BENEFICIAR: WAREHOUSES DE PAUW ROMANIA SRL

s.c. COMPACT s.r.l. Deva	www.compact.ro proiectare@compact.ro compact_deva@yahoo.com	Registrul comertului : J20/ 1272/ 1991 Cod SIRUES :205256721 Cod fiscal : RO 2112388 Capital social: 300.000 RON B- dul 22 Decembrie, bl.D_2, sc.2, ap.13, Deva, Jud. Hunedoara, cod 330084Telefon/ Fax: 0254/ 225207, 0254/ 233236 Telefon mobil: 0722-249.528 Cont IBAN B.R.D.Deva : RO71 BRDE 220S V037 1012 2200 Cont Trezorerie Deva : RO31 TREZ 3665 069X XX00 0915	ISO 14001: 2015

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Aferent P.U.Z. - WDP INDUSTRIAL PARK DEVA

Denumire proiect : **P.U.Z. -** WDP INDUSTRIAL PARK DEVA

s.c. COMPACT s.r.l. Deva	www.compact.ro proiectare@compact.ro compact_deva@yahoo.com	Registrul comertului : J20/ 1272/ 1991 Cod SIRUES :205256721 Cod fiscal : RO 2112388 Capital social: 300.000 RON B- dul 22 Decembrie, bl.D2, sc.2, ap.13, Deva, Jud. Hunedoara, cod 330084Telefon/ Fax: 0254/ 225207, 0254/ 233236 Telefon mobil: 0722-249.528 Cont IBAN B.R.D.Deva : RO71 BRDE 220S V037 1012 2200 Cont Trezorerie Deva : RO31 TREZ 3665 069X XX00 0915	ISO 14001: 2015

Proiect nr. 630/2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

BORDEROU DE PIESE SCRISE

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

1.2. Baza legala a elaborarii RLU şi PUZ

1.3. Domeniul de aplicare al RLU

1.4. Aprobarea şi modificarea RLU

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE FOLOSIRE A TERENURILOR

1. FUNCTIUNILE SI ACTIVITATIILE

2. ACTIVITATEA DE ADMINISTRARE

3. CONSERVAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU CULTURAL- nu este cazul

4. PROTECŢIA PIESAJULUI

5. REGLEMENTAREA DESTINAŢIEI TERENURILOR ŞI A CONSTRUIRII

5.1. Destinaţia terenurilor, utilizarea terenurilor

5.2. Reglementarea construirii

5.2.1. Parcelele construibile în teritoriul intravilan

5.2.2. Faţadele clădirilor

5.2.3. Amplasarea construcţiilor pe parcelă

5.2.4. Dimensiunile construcţiilor

5.2.5. Indici urbanistici maximi

5.2.6. Materiale de construcţii utilizate, aspectul exterior al construcţiilor

5.2.7. Condiţii de deservire edilitară.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

1. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

nu este cazul

Întocmit,
arh. Cojocaru Adrian

s.c. COMPACT s.r.l. Deva	www.compact.ro proiectare@compact.ro compact_deva@yahoo.com	Registrul comertului : J20/ 1272/ 1991 Cod SIRUES :205256721 Cod fiscal : RO 2112388 Capital social: 300.000 RON B- dul 22 Decembrie, bl.D2, sc.2, ap.13, Deva, Jud. Hunedoara, cod 330084Telefon/ Fax: 0254/ 225207, 0254/ 233236 Telefon mobil: 0722-249.528 Cont IBAN B.R.D.Deva : RO71 BRDE 220S V037 1012 2200 Cont Trezorerie Deva : RO31 TREZ 3665 069X XX00 0915	ALLCERT Nr. certificat: 015.16 ISO 9001: 2015 ALLCERT Nr. certificat: 00858 ISO 14001: 2015 ALLCERT OHSAS 18001: 2007

PR. NR. 618 / 2018

REGULAMENT LOCAL DE UBANISM AFERENT P.U.Z.

WDP INDUSTRIAL PARK DEVA

1. INTRODUCERE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate, amplasată în totalitate pe terenul aparţinând Municipiului Deva, extravilan, partea stanga a DJ 687 (inainte de SC MACON SA).

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.-ului " WDP Industrial Park Deva".

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local Deva pe baza avizelor obtinute in conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 27/17.01.2019 emis de către MUNICIPIUL DEVA.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal prezentata la obtinerea avizului de oportunitate cu respectarea avizelor si aprobarilor, pentru întreg ternul aferent PUZ.

