

Anunț
referitor la elaborarea unui proiect de act normativ

Astăzi, 05.08.2025, Primăria municipiului Deva, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ:

Aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Centru Wellness” generat de imobilul situat în intravilan, municipiul Deva, zona străzii Granitului

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 14.08.2025, 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 14.08.2025.

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



25-84761-PDV Primaria Deva 05.08.2025



PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.340 din 01.08.2025

privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Centru Wellness” generat de imobilul situat în intravilan, municipiul Deva, zona străzii Granitului

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”, 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.81057/25.07.2025, prin care beneficiarii Rusu Timotei și Rusu Corina Cristina, solicită aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Centru wellness” generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, zona străzii Granitului,

Luând act de:

Referatul de aprobare al Primarului municipiului Deva domnul Lucian Ioan Rus, prin care se propune aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Centru wellness” generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, zona străzii Granitului,

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. 69759/02.07.2025, însoțit de Punctul de vedere al Direcției urbanism, înregistrat sub nr. 74983/14.07.2025, prezentate în Anexa nr.1 și Anexa nr.2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă documentația Plan Urbanistic Zonal „Centru wellness”, generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, zona străzii Granitului, în regim de înălțime maxim D+P+1/M, conform proiect nr.23/2024, întocmit S.C. Context Proiect S.R.L., coordonator R.U.R. arh. Gomboțiu Veniamin, 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 Zonal ”Zonă rezidențială” aprobat cu Hotărârea Consiliului local nr.16/2006, categoria de

folosință arabil și este identificat prin extrasele CF nr.67477 Deva, nr. cadastral 67477, în suprafață de 433,0 mp, CF nr.67479 Deva, nr. cadastral 67479, în suprafață de 167,0 mp, CF nr.67476 Deva, nr. cadastral 67476, în suprafață de 430,0 mp, CF nr. 67481 Deva, nr. cadastral 67481, în suprafață de 170,0 mp, suprafața totală fiind de 1200,0 mp, aflat în proprietatea beneficiarilor Rusu Timotei și Rusu Corina Cristina,

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.12/79432/22.07.2025, 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.

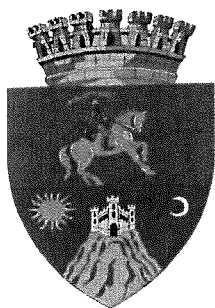
Art.6. - Compartimentul autorizații de construire și recepții, banca de date urbană va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.7. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județul Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Compartimentului autorizații de construire și recepții, banca de date urbană;
- Compartimentului administrarea domeniului public și privat;
- Beneficiari: Rusu Timotei și Rusu Corina Cristina.

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

Primăria Municipiului Deva
Nr. 69759
Ziua 02 Luna 07 Anul 2025

ARHITECT – ȘEF, DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL URBANISM
COMPARTIMENT DEZVOLTARE URBANĂ

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

Anexa nr. 1

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Referitor la cererea înregistrată la Primăria municipiului Deva cu numărul 88017/03.09.2024 și cererea nr. 59406/05.06.2025, prin care domnul Rusu Timotei solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind documentația Plan Urbanistic Zonal „CENTRU WELLNESS”, generat de imobilul situat în municipiul Deva, zona străzii Granitului, intravilan, C.F. Nr. 67476, 67477, 67479, 67481, județul Hunedoara, beneficiari: **RUSU TIMOTEI și RUSU CORINA CRISTINA**, proiectant S.C. Context Proiect S.R.L. coordonator RUR arhitect Gomboșiu Veniamin

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

În conformitate cu prevederile Ordinului nr.2.701/2010, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, coroborate cu „Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” aprobat cu HCL nr. 72/2019, s-a publicat documentația Plan Urbanistic Zonal „CENTRU WELLNESS”, generat de imobilul situat în municipiul Deva, zona străzii Granitului, intravilan, C.F. Nr. 67476, 67477, 67479, 67481, județul Hunedoara, beneficiar **RUSU TIMOTEI și RUSU CORINA CRISTINA**, prin următoarele metode de informare:

- s-a afișat anunțul pe site-ul și avizierul Primăriei municipiului Deva cu nr. 89697/09.09.2024 - Etapa 1 - etapa pregătitoare PUZ - anunțarea intenției de elaborare și nr.59740/06.06.2025 - etapa 2 - etapa elaborării propunerilor, prin Serviciul Informatică;
- la fața locului, pe parcela care a generat planul urbanistic zonal au fost amplasate, prin grija beneficiarului, panouri din materiale rezistente la intemperii, completate conform Anexei nr.1 și 2 a Ordinului nr. 2.701/2010, fiind menținute pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor: 09.09.2024-19.09.2024 și 09.06.2025-01.07.2025; beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panourilor pe parcela care a generat P.U.Z.;

