

Anunț
referitor la elaborarea unui proiect de act normativ

Astăzi, 28.11.2025, Primăria municipiului Deva, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ:

Aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal “Zonă rezidențială - Locuințe familiale și brânșamente la utilități”, generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, str. Zăvoi, nr. 41B.

Documentația aferentă proiectului de hotărâre include: proiect de hotărâre, anexe, referat de aprobare, raport compartiment de specialitate.

Documentația poate fi consultată pe site-ul Primăriei municipiului Deva: www.primariadeva.ro - Secțiunea: Ședințe de Consiliu local - Transparență decizională - Proiecte de hotărâri 2025, pe Monitorul oficial local - Secțiunea - Alte documente - 6.4 - Informare asupra proiectelor de acte administrative cu caracter normativ și la sediul Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la sediul Primăriei municipiului Deva, Compartimentul Centrul de informare a cetățenilor.

Eventualele propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională, se pot depune până la data de 10.12.2025, folosind formularul pentru colectarea de sugestii, propuneri, opinii cu valoare de recomandare, disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul www.primariadeva.ro – Secțiunea: Ședințe de consiliu local – Transparență decizională – Propuneri sugestii pentru proiectele de hotărâre, pe adresa de e-mail: primar@primariadeva.ro sau la sediul Primăriei municipiului Deva – Compartimentul Centrul de informare a cetățenilor, de luni până joi, între orele 8 :00 – 16 :00 și vineri între orele 8 :00 – 14 :00.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind.....”(se va menționa titlul proiectului la care se face referire).

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la linkul www.primariadeva.ro.

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de 10.12.2025.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0254232310, e-mail: apl@primariadeva.ro, Compartiment administrație publică locală.



PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.529 din 28.11.2025

privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal "Zonă rezidențială - Locuințe familiale și brășamente la utilități" generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, str. Zăvoi, nr. 41B

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Ordinul nr.2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Art.129 alin.2 lit."c" și alin.6 lit."c", precum și art.139 alin.3 lit."e" din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

Cererea înregistrată la Primăria municipiului Deva sub nr.134498/26.11.2025, prin care beneficiarul Sebesten Gabriel, solicită aprobarea documentației aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal "Zonă rezidențială - Locuințe familiale și brășamente la utilități" generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, str. Zăvoi, nr. 41B

Luând act de:

Referatul de aprobare al Primarului municipiului Deva, domnul Lucian Ioan Rus, prin care se propune aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal "Zonă rezidențială - Locuințe familiale și brășamente la utilități" generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, str. Zăvoi, nr. 41B.

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA

adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Aprobă Raportul informării și consultării publicului, înregistrat sub nr. 96588/02.09.2025, însoțit de Punctul de vedere al Direcției Urbanism, înregistrat sub nr. 118563/22.10.2025, prezentate în Anexa nr.1 și Anexa nr.2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă documentația Plan Urbanistic Zonal "Zonă rezidențială - Locuințe familiale și brășamente la utilități" generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, str. Zăvoi, nr. 41B prin care se propune realizarea unei parcelări în vederea construirii de locuințe familiale, conform proiect nr.213/2025, întocmit de S.C. Total Idea Concept S.R.L. Deva, coordonator R.U.R. arh. Mihai Radu, prezentat în Anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul supus reglementărilor prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se află în intravilan conform Planului Urbanistic General al municipiului Deva, aprobat prin Hotărârea Consiliului local nr.223/1999 cu modificările și completările ulterioare în UTR 15, LMup - subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban, 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. Categoria de folosință a terenului - arabil, notat în CF nr. 78844 Deva, nr. cadastral 78844,

în suprafață de 4.400,0 mp, aflat în proprietatea lui Sebesten Gabriel.

Perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic Zonal este de 5 ani.

