



Ca urmare a cererii adresate de **SC DIANA TURISM SRL**, CUI 170498807, cu domiciliul/sediul social în județul Hunedoara, municipiul Deva, strada 22 Decembrie, nr. 37, cod poștal 330166, tel. -, e-mail delta.dumar@yahoo.com, înregistrată la nr. 4541 din 11.06.2024,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 2 din 09.10.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal, pentru
„RECONFORMARE ZONĂ PENTRU CONSTRUIRE HOTEL ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE: BAZA DE TRATAMENT, SPA, RESTAURANT ȘI PARCAJE”
generat de imobilul teren cu suprafața de 3398 m², situat în intravilanul localității Geoagiu-Băi, notat în CF nr. 60605 Geoagiu
cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform planșei nr.U-02- Conceptul propus - la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de proprietate Orașul Geoagiu, la sud de de proprietate privată fam. Igna, la est de proprietate SC Complex Hotelier Germisara SRL, la vest de proprietate TBRCM SA – Hotel Ceres

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- Categoria funcțională

- existentă - conform Planului Urbanistic General și a Regulamentului local aferent Stațiunea Geoagiu-Băi, județul Hunedoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean nr. 17/1996 și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Geoagiu nr. 169/2023 zona care a generat P.U.Z. este situată în intravilanul localității Geoagiu-Băi și aparține UTR nr. 4, zona în cauză fiind notată simbolic ZIS co = construcții comerciale existente. Funcțiunea dominantă a zonei: instituții publice și servicii. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: locuirea; spații verzi amenajate; accese pietonale și carosabile; rețele tehnico-edilitare.

Întrucât realizarea investiției necesită modificarea prevederilor documentației PUG, aprobat, pentru zona studiată, potrivit prevederilor art.32 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru condițiile specifice ale amplasamentului și natura obiectivului de investiție, se impune elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism Plan urbanistic zonal (PUZ).

- propusă – prin P.U.Z.- ZIS CT = zonă construcții pentru turism

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Indicatori urbanistici obligatorii existenți

- procentul de ocupare al terenului POT max. 50%
- coeficientul de utilizare al terenului CUT= 0,625 – 2,0
- regim de înălțime P, P+1, P+4

Indicatori urbanistici obligatorii propuși pe terenul beneficiarului:

- procentul de ocupare al terenului POT max. 50%
 - construcții 47,97 %
 - căi de comunicație, alei și platforme 15,34 %
 - spații verzi 36,69 %
- coeficientul de utilizare al terenului CUT max 5,0
- regim de înălțime S+P+9;
- La elaborarea documentației faza PUZ – Piese desenate -

- se vor extinde planșele în așa fel încât să cuprindă și construcțiile hoteliere din vecinătate (cu terenurile aferente, toate corpurile de pe fiecare teren și cu spațiile de parcare aferente acestora. Se vor preciza și distanțele dintre construcțiile proiectate și cele învecinate.
- se va prezenta o secțiune transversală prin clădirea propusă și terenul aferent, la scară, pentru identificarea înălțimii maxime a construcției, cote de nivel, scurgerea apelor pluviale din amonte, racordarea la cota drumului existent.
- regimul de aliniere pentru construcțiile noi propuse față de strada Germisara va fi stabilit prin P.U.Z. în funcție de reglementările legale în vigoare. Se recomandă ca retragerile să fie cel puțin, cele necesare desfășurării circulației auto și pietonale în condiții de siguranță.
- retragerile și distanțele obligatorii pentru construcțiile noi propuse față de limitele parcelei/proprietății vor fi stabilite prin P.U.Z. cu respectarea Codului civil și celorlalte reglementări în vigoare, după caz.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- La elaborarea documentației faza PUZ – Piese scrise – se va preciza:
 - capacitatea totală a utilizatorilor din clădire (defalcat pe funcțiuni – hotel, restaurant, săli evenimente, bază de tratament, SPA) și categoria de importanță a clădirii propuse;
 - capacitatea totală a locurilor de parcare la subsol și exterior, calculată conform ANEXA 5 la HGR 525/1996 cu modificările și completările ulterioare și conform normativului P 132-93.
- La elaborarea documentației faza PUZ – Piese desenate - Planșa Reglementări edilitare va prezenta și amplasarea rețelei exterioare de hidranți exteriori cu distanțele normate față de clădire precum și sistemul de colectare și evacuare a apelor pluviale de pe teren și clădire.
- Accesele auto și pietonale se vor face din strada Germisara, conform avizelor/acordurilor obținute, stabilite prin Avizul de oportunitate, pe cheltuiala investitorului.
- Echiparea cu utilități se va face conform avizelor de branșament/racordare emise de către furnizorii de utilități, pe cheltuiala investitorului.

5. Capacitățile de transport admise

- Pentru transportul auto încărcările (tonajul) la platforme vor fi analizate prin P.U.Z. pentru auto de categorie medie sau grea, după caz, care să poată suporta autotrenuri pentru alimentare, aprovizionare sau desfacerea de produse/echipamente.

6. Acorduri/Avize/Studii specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara; SC Rețele Electrice Banat SA –Sucursala Deva; APA PROD SA- Deva; DELGAZ grid - Centrul Operațiuni Rețea Gaze Naturale Hunedoara; securitate la incendiu - Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Iancu de Hunedoara"; sănătatea populației - Direcția de Sănătate Publică Hunedoara; Acordul administratorului drumurilor locale; Societatea Națională a Apelor Minerale SA; Plan topografic cu reprezentarea reliefului, întocmit în sistemul de referință Stereo 1970, cu viza Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara însoțit de Procesul-verbal de recepție a documentației topografice; Studiu geotehnic/Referat geotehnic întocmit de specialist atestat; Avizul Arhitectului-șef al județului Hunedoara; Avizul Arhitectului-șef al orașului Geoagiu și aprobarea Consiliului Local al orașului Geoagiu.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- În vederea aprobării, documentația P.U.Z. se va supune consultării populației: Inițiatorul Planului urbanistic zonal fiind obligat să respecte prevederile specifice de informare și consultare a publicului interesat, potrivit Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2413/16 din 01.04.2024, emis de Primăria Orașului Geoagiu.

Achitat taxa de 16 lei, conform Chitanței nr. 723 din 18.07.2024.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului **direct**/prin poștă la data de **09.10.2024**.

Arhitect-șef,
Gabriel Pușcașu