- s-au transmis un număr de 18 notificări către proprietarii imobilelor vecine, ale căror proprietăți ar putea fi afectate de propunerile PUZ; proprietari notificați: B.C.C. și B.S., O.A., A.S.C. și N.M., P.I.R., B.A.C., P.T. și P.M., C.A.C. și C.C.E., P.E. și P.V.G., R.C.E., C.S.C., D.E.T. și D.D., S.N.D. și S.A.G., D.A., N.F.V., M.A.A. și M.C.C., N.I., P.M.V., V.I.L.;
- a fost publicat anunț privind documentația de urbanism în cotidianul „Ziarul Hunedoreanului” din data de 14.06.2025;
- documentația a fost disponibilă pentru a fi consultată pe site Primăriei municipiului Deva la adresa: www.primariadeva.ro, Servicii Publice, Dezvoltare Urbană, Informare și consultare-Documentații de urbanism și Amenajare a Teritoriului.
- cetățenii au fost invitați să transmită observații în perioada: 09.09.2024-19.09.2024 și 09.06.2025-01.07.2025

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

Publicul a fost invitat să participe la întâlnirea cu inițiatorul și elaboratorul documentației în data de 26.06.2025, ora 10:00, la sediul Primăriei municipiului Deva în urma căreia s-a întocmit Procesul verbal înregistrat sub nr.67860/26.06.2025, nu au fost persoane prezente.

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

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,
Lăzăruț Raluca

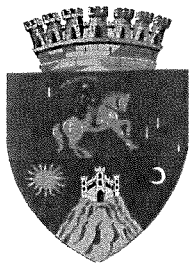


Compartiment Dezvoltare Urbană,
Igreț Irina Ana

IR

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

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

Primăria Municipiului Deva		
Nr.	74923	
Ziua	Luna	Anul
14	07	2025

Arexa nr. 2

APROBAT
PRIMAR
Lucian Ioan Rus

PUNCTUL DE VEDERE AL COMPARTIMENTULUI
DEZVOLTARE URBANĂ
cu privire la

PLANUL URBANISTIC ZONAL
pentru zonă de servicii
„CENTRU WELLNESS”

generat de imobilul situat în intravilan, municipiul Deva, zona străzii Granitului



Ca urmare a cererii adresate de RUSU TIMOTEL, în calitate de beneficiar al documentației faza P.U.Z., intitulată „CENTRU WELLNESS”, cu domiciliul în municipiul Deva, str. Horea, nr.151, jud. Hunedoara, înregistrată la nr.70191 din 02.07.2025,

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

PUNCT DE VEDERE

Documentația de urbanism P.U.Z. propune amenajarea unei zone pentru servicii și construirea unui centru wellness (servicii care ajută persoana la atingerea unei stări de bunăstare fizică și mentală), în regim de înălțime parter și etaj, pe terenul aflat în proprietatea beneficiarilor RUSU TIMOTEL și RUSU CORINA CRISTINA, amplasat în intravilanul municipiului Deva, zona străzii Granitului, în suprafață totală de 1.200,00 mp, identificat prin CF nr.67476 Deva, nr. cadastral 67476, în suprafață de 430,0 mp, CF nr. 67477 Deva, nr. cadastral 67477, în suprafață de 433,0 mp, CF nr.67479 Deva, nr. cadastral 67479, în suprafață de 167,0 mp, CF nr. 67481 Deva, nr. cadastral 67481, în suprafață de 170,0 mp. Zona a fost reglementată prin PUZ „Zonă rezidențială” aprobat cu HCL nr.16/2006. Conform planșei de reglementări urbanistice sunt propuse alei pietonale și carosabile, platformă parcare, spații verzi amenajate.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 08.07.2025 se propune **avizarea favorabilă** a documentației nr.23/2024, întocmită S.C. CONTEXT PROIECT S.R.L, coordonator R.U.R. arh. Gomboșiu Veniamin, cu condiția modificării și completării documentației în ceea ce privește următoarele:

- În conformitate cu Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118/1-2025, profilul transversal preluat din PUZ aprobat cu HCL nr.16/2006, respectiv 9,0 m, nu mai corespunde cerințelor de intervenție în caz de incendiu. Astfel, drumul de acces va avea partea carosabilă de 7,0 m la care se adaugă două trotuare de 1,2 m și zone verzi în aliniament de 0.8 m care să permită pozarea utilităților. Pentru realizarea profilului de 11,0 m este necesară stabilirea suprafeței necesare pentru modernizarea drumului aferente terenului reglementat, retragerea împrejurii, dezmembrarea și trecerea ulterioară a suprafeței respective în domeniul public al Municipiului Deva;
- Zona edificabilă nu se va limita la conturul construcției propuse; se va stabili astfel încât să permită modificarea amprenteii la sol a clădirii la faza DTAC sau eventuale extinderi ulterioare.