Art.3. - Detaliile Planului Urbanistic Zonal, se vor integra în Planul Urbanistic General aprobat cu Hotărârea Consiliului local nr. 223/1999, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4. - Documentația Plan Urbanistic Zonal se va aproba în concordanță cu prevederile Avizului Arhitectului Șef nr.24/133166/24.11.2025, ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Planului Urbanistic General aprobat prin Hotărârea Consiliului local nr.223/1999, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5. - Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

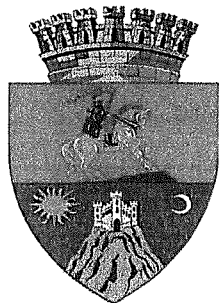
Art.6. - Compartimentul autorizații de construire și recepții, banca de date urbană va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.7. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județul Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Direcției urbanism;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Beneficiarului: Sebesten Gabriel.

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL MUNICIPIULUI DEVA
Lucian Ioan RUS

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA
Florina-Doris VISIRIN

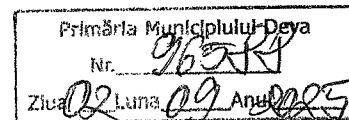


JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

Anexa nr. 1

ARHITECT - ȘEF DIRECȚIA URBANISM, PRIVATIZARE
COMPARTIMENT INFORMARE, CONSULTARE PUBLIC
PLANURI URBANISM, AMENAJARE TERITORIU

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



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Referitor la cererea cu numărul 45542/07.05.2025 și la cererea cu numărul 85154/05.08.2025, depuse de către domnul SEBESTEN GABRIEL pentru demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind documentația Plan Urbanistic Zonal „**ZONĂ REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**”, generat de imobilul situat în municipiul Deva, intravilan, strada Zăvoi, nr. 41B, județul Hunedoara, beneficiar: **Sebesten Gabriel**, proiectant S.C. TOTAL IDEA CONCEPT S.R.L., coordonator RUR arhitect Mihai Radu.

A. TEHNICILE ȘI METODELE UTILIZATE PENTRU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:

- Potrivit „Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” aprobat cu HCL nr. 72/26.03.2019, conform Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat cu Ordinul nr. 2.701/30.12.2010, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, s-a publicat documentația Planul Urbanistic Zonal „**ZONĂ REZIDENȚIALĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**”, generat de imobilul situat în municipiul Deva, intravilan, strada Zăvoi, nr. 41B, județul Hunedoara, beneficiar: **Sebesten Gabriel**, prin următoarele metode de informare:

- s-a afișat anunțul pe site-ul și la avizierul Primăriei municipiului Deva cu nr. 46737/09.05.2025 - Etapa 1 - etapa pregătitoare PUZ - anunțarea intenției de elaborare și nr. 85727/06.08.2025 - etapa 2 - etapa elaborării propunerilor, prin Serviciul Informatică;
- pe parcela care a generat planul urbanistic zonal au fost amplasate, prin grija beneficiarilor, panouri completate conform Anexei nr.1 și 2 a Ordinului nr. 2701/2010, fiind menținute pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor; beneficiarul a depus fotografiile care demonstrează amplasarea panourilor pe parcela care a generat P.U.Z.;

- a fost publicat anunțul privind documentația de urbanism în cotidianul „Ziarul Hunedooreanului” din data de 11.08.2025 și 14.08.2025.
 - au fost notificați proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUZ aceștia fiind: D.G., M.M.S., N.C., C.D.I., D.R.M., D.M.A., D.A.L., D.M.I., S.C. TOFA DI ISIDORI S.R.L., S.C. CHINGI EXPERT S.R.L. și A.D.P.P.
 - documentația a fost disponibilă pentru a fi consultată pe site-ul Primăriei municipiului Deva la adresa: www.primariadeva.ro, Informații de interes public, Dezvoltarea urbana, Informare și consultare-Documentații de urbanism și Amenajare a Teritoriului.
- Cetățenii au fost invitați să transmită observații în perioada 11.08.2025-30.08.2025.