1.4.1. R.L.U face parte din documentaţia de urbanism Plan Urbanistic Zonal, acesta cuprinde şi detaliază prevederile P.U.Z. referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi zonelor verzi.

1.4.2. Prevederile P.U.Z. şi R.L.U. sunt obligatorii pentru acest teren.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va putea face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism din 26.02.2016 publicat in MO nr.113 din 17.03.2016

s.c. COMPACT s.r.l.
Deva

www.compact.ro

proiectare@compact.ro
compact_deva@yahoo.com

Registrul comertului : J20/ 1272/ 1991 Cod SIRUES :205256721
Cod fiscal : RO 2112388 Capital social: 300.000 RON
B- dul 22 Decembrie, bl.D2, sc.2, ap.13, Deva, Jud. Hunedoara, cod 330084Telefon/ Fax: 0254/ 225207, 0254/ 233236
Telefon mobil: 0722-249.528
Cont IBAN B.R.D.Deva : RO71 BRDE 220S V037 1012 2200
Cont Trezorerie Deva : RO31 TREZ 3665 069X XX00 0915

ISO 14001: 2015

- Reglementarile cuprinse in P.U.G.Municipiul Deva, si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice zonei terenului cuprins in prezentul PUZ.

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor care se aplică pe întreg terenul studiat prin prezentul P.U.Z..

3.2. Regulamentul Local de Urbanism se refera la terenul cu suprafaţa totala de 153 322 mp.

Conform precizarilor din certificatul de urbanism nr. 27/17.012019 pana la aprobarea de catre Consiliul local Deva se vor obtine extrasele de carte funciara din care sa rezulte dreptul de proprietate al SC WAREHOUSES DE PAUW ROMANIA SRL.

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

Se propune un singur UTR, delimitat conform planşei U02- Reglementari urbanistice, Zonificare ce cuprinde mai multe zone, astfel:

- ZONĂ UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII
- ZONA PLATFORMELOR GOSPODARESTI
- ZONE VERZI

Functiunea dominanta propusa este ZONĂ UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE.

Articolul 4. Aprobarea şi modificarea RLU

4.1. Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism cu avizele favorabile se aprobă de către Consiliul Local DEVA.

4.2. RLU este valabil împreună cu P.U.Z. fiind valabile atâta timp cât nu se face modificarea legislaţiei, sau schimbarea condiţiilor particulare de construire din teritoriul studiat în prezentul PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE FOLOSIRE A TERENURILOR

II.1. FUNCTIUNILE SI ACTIVITATIILE

Articolul 5.

5.1. Teritoriul este împărţit după destinaţie în mai multe zone funcţionale.

BILANT TERITORIAL					
ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT		PROPUS	
		Suprafata MP	%	Suprafata MP	%
1	Locuinte si functiuni complementare	-	-	-	-

s.c. COMPACT s.r.l.
Deva

www.compact.ro

proiectare@compact.ro
compact_deva@yahoo.com

Registrul comertului : J20/ 1272/ 1991 Cod SIRUES :205256721
Cod fiscal : RO 2112388 Capital social: 300.000 RON
B- dul 22 Decembrie, bl.D2, sc.2, ap.13, Deva, Jud. Hunedoara, cod 330084Telefon/ Fax: 0254/ 225207, 0254/ 233236
Telefon mobil: 0722-249.528
Cont IBAN B.R.D.Deva : RO71 BRDE 220S V037 1012 2200
Cont Trezorerie Deva : RO31 TREZ 3665 069X XX00 0915

ISO 14001: 2015
OHSAS 18001: 2007

2	**Unitati industriale si depozite (HALA + ALTE CONSTRUCTII ANEXE)**	-	-	68 995	**45**
3	**Circulatii** **-carosabile/parcaje** **-pietonale**			 45 605 250	 **29.7** **0.16**
4	Platforme gospodaresti	-		150	**0.14**
5	Zone verzi	-	-	38 322	**25**
TOTAL ZONA PUZ		**153 322**	**100**	**153 322**	100

5.2. Funcţiunea acestui teren cuprins in PUZ este teren pentru unitati industriale si depozite.
5.3. Utilizarea functionala a terenurilor :
Sunt permise constructii, extinderi, constructii noi in limiat edificabilului stabilit.