Se vor cota distanțele de la zona edificabilă propusă până la drumul de acces (până la împrejmuirea retrasă), până la limitele de proprietate laterale și posterioară. Se vor corela distanțele în RLU și în partea desenată;

- La amplasarea obiectivului de investiție se va ține cont de gradul de rezistență la foc al construcției propuse precum și de gradul de rezistență la foc al construcțiilor din vecinătate, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare; Se va ține cont de prevederile Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P118/1 – 2025, în ceea ce privește compartimentarea antifoc față de clădirile învecinate;
- Conform avizului de amplasament favorabil nr.26125573/17.03.2025 emis de Rețele Electrice România S.A., în zonă nu există rețea electrică de distribuție și nu există posibilitatea racordării noului obiectiv. Se va specifica modul de alimentare cu energie electrică a obiectivului de investiție propus prin PUZ. În cazul în care se optează pentru un proiect de extindere de rețea se va preciza acest lucru în Planul de acțiune anexă a PUZ, ca fiind în sarcina beneficiarilor;
- Se vor respecta prevederile Normativului privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților, indicativ NP 133-2013.

Terenul supus reglementărilor prin prezentul P.U.Z. se află în intravilan conform PUZ "Zonă rezidențială" aprobat cu HCL nr.16/2006.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este identificat prin CF nr.67476 Deva, nr. cadastral 67476, în suprafață de 430,0 mp, CF nr. 67477 Deva, nr. cadastral 67477, în suprafață de 433,0 mp, CF nr.67479 Deva, nr. cadastral 67479, în suprafață de 167,0 mp, CF nr. 67481 Deva, nr. cadastral 67481, în suprafață de 170,0 mp, suprafața totală fiind de 1200,0 mp, categoria de folosință arabil, proprietari Rusu Timotei și Rusu Corina Cristina.

Conform Avizului de oportunitate nr.19 din 20.12.2024 documentația este însoțită de următoarele avize:

- A.N.P.M. Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara – Decizia etapei de încadrare nr.11 din 24.02.2025;
- Aviz de amplasament favorabil nr.26125573/17.03.2025 emis de Rețele Electrice România S.A.;
- Adresa nr. 22662/04.03.2025 emisă de Direcția Tehnică din cadrul Primăriei Municipiului Deva cu privire la rețelele de apă și canalizare;
- Aviz Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat din cadrul Primăriei Municipiului Deva nr.23190/04.03.2025;
- Aviz de amplasare în parcelă nr.112/25/SU–HD din 29.04.2025 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Iancu de Hunedoara” al Județului Hunedoara;
- Aviz privind accesul la drumurile publice nr.50/25/SU–HD din 05.03.2025 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Iancu de Hunedoara” al Județului Hunedoara;
- Aviz meteorologic emis de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, Administrația Națională de Meteorologie, Direcția Meteorologică Regională Banat – Crișana, Raport de evaluare nr.1743/19.05.2025, cu condiții;
- Plan de situație vizat OCPI însoțit de procesul verbal de recepție nr. 1383/2025;
- Studiu Geotehnic elaborat de S.C. GEOSILV MAIZ S.R.L. verificat la cerința Af.

Conform prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul înregistrat cu nr. 69759/02.07.2025 întocmit de consilier Igreț Irina.

Pentru emiterea Avizului arhitectului șef vă rugăm să țineți cont de solicitările și condițiile precizate mai sus și să modificați aspectele la care se face referire.

Direcția urbanism
Compartiment Dezvoltare urbană
Secretar CTATU
Irina Igreț

Deva — 2025
Aviz de
Secretar general
Florina Dan

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMAR

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal
„Centru Wellness”
generat de imobilul situat în intravilan, municipiul Deva, zona străzii Granitului

Prin cererea înregistrată sub nr.81057 din 25.07.2025, beneficiarii Rusu Timotei și Rusu Corina Cristina, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Centru Wellness” generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, zona străzii Granitului;

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal propune amplasarea unui centru wellness, în regim de înălțime maxim D+P+1/M. Conform planșei de reglementări urbanistice sunt propuse alei pietonale și carosabile, platforme parcare, spații verzi amenajate, conform proiect nr.23/2024, întocmit S.C. Context Proiect S.R.L., coordonator R.U.R. arh. Gomboțiu Veniamin.

Amplasamentul propus pentru realizarea investiției este identificat cu extrasul CF nr. 67477 Deva, nr. cadastral 67477, în suprafață de 433,0 mp, CF nr.67479 Deva, nr. cadastral 67479, în suprafață de 167,0 mp, CF nr.67476 Deva, nr. cadastral 67476, în suprafață de 430,0 mp, CF nr. 67481 Deva, nr. cadastral 67481, în suprafață de 170,0 mp, suprafața totală fiind de 1200,0 mp, aflat în proprietatea beneficiarilor Rusu Timotei și Rusu Corina Cristina, categoria de folosință arabil, teren pe care se vor realiza construcțiile și amenajările propuse.

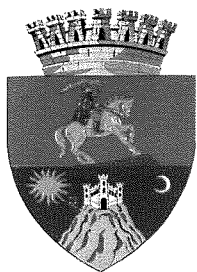
În conformitate cu prevederile art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului nr.2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism și Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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,

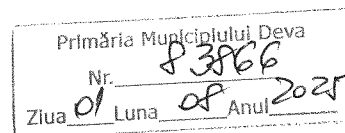
Supun comisiilor de specialitate și plenului Consiliului local Deva proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Centru Wellness”, generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, zona străzii Granitului, beneficiari Rusu Timotei și Rusu Corina Cristina.

PRIMAR,
Lucian Ioan Rus

2025 * 8.11



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

„CENTRU WELLNESS”

generat de imobilul situat în intravilan, municipiul Deva, zona străzii Granitului

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. 81057 din 25.07.2025, beneficiarii Rusu Timotei și Rusu Corina Cristina, cu domiciliul în municipiul Deva, str. Horea, nr. 151, județul Hunedoara, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CENTRU WELLNESS” generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, zona străzii Granitului;
2. Terenul supus reglementărilor prin prezentul P.U.Z. se află în intravilan conform PUZ „Zonă rezidențială” aprobat cu HCL nr.16/2006. Categoria de folosință a terenului - arabil, notat în CF nr. 67477 Deva, nr. cadastral 67477, în suprafață de 433,0 mp, CF nr.67479 Deva, nr. cadastral 67479, în suprafață de 167,0 mp, CF nr.67476 Deva, nr. cadastral 67476, în suprafață de 430,0 mp, CF nr. 67481 Deva, nr. cadastral 67481, în suprafață de 170,0 mp, suprafața totală fiind de 1200,0 mp, aflat în proprietatea beneficiarilor Rusu Timotei și Rusu Corina Cristina;
3. Documentația de urbanism P.U.Z. propune amplasarea unui centru wellness, în regim de înălțime maxim D+P+1/M. Conform planșei de reglementări urbanistice sunt propuse alei pietonale și carosabile, platforme parcare, spații verzi amenajate.

Amplasamentul propus pentru realizarea investiției este identificat prin extrasul CF nr. 67477 Deva, nr. cadastral 67477, în suprafață de 433,0 mp, CF nr.67479 Deva, nr. cadastral 67479, în suprafață de 167,0 mp, CF nr.67476 Deva, nr. cadastral 67476, în suprafață de 430,0 mp, CF nr. 67481 Deva, nr. cadastral 67481, în suprafață de 170,0 mp, suprafața totală fiind de 1200,0 mp, aflat în proprietatea beneficiarilor Rusu Timotei și Rusu Corina Cristina, 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 08.07.2025 se propune avizarea favorabilă a documentației nr.23/2024, întocmită S.C. CONTEXT PROIECT S.R.L, coordonator R.U.R. arh. Gomboșiu Veniamin, cu condiția modificării și completării documentației în ceea ce privește următoarele:

- În conformitate cu Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118/1-2025, profilul transversal preluat din PUZ aprobat cu HCL nr.16/2006, respectiv 9,0 m, nu mai corespunde cerințelor de intervenție în caz de incendiu. Astfel, drumul de acces va avea partea carosabilă de 7,0 m la care se adaugă două trotuare de 1,2 m și zone verzi în aliniament de 0.8 m care să permită pozarea utilităților. Pentru realizarea profilului de 11,0