B. REZUMATUL OBSERVAȚIILOR ȘI REZERVEI EXPRIMATE DE PUBLIC PE PARCURSUL PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la documentația P.U.Z. prezentată în acest raport.

În data de 21.08.2025, a avut loc dezbateră publică privind documentația în cauză unde au fost prezenți reprezentanți ai Primăriei Municipiului Deva, coordonatorul RUR domnul arhitect Mihai Radu și o persoană interesată de proiectul pus în dezbatere, în urma căreia s-a întocmit un proces verbal înregistrat cu nr. 92043/21.08.2025.

Informarea și consultarea publicului s-a efectuat cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Raportul informării și consultării publicului fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

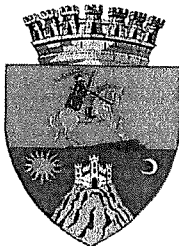
În baza raportului informării și consultării publicului, consiliul local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect șef,
Raluca Făzaruț

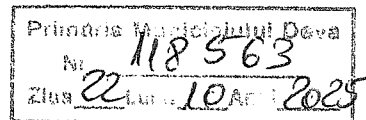
Compartiment Dezvoltare Urbană
Valentin Grunță

Deva, — / 2025
Inițiator
Primar
Lucian Ioan Rus

Avizator
Secretar general
Florina Doris Ursin



JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA



ARHITECT - ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
Deva, Piața Unirii nr. 4
urbanism@primariadeva.ro

Anexa nr. 2

APROBAT
PRIMAR
Lucian Ioan Rus

Ca urmare a cererii adresate de domnul Sebesten Gabriel, cu domiciliul în municipiul Deva, bulevardul Mihail Kogălniceanu, bl.4, ap.6, județul Hunedoara, în calitate de beneficiar al documentației „Zonă rezidențială-locuințe familiale și brânșamente la utilități”, înregistrată sub nr. 111762 din 08.10.2025

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare se emite următorul:

PUNCT DE VEDERE
AL COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM DIN CADRUL PRIMĂRIEI
MUNICIPIULUI DEVA

cu privire la

DOCUMENTAȚIA FAZA PLAN URBANISTIC ZONAL
"ZONĂ REZIDENȚIALĂ-LOCUINȚE FAMILIALE ȘI BRÂNȘAMENTE LA UTILITĂȚI"
generat de imobilul situat în intravilan, municipiul Deva, strada Zăvoi, nr.41B

Documentația de urbanism P.U.Z. propune realizarea unei parcelări în vederea construirii de locuințe familiale pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului Sebesten Gabriel, amplasat în intravilanul municipiului Deva, strada Zăvoi, nr.41B, în suprafață de 4.400,00 mp, identificat prin extrasul CF nr. 78844 Deva, categoria de folosință a terenului arabil. Conform planșei de reglementări urbanistice sunt propuse accese și alei pietonale și carosabile, platforme pietonale/auto și spații verzi amenajate.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.10.2025 se propune **avizarea favorabilă** a documentației nr.213/2025, întocmită de S.C. Total Idea Concept S.R.L. Deva, coordonator R.U.R. arh. Mihai Radu, cu următoarele condiții:

- Se va realiza profilul carosabilului conform prevederilor Regulamentului privind infrastructura aferentă zonelor de dezvoltare urbană, din cadrul municipiului Deva, aprobat prin HCL nr.95/2022; acesta se va realiza exclusiv pe terenul beneficiarului;
- Se va completa documentația cu Avizul emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara" al județului Hunedoara pentru acces la drumurile publice, conform prevederilor HG nr.525/1996, art.25;
- Conform Avizului de oportunitate nr. 11 din 19.06.2025, se va prelua în documentația PUZ profilul transversal modernizat al străzii Zăvoi, aprobat prin documentații de urbanism