II.2. ACTIVITATEA DE ADMINISTRARE

Articolul 6. Activitatea de administrare

6.1. Componentele principale ale administrării în terenul aferent PUZ sunt următoarele:
Obtinerea avizelor favorabile conform Legii nr. 350/2001 de catre investitor, conform cu cetificatul de urbanism nr. 27/17.01.2019,

a. Realizarea schimbului de teren sau dobandirea acestuia pentru zona afectata a drumului de exploatare DE 480,
b. Obtinerea dreptului de proprietate si unificarea parcelelor intr-un singur extras CF ,
c. Prezentarea Planului urbanistic zonal spre aprobarea Consiliului Local al Municipiului Deva;
d. Obtinerea autorizatiei de construire pentru obiectivele propuse în conformitate cu Legea nr. 50/1991,
e. Desfăşurarea activităţilor de construire, receptie si inscriere a constructiilor propuse, precum şi a acţiunilor de întreţinere a imobilelor.

6.2. Proprietarul imobilului trebuie să deţină următoarele documentaţii:
a. Cartea tehnică a construcţiei, în conformitate cu Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.
b. Măsuri privind urmărirea şi comportarea în timp a clădirilor

II.3. CONSERVAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU CULTURAL
Nu este cazul.
II.4. PROTECŢIA PIESAJULUI
Articolul 7
7.1. Odata cu autorizarea noilor constructii se va propune si amenajarea spatiilor verzi.

s.c. COMPACT s.r.l. Deva	www.compact.ro proiectare@compact.ro compact_deva@yahoo.com	Registrul comertului : J20/ 1272/ 1991 Cod SIRUES :205256721 Cod fiscal : RO 2112388 Capital social: 300.000 RON B- dul 22 Decembrie, bl.D2, sc.2, ap.13, Deva, Jud. Hunedoara, cod 330084Telefon/ Fax: 0254/ 225207, 0254/ 233236 Telefon mobil: 0722-249.528 Cont IBAN B.R.D.Deva : RO71 BRDE 220S V037 1012 2200 Cont Trezorerie Deva : RO31 TREZ 3665 069X XX00 0915	ISO 14001: 2015 OHSAS 18001: 2007

7.2. Este permisă construirea în aşa fel încât să nu se depăşască procentul maxim de ocupare al terenului cu cladiri (45%).

II.5. REGLEMENTAREA DESTINAŢIEI TERENURILOR ŞI A CONSTRUIRII
Articolul 8

8.1. Destinaţia terenurilor, utilizarea terenurilor

Imobilul studiat, **conform cu precizarile din avizul de oportunitate nr. 4/12.02.2019 terenurile sunt situate intr-o zona cu caracter nedefinit.**

8.2. Reglementarea construirii se va face pe terenurile inscrise in CF ce au urmatoarele:

1. **Extrase de Carte Funciara** cu extrasele CF nr. 70158 Deva,62167 Deva, 69322 Deva, 69321 Deva,
   69145 Deva, 76287 Deva, 76263 Deva, 70760 Deva, 71341Deva, 76289 Deva,
   70343 Deva, 76286 Deva, 69859 Deva, 76288 Deva, 74236 Deva, 69700 Deva si
2. **Antecontracte de vanzare cumparare autentificate** cu numerele 2167/04.06.2018, 2168/04.06.2018, 2169/04.06.2018, 2672/24.07.2018, 3624/02.11.2018, 2666/23.07.2018, 299/23.08.2018, 3768/21.11.2018, 2799/03.08.2018, 2676/24.07.2018, 3197/21.09.2018, 2763/01.08.2018, 2788/02.08.2018.
3. **Contracte de cesiune ale antecontractului de vanzare cumparare, autentificate** cu numerele 3986/18.12.2018, 3978/18.12.2018, 4006/19.12.2018, 3998/19.12.2018, 3998/19.12.2018,4006/19.12.2018
4. **Contracte de cesiune** Sapta Doru-Ioan, Sapta Angela/ Igna Dacia-Maria, Igna Florian-Alexandru, Igna Andreas Tudor, Igna Emilian-Geroge, Igna Vlad-Daniel/ Igna Maria,Igna Gheorghina-Victoria,Igna Cornel- Victor/ Fodor Ludovic, Fodor Eva/ Cosmescu Ioan,Cosmescu Elena/ Oancea Dionisie
5. **Contract de vanzare cumaparare** Rusu Gabriela autentificat cu nr. 3977/18.12.2018
6. **Prelungiri ale termenelor antecontractelor de vanzare cumparare, cesiune**

8.2.1. Dupa aprobarea PUZ-ului, parcelele vor fi introduse in intravilