale CFR;

- Aviz Serviciu de Telecomunicații Speciale;
- Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Hunedoara, -Serviciul Rutier;
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara" al județului Hunedoara pentru amplasare în parcelă, conform Ordinului nr.180/2022;
- Aviz Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat - Primăria Deva;
- Studiu geotehnic;
- Avizul Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Deva;

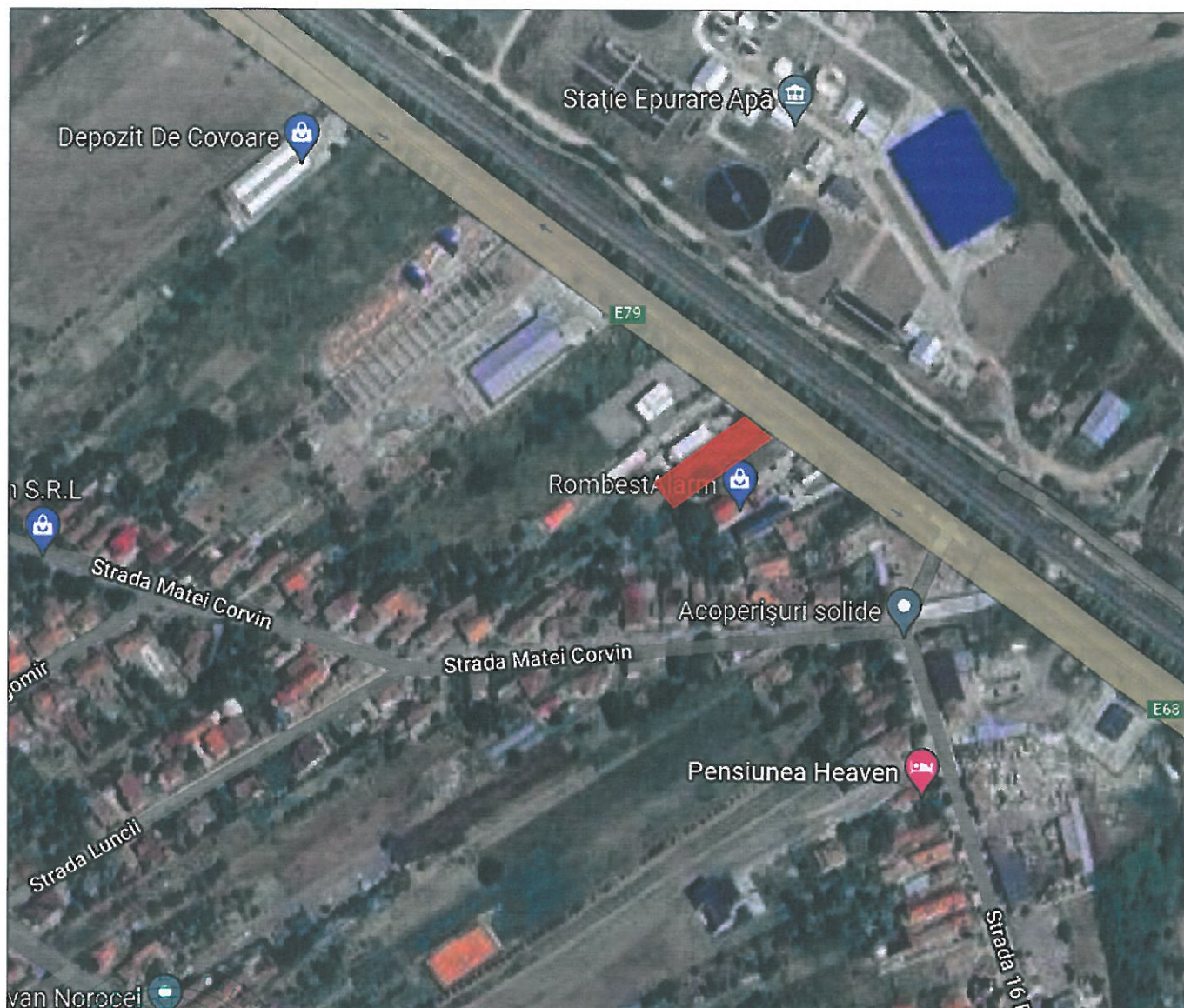
7. Prin grija investitorului se vor parcurge etapele de consultare și informare a publicului conform procedurilor specifice indicate prin Ordinul 2701/2010. A fost parcursă etapa I de informare și consultare cu publicul, conform Raportului înregistrat cu nr.50481/13.05.2024.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.442 din 20.12.2023, emis de Primăria Municipiului Deva

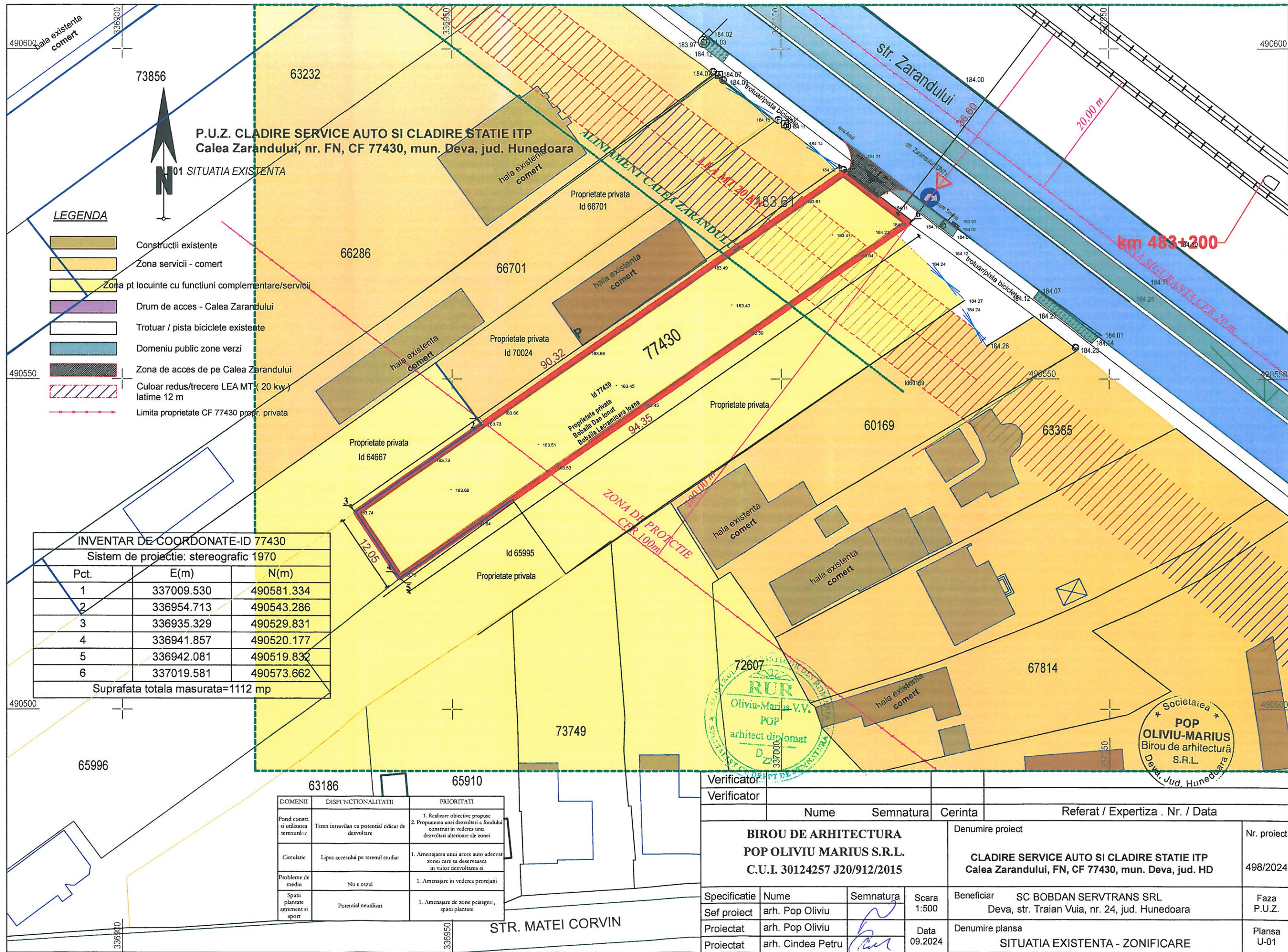
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de07.2024.

Arhitect șef
Lăzăruț Raluca





Coordonator RUR	Armasescu D.					
	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza	Nr. / Data	
BIROU DE ARHITECTURA POP OLIVIU MARIUS S.R.L. C.U.I. 30124257 J20/912/2015			Denumire proiect CLADIRE SERVICE AUTO SI CLADIRE STATIE ITP mun. Deva, str. Calea Zarandului, nr. FN, jud. Hunedoara			Nr. proiect 498/2024
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Beneficiar	SC BOBDAN SERVTRANS SRL	
Sef proiect	arh. Pop Oliviu				Faza P.U.Z.	
Proiectat	arh. Pop Oliviu		Data 04.2024	Denumire planșa PLAN DE INCADRARE	Plansa A-00	
Proiectat	arh. Cindea Petru					



P.U.Z. CLADIRE SERVICE AUTO SI CLADIRE STATIE ITP
Calea Zarandului, nr. FN, CF 77430, mun. Deva, jud. Hunedoara

01 SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA

- Constructii existente
- Zona servicii - comert
- Zona pt locuinte cu functiuni complementare/servicii
- Drum de acces - Calea Zarandului
- Trotuar / pista biciclete existente
- Domeniu public zone verzi
- Zona de acces de pe Calea Zarandului
- Culoar redus/trecere LEA MT (20 kw) latime 12 m
- Limita proprietate CF 77430 propr. privata

INVENTAR DE COORDONATE-ID 77430

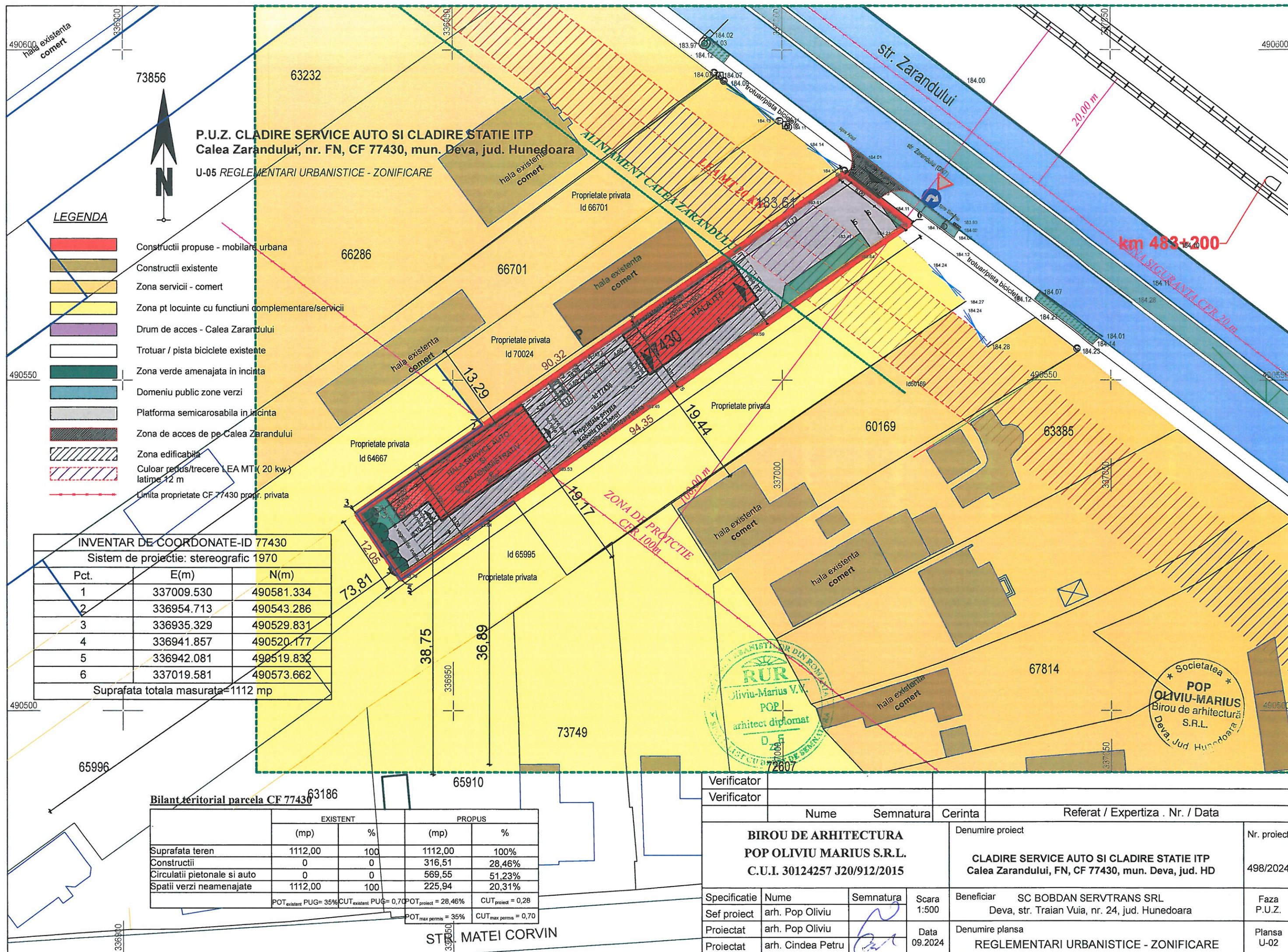
Sistem de proiectie: stereografic 1970

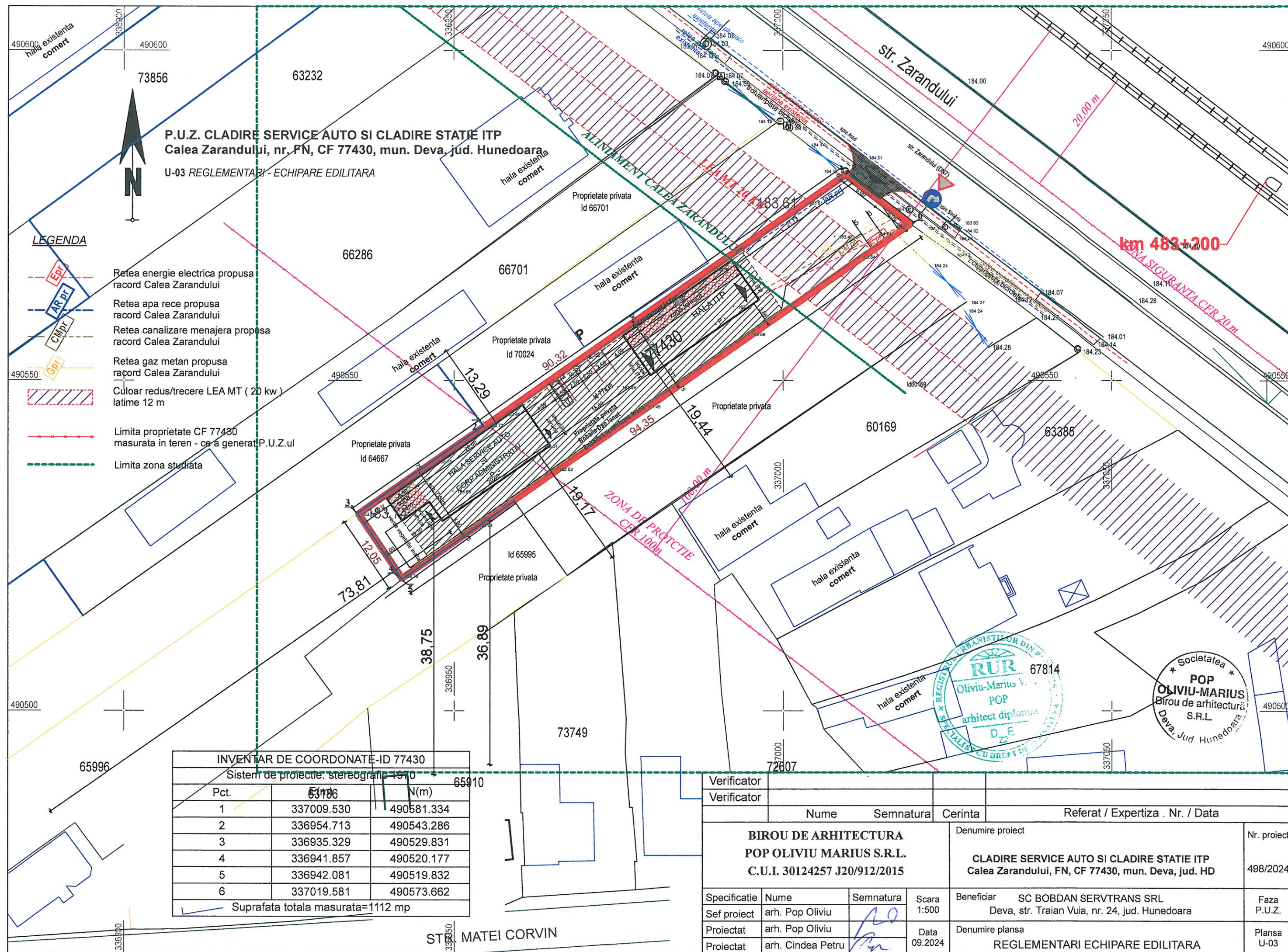
Pct.	E(m)	N(m)
1	337009.530	490581.334
2	336954.713	490543.286
3	336935.329	490529.831
4	336941.857	490520.177
5	336942.081	490519.832
6	337019.581	490573.662