25-118563-PDV Primaria Deva 22.10.2025

- anterioare, care prevede o lățime totală de 13,50 m, cu două benzi de circulație a câte 3,0 m, trotuare de câte 1,0 m, zone verzi în aliniament, parcuri înierbate și pistă pentru biciclete
- Suprafața de teren necesară modernizării străzii Zăvoi și a străzii Constantin Prezan va fi trecută ulterior aprobării PUZ în domeniul public al Municipiului Deva;
 - Suprafața de teren aferentă drumului propus va fi trecută în domeniul public al Municipiului Deva, în conformitate cu condițiile prevăzute în Regulamentul privind infrastructura aferentă zonelor de dezvoltare urbană, din cadrul municipiului Deva, aprobat prin HCL nr.95/2022;
 - Planul de acțiune va fi semnat de elaborator și asumat de către beneficiar; Toate costurile legate de realizarea obiectivului de investiții, inclusiv cele aferente asigurării utilităților și amenajării drumului propus revin exclusiv beneficiarului Sebesten Gabriel;
 - 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. În vederea propunerii de aprobare a P.U.Z. în Consiliul Local al Municipiului Deva, fișierul va fi validat pe platforma Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației și se va transmite împreună cu dovada validării;
 - Se vor respecta condițiile din acordurile și avizele obținute.

Terenul supus reglementărilor prin prezentul PUZ se află în intravilan conform PUG al municipiului Deva, aprobat prin HCL Nr.223 din 1999 cu modificările și completările ulterioare în UTR 15, LMup - subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban, 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.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este identificat prin extrasul CF nr. 78844 Deva, în suprafață de 4.400,00,00 mp, categoria de folosință arabil, aflat în proprietatea beneficiarului Sebesten Gabriel.

Conform Avizului de oportunitate nr. 11 din 19.06.2025 documentația este însoțită de următoarele avize:

- Plan de situație vizat OCPI, însoțit de Procesul verbal de recepție nr.5541/2025;
- A.N.M.A.P. Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate Hunedoara – Decizia etapei de încadrare nr.83 din 02.10.2025;
- Aviz de amplasament favorabil nr.27529650/12.08.2025 emis de Rețele Electrice România S.A.;
- Aviz amplasament cu observații nr.16585/12.09.2025 emis de S.C. APA PROD S.A Deva;
- Aviz favorabil cu condiții nr.215123664/08.08.2025 emis de S.C. Delgaz Grid S.A.;
- Aviz favorabil cu condiții nr. 94794/28.08.2025 emis de Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat din cadrul Primăriei Municipiului Deva;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului Deva, aviz favorabil nr.92982/25.08.2025;
- Aviz de amplasare în parcelă nr. 287/25/SU–HD din 04.09.2025 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Iancu de Hunedoara” al Județului Hunedoara;
- Studiu Geotehnic elaborat de S.C. GEOSILV MAIZ S.R.L. - ing. Ghitoaica Maria, însoțit de Referatul privind verificarea de calitate la cerința Af nr.19961/15.07.2025.

Conform prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura privind documentația PUZ "Zonă rezidențială-locuințe familiale și

branșamente la utilități", generat de imobilul situat în municipiul Deva, strada Zăvoi, nr.41B, identificat prin extrasul CF nr.78844 Deva, a fost parcursă, așa cum reiese din Raportul înregistrat cu nr.96588/02.09.2025 întocmit de consilier Grunța Valentin.

Direcția Urbanism

Secretar CTATU

Igreș Irina

Ir

Deva — 12025

Inițială

Primar

Lucian Ioan Rus

Asistent

Secretar general

Floarea Doris Ursin

[Signature]

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMAR

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal
“Zonă rezidențială - Locuințe familiale
și branșamente la utilități”
generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, str. Zăvoi, nr. 41B

Prin cererea înregistrată sub nr.134498/26.11.2025, beneficiarul Sebesten Gabriel, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Zonă rezidențială - Locuințe familiale și branșamente la utilități” generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, str. Zăvoi, nr. 41B;

