



JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

Primăria Municipiului Deva
Nr. 66646
Ziua 04 Luna 07 Anul 2022

ARHITECT - ȘEF DIRECȚIA URBANISM, PRIVATIZARE

Deva, Piața Unirii nr. 4
arhitect.sef@primariadeva.ro

REFERATUL TEHNIC AL ARHITECTULUI ȘEF

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal

„LOTIZARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE - ETAPA II”
generat de imobilul situat în extravilanul municipiului Deva, zona străzii Coziei, f.n.

Compartimentul Urbanism, amenajarea teritoriului, autorizații în construcții din cadrul aparatului de specialitate al Primarului, analizând Referatul de aprobare la Proiectul de hotărâre inițiat de domnul Nicolae-Florin Oancea, Primarul municipiului Deva, supunem atenției următoarele:

1. Beneficiarul planului de urbanism Cristian Ioan Podean, prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Deva sub nr. 64555 din 27.06.2022, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Lotizare zonă rezidențială cu locuințe individuale - Etapa II”, generat de imobilul situat în extravilanul municipiului Deva, zona străzii Coziei, f.n.
2. Terenul supus reglementărilor prin prezentul P.U.Z. se află în perimetrul încadrat în extravilanul municipiului Deva conform P.U.G. al municipiului Deva, aprobat prin HCL nr. 223 din 1999, prelungită valabilitatea prin HCL nr. 438 din 2015 modificată prin HCL nr. 111 din 2016 respectiv HCL nr. 490 din 2018. Categoria de folosință a terenului este arabil, suprafața totală supusă reglementărilor fiind de 4178,00 mp, proprietatea beneficiarului Cristian Ioan Podean, în conformitate cu extrasul C.F. nr. 64513 Deva, nr. Cad 64513.
3. Documentația de urbanism P.U.Z. propune realizarea unei parcelări pentru amenajarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale. Conform planșei de reglementări urbanistice sunt propuse accese auto și pietonale, platforme carosabile, parcaje și spații verzi amenajate. În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.02.2022 și a Punctului de Vedere numărul 41605/19.04.2022 emis de Compartimentul Urbanism, amenajarea teritoriului, autorizații construcții, **se avizează favorabil** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:
 - Împrejmuirea terenului spre stradă se va poziționa conform profilului de drum propus iar suprafața de 75,83 mp se va ceda domeniului public al Municipiului Deva pentru modernizarea străzii de acces;
 - **Cedarea drumului propus domeniului public al Municipiului Deva se va face în conformitate cu prevederile Regulamentului privind infrastructura aferentă zonelor de dezvoltare urbană, din cadrul municipiului Deva, aprobat cu HCL nr.95/2022. Lucrările și costurile legate de amenajarea drumului propus vor fi detaliate în Planul de Acțiune aferent prezentei documentații;**
 - Se vor respecta condițiile din avizele și acordurile obținute.
4. **Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propus:**
 - Regim de construire – S+P+1E, D+P+1E, S+P+M sau D+P+M;
 - Funcțiuni predominante – funcțiunea propusă este cea de locuire individuală - locuință, anexă și piscină;
 - H max - 8,50 m în punctul cel mai înalt, la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras;
 - POT maxim propus 35,0%;



22-66646-PDV Primaria Deva 04.07.2022

- CUT propus – 1,05;
 - Retragera minimă față de drumul de acces – 7,0 m față de strada nou creată;
 - Retragera minimă față de limita laterală dreapta – minim 1,0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil. Pentru fiecare lot în parte se vor respecta propunerile din planșa nr.03 Reglementări urbanistice - zonificare;
 - Retragera minimă față de limita laterală stânga – minim 1,0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil. Pentru fiecare lot în parte se vor respecta propunerile din planșa nr.03 Reglementări urbanistice - zonificare;
 - Retrageri minime față de limita posterioară – minim 8,52 m;
 - Circulații și accese – circulația auto și pietonală se face din str.Coziei pe un drum aflat în domeniul public pentru modernizarea căruia s-a propus prin PUZ aprobat cu HCL nr.10/2020 un profil compus din carosabil de 4,0 m, trotuare de câte 1,0 m și o zonă verde în aliniament cu spații pentru parcuri publice având lățimea de 2,50 m. Ținând cont de solicitările de extindere a zonei de locuințe în vecinătatea amplasamentului reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr.10/2020, precum și de adresa Consiliului Județean Hunedoara nr. 3369/21.03.2022, s-a propus modificarea profilului pentru acest drum la o lățime de 9,0 m pe tronsonul alăturat PUZ ului aprobat, pentru restul căii de acces drumul va avea lățimea de minim 3,8 m cu supralărgiri de depășire și suprafețe de întoarcere la capăt. Pentru modernizarea drumului de acces, în conformitate cu profilul stradal propus, proprietarii terenului reglementat prin prezenta documentația vor ceda domeniului public suprafața estimată la 75,83 mp, conform planșei nr. 5 Proprietatea asupra terenurilor. Drumul propus pe terenul beneficiarului pentru asigurarea accesului carosabil și pietonal la loturile propuse va forma prin adosarea drumului propus prin PUZ aprobat cu HCL nr.10/2020, o cale de acces compusă din parte carosabilă cu două benzi de circulație de câte 3,50 m, două trotuare de 1,0 m și o zonă verde în aliniament de 1,64 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. Se va respecta amplasarea rețelelor edilitare în conformitate cu planșa nr. 04 Reglementări edilitare.
5. Conform Certificatului de Urbanism nr. 225/06.05.2021, documentația este însoțită de următoarele avize:
- Aviz de oportunitate nr.13/05.08.2021;
 - Aviz ANIF nr. 58/22.09.2021 cu condiții;
 - A.N.P.M. Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara – Decizia etapei de încadrare nr.76/01.10.2021;
 - Aviz emis de Serviciul A.D.P.P- Pimăria Municipiului Deva, nr. 88445/30.08.2021;
 - Apaprod Deva – aviz tehnic de amplasament nr.11957/02.09.2021 cu condiții;
 - Aviz favorabil nr.08712671/14.09.2021 emis de E-distribuție Banat, cu condiții;
 - Aviz de amplasare în parcelă nr. 157/21/SU –HD din 31.08.2021 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Iancu de Hunedoara” al Județului Hunedoara;
 - Ministerul Apărării Naționale, Statul Major al Apărării – aviz nr. DT-9293 din 21.10.2021 valabil doar pentru aprobare PUZ, cu condiții;
 - Aviz nr. 573/28.10.2021 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru elaborare PUZ – introducerea în intravilan a terenului cu suprafața totală de 4178,00 mp înscris în CF nr. 64513;
 - Ministerul Culturii și Identității Naționale, Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara – aviz favorabil nr. 1434 din 13.10.2021;
 - Aviz nr. 23 din 30.05.2025 emis de Consiliul Județean Hunedoara - prin Instituția Arhitectului Șef al Județului;
 - Studiu pedologic;
6. A fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 14/42035/19.04.2022, în baza Punctului de vedere al Compartimentului Urbanism, amenajarea teritoriului, autorizații construcții nr. 41605/19.04.2022 întocmit de reprezentantul Compartimentului Urbanism, amenajarea teritoriului, autorizații construcții. 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 cu Hotărârea Consiliului Local nr. 438/2015 și modificat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 111/2016, modificată cu HCL nr.490/2018.

Arhitect șef,
Lăzăruț Raluca

Întocmit,
Cojocărescu Iulia