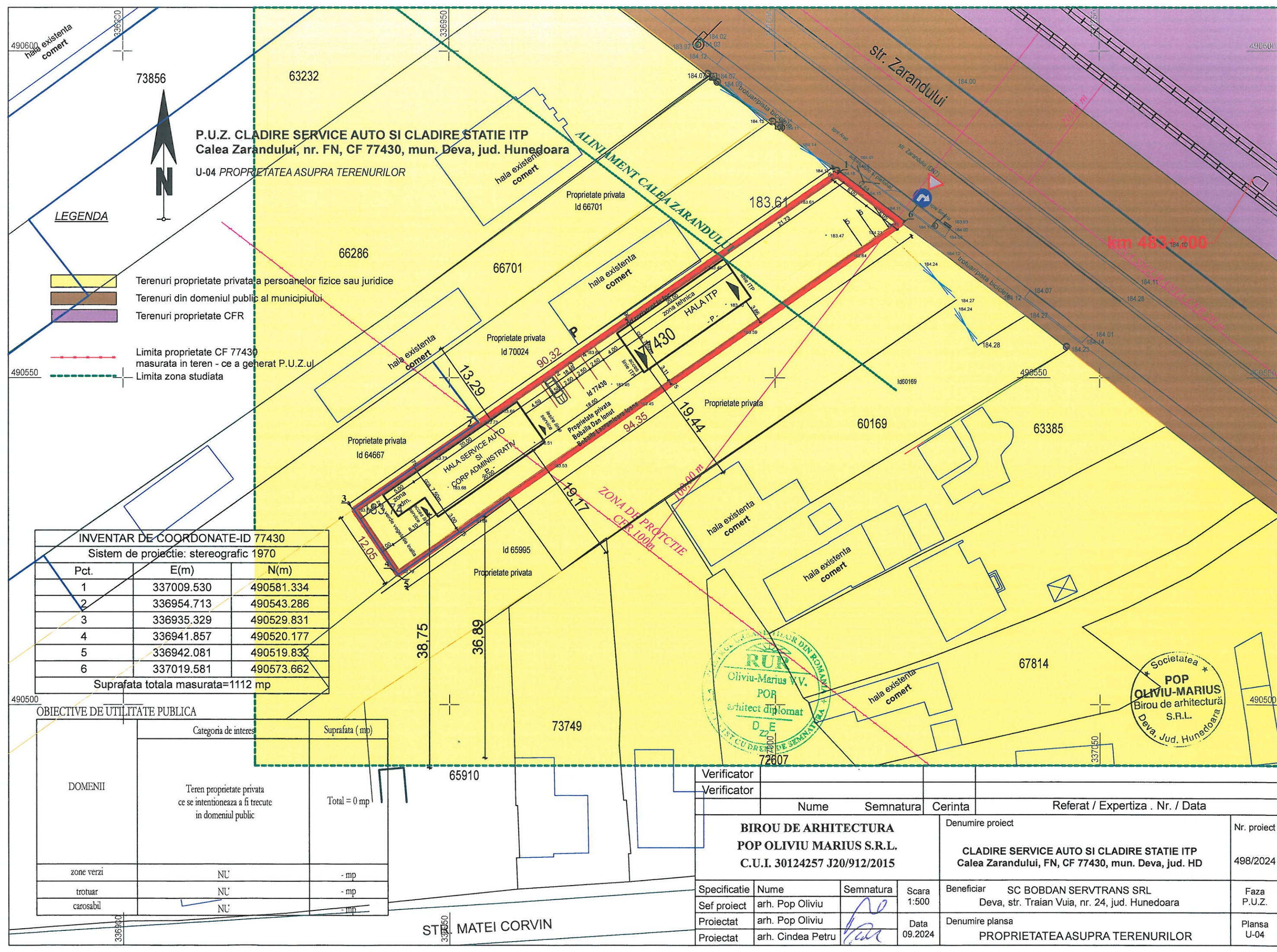
Suprafata totala masurata=1112 mp

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Fond constr. si utilizarea terenurilor	Teren intravilan cu potential ridicat de dezvoltare	1. Realizare obiective propuse 2. Propunerea unei dezvoltari a fondului construit in vederea unei dezvoltari ulterioare ale zonei
Circulatie	Lipsa accesului pe terenul studiat	1. Amenajarea unui acces auto adecvat zonei care sa deserveasca in viitor dezvoltarea ei
Probleme de mediu	Nu e cazul	1. Amenajare in vederea protejarii
Spatii plantate agrement si sport	Potential neutilizat	1. Amenajare de zone peisagere, spatii plantate

Verificator	Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza . Nr. / Data	Nr. proiect
BIROU DE ARHITECTURA POP OLIVIU MARIUS S.R.L. C.U.I. 30124257 J20/912/2015					Denumire proiect CLADIRE SERVICE AUTO SI CLADIRE STATIE ITP Calea Zarandului, FN, CF 77430, mun. Deva, jud. HD	498/2024
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1:500	Beneficiar	SC BOBDAN SERVTRANS SRL Deva, str. Traian Vuia, nr. 24, jud. Hunedoara	Faza P.U.Z.
Sef proiect	arh. Pop Oliviu		Data 09.2024	Denumire plansa	SITUATIA EXISTENTA - ZONIFICARE	Plansa U-01
Proiectat	arh. Pop Oliviu					
Proiectat	arh. Cindea Petru					







LEGENDA

- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri din domeniul public al municipiului
- Terenuri proprietate CFR
- Limita proprietate CF 77430 masurata in teren - ce a generat P.U.Z.ul
- Limita zona studiata

INVENTAR DE COORDONATE-ID 77430

Sistem de proiectie: stereografic 1970

Pct.	E(m)	N(m)
1	337009.530	490581.334
2	336954.713	490543.286
3	336935.329	490529.831
4	336941.857	490520.177
5	336942.081	490519.832
6	337019.581	490573.662

Suprafata totala masurata=1112 mp

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DOMENII	Categoria de interes	Suprafata (mp)
	Teren proprietate privata ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public	Total = 0 mp
zone verzi	NU	- mp
trotuar	NU	- mp
carosabil	NU	- mp

Verificator				
Verificator				
	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza . Nr. / Data
BIRou DE ARHITECTURA POP OLIVIU MARIUS S.R.L. C.U.I. 30124257 J20/912/2015			Denumire proiect	Nr. proiect
			CLADIRE SERVICE AUTO SI CLADIRE STATIE ITP Calea Zarandului, FN, CF 77430, mun. Deva, jud. HD	498/2024
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Beneficiar
Sef proiect	arh. Pop Oliviu		1:500	SC BOBDAN SERVTRANS SRL Deva, str. Traian Vuia, nr. 24, jud. Hunedoara
Proiectat	arh. Pop Oliviu		Data	Denumire planşa
Proiectat	arh. Cindea Petru		09.2024	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Societatea
POP OLIVIU-MARIUS
Birou de arhitectură
S.R.L.
Deva, Jud. Hunedoara