25-83866-PDV Primaria Deva 01.08.2025



m este necesară stabilirea suprafeței necesare pentru modernizarea drumului aferente terenului reglementat, retragerea împrejurii, dezmembrarea și trecerea ulterioară a suprafeței respective în domeniul public al Municipiului Deva;

- Zona edificabilă nu se va limita la conturul construcției propuse; se va stabili astfel încât să permită modificarea amprente la sol a clădirii la faza DTAC sau eventuale extinderi ulterioare. Se vor cota distanțele de la zona edificabilă propusă până la drumul de acces (până la împrejmuirea retrasă), până la limitele de proprietate laterale și posterioară. Se vor corela distanțele în RLU și în partea desenată;

- La amplasarea obiectivului de investiție se va ține cont de gradul de rezistență la foc al construcției propuse precum și de gradul de rezistență la foc al construcțiilor din vecinătate, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare; Se va ține cont de prevederile Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P118/1 – 2025, în ceea ce privește compartimentarea antifoc față de clădirile învecinate;

- Conform avizului de amplasament favorabil nr.26125573/17.03.2025 emis de Rețele Electrice România S.A., în zonă nu există rețea electrică de distribuție și nu există posibilitatea racordării noului obiectiv. Se va specifica modul de alimentare cu energie electrică a obiectivului de investiție propus prin PUZ. În cazul în care se optează pentru un proiect de extindere de rețea se va preciza acest lucru în Planul de acțiune anexă a PUZ, ca fiind în sarcina beneficiarilor;

- Se vor respecta prevederile Normativului privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților, indicativ NP 133-2013.

4. Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propus:

- UTR – 17;

- Regim de construire – deschis;

- Funcțiuni predominante – funcțiunea propusă este cea de centru wellness (servicii care ajută persoana la atingerea unei stări de bunăstare fizică și mentală);

- H max – 8,50 m la atic sau coamă; regim de înălțime D+P+1/M;

- POT propus – maxim 35%;

- CUT propus – maxim 1,0;

- Retragera minimă față de drumul de acces: – zona edificabilă se află la o distanță de 4,0 m față de împrejmuirea propusă, respectiv la 6,50 m față de drumul de acces, conform planșei A02 Reglementări urbanistice și zonificare funcțională;

- Retragera minimă față de limita laterală dreapta: – zona edificabilă se află la o distanță de 3,0 m, conform planșei A02 Reglementări urbanistice și zonificare funcțională;

- Retragera minimă față de limita laterală stânga: zona edificabilă se află la o distanță de 3,0 m, conform planșei A02 Reglementări urbanistice și zonificare funcțională;

- Retrageri minime față de limita posterioară: zona edificabilă se află la o distanță de 3,0 m, conform planșei A02 Reglementări urbanistice și zonificare funcțională;

- Circulații și accese – circulația auto și pietonală se face din strada Granitului pe un drum prevăzut prin PUZ aprobat cu HCL nr.16/2006 care, prin prezenta documentație a fost propus spre lărgire la un profil transversal de 11,0 m – carosabil 7,0 m (conform prevederilor Normativului P118/1-2025), trotuare de 1,20 m și zone verzi 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. 19/20.12.2024 documentația este însoțită de următoarele avize:

- A.N.P.M. Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara – Decizia etapei de încadrare nr.11 din 24.02.2025;

- Aviz de amplasament favorabil nr.26125573/17.03.2025 emis de Rețele Electrice România S.A.;

- Adresa nr. 22662/04.03.2025 emisă de Direcția Tehnică din cadrul Primăriei Municipiului Deva cu privire la rețelele de apă și canalizare;
- Aviz Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat din cadrul Primăriei Municipiului Deva nr.23190/04.03.2025;
- Aviz de amplasare în parcelă nr.112/25/SU–HD din 29.04.2025 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Iancu de Hunedoara” al Județului Hunedoara;
- Aviz privind accesul la drumurile publice nr.50/25/SU–HD din 05.03.2025 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Iancu de Hunedoara” al Județului Hunedoara;
- Aviz meteorologic emis de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, Administrația Națională de Meteorologie, Direcția Meteorologică Regională Banat – Crișana, Raport de evaluare nr.1743/19.05.2025, cu condiții;
- Plan de situație vizat OCPI însoțit de procesul verbal de recepție nr. 1383/2025;
- Studiu Geotehnic elaborat de S.C. GEOSILV MAIZ S.R.L. verificat la cerința Af.

6. A fost emis Avizul Arhitectului Șef nr.12/79432/22.07.2025, în baza Punctului de vedere al Direcției Urbanism nr.74983/14.07.2025 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,
Demea Adrian