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal propune realizarea unei parcelări în vederea construirii de locuințe familiale. Conform planșei de reglementări urbanistice sunt propuse accese și alei pietonale și carosabile, platforme pietonale/auto și spații verzi amenajate, conform proiect nr.213/2025, întocmit de S.C. Total Idea Concept S.R.L. Deva, coordonator R.U.R. arh. Mihai Radu. Amplasamentul propus pentru realizarea investiției este identificat cu extrasul CF nr. 78844 Deva, nr. cadastral 78844, în suprafață de 4.400,0 mp, aflat în proprietatea lui Sebesten Gabriel, categoria de folosință arabil, teren pe care se vor realiza construcțiile și amenajările propuse.

În conformitate cu prevederile art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului nr.2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

În temeiul art.129 alin.2 lit.”c” și alin.6 lit.”c”, precum și art.139 alin.3 lit.”e” din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

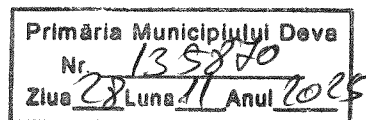
Supun comisiilor de specialitate și plenului Consiliului local Deva proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal “Zonă rezidențială - Locuințe familiale și branșamente la utilități” generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, str. Zăvoi, nr. 41B;

PRIMAR,
Lucian Ioan Rus

ROMÂNIA



JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA



ARHITECT - ȘEF - DIRECȚIA URBANISM

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

REFERATUL TEHNIC AL ARHITECTULUI ȘEF
la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal
“ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE FAMILIALE
ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI”
generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, str. Zăvoi, nr. 41B

Direcția Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului, analizând Referatul de aprobare la Proiectul de hotărâre inițiat de domnul Lucian Ioan Rus, Primarul municipiului Deva, supunem atenției următoarele:

1. Prin cererea înregistrată sub nr. 134498 din 26.11.2025, beneficiar SEBESTEN GABRIEL, cu domiciliul în municipiul Deva, str. Mihail Kogalniceanu, bl.4, sc.1, et.2, ap.6, județul Hunedoara, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal “ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE FAMILIALE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI” generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, str. Zăvoi, nr. 41B
2. Terenul supus reglementărilor prin prezentul P.U.Z. se află în intravilan conform PUG al municipiului Deva, aprobat prin HCL Nr.223 din 1999 cu modificările și completările ulterioare în UTR 15, LMup - subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban, 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. Categoria de folosință a terenului - arabil, notat în CF nr. 78844 Deva, nr. cadastral 78844, în suprafață de 4.400,0 mp, aflat în proprietatea lui Sebesten Gabriel.
3. Documentația de urbanism P.U.Z. propune realizarea unei parcelări în vederea construirii de locuințe familiale. Conform planșei de reglementări urbanistice sunt propuse accese și alei pietonale și carosabile, platforme pietonale/auto și spații verzi amenajate; Amplasamentul propus pentru realizarea investiției este identificat prin extrasul CF nr. 78844 Deva, nr. cadastral 78844, în suprafață de 4.400,0 mp, aflat în proprietatea lui Sebesten Gabriel, categoria de folosință arabil, teren pe care se vor realiza construcțiile și amenajările propuse.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.10.2025 se propune avizarea favorabilă a documentației nr.213/2025, întocmită de S.C. Total Idea Concept S.R.L. Deva, coordonator R.U.R. arh. Mihai Radu, cu următoarele condiții:

- Suprafața aferentă terenurilor ce vor fi trecute ulterior aprobării PUZ în domeniul public al Municipiului Deva este de 1017,0 mp, fiind formată din: drumul propus care face legătura dintre str. Zăvoi și str. Constantin Prezan și suprafețele de teren necesare modernizării străzii Zăvoi și străzii Constantin Prezan. Drumul va fi trecut în domeniul



25-135870-PDV Primaria Deva 28.11.2025

public al Municipiului Deva în conformitate cu prevederile Regulamentului privind infrastructura aferentă zonelor de dezvoltare urbană, din cadrul municipiului Deva, aprobat prin HCL nr.95/2022, iar suprafețele necesare modernizării străzilor vor fi dezmembrate și ulterior trecute în domeniul public;

- Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar – dl Sebesten Gabriel;
- Se vor respecta condițiile din avizele și acordurile obținute.

4. Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propus:

- UTR – 15;
- Regim de construire – deschis;
- Funcțiuni predominante – funcțiunea propusă este cea de locuire individuală și funcțiuni complementare – instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste ciclism, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare;
- H max – 8,00 m la cornișă; regim de înălțime maxim propus P+1E;
- POT propus – maxim 35% pentru zona exclusiv rezidențială și maxim 70% pentru zona mixtă;
- CUT propus – maxim 1,0;
- Retragera minimă față de drumul de acces: – zona edificabilă se află la o distanță de 5,0 m față de aliniament pentru toate laturile ce constituie front stradal;
- Retragera minimă față de limita laterală dreapta – minim 1,0 m;
- Retragera minimă față de limita laterală stânga – minim 1,0 m;
- Retrageri minime față de limita posterioară – 6,0 m;
- Circulații și accese – circulația auto și pietonală se face din str. Zăvoi. S-a propus un drum de acces care face legătura între str. Zăvoi și str. Constantin Prezan, având un profil de 10,0 m format din carosabil cu 2 benzi 6,0 m, două trotuare de 1,2 m și o zonă verde în aliniament de 0,8 m;
- Echipare tehnico – edilitară: 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;

5. Conform Avizului de oportunitate nr. 11 din 19.06.2025 documentația este însoțită de următoarele avize:

- Plan de situație vizat OCPI, însoțit de Procesul verbal de recepție nr.5541/2025;
- A.N.M.A.P. Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate Hunedoara – Decizia etapei de încadrare nr.83 din 02.10.2025;
- Aviz de amplasament favorabil nr.27529650/12.08.2025 emis de Rețele Electrice România S.A.;
- Aviz amplasament cu observații nr.16585/12.09.2025 emis de S.C. APA PROD S.A Deva;
- Aviz favorabil cu condiții nr.215123664/08.08.2025 emis de S.C. Delgaz Grid S.A.;
- Aviz favorabil cu condiții nr. 94794/28.08.2025 emis de Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat din cadrul Primăriei Municipiului Deva;
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului Deva, aviz favorabil nr.92982/25.08.2025;
- Aviz de amplasare în parcelă nr. 287/25/SU–HD din 04.09.2025 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Iancu de Hunedoara” al Județului Hunedoara;
- Aviz privind accesul la drumurile publice nr. 364/25/SU–HD din 17.11.2025 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Iancu de Hunedoara” al Județului Hunedoara

- Studiu Geotehnic elaborat de S.C. GEOSILV MAIZ S.R.L. - ing. Ghitoaica Maria, însoțit de Referatul privind verificarea de calitate la cerința Af nr.19961/15.07.2025.

6. A fost emis Avizul Arhitectului Șef nr.24/133166/24.11.2025, în baza Punctului de vedere al Direcției Urbanism nr.118563/22.10.2025 întocmit de reprezentantul Direcției Urbanism.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Toate costurile legate de realizarea investiției intră în sarcina beneficiarului.
Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal este de **5 ani**.

7. Baza legală:

- Legea nr. 50/1991, republicată în 2004, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr.350/2001 cu completările și modificările ulterioare.
- În temeiul art.129 alin.2 lit.”c” și alin.6 lit.”c” precum și al art.139 alin.3. lit.”e” din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Planul Urbanistic General al municipiului Deva și Regulamentul aferent, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr.223/1999, prelungit valabilitatea prin Hotărârea Consiliului Local nr. 476/2023.

Arhitect șef,
Lăzăruț Raluca

Întocmit,
Magheru Nadia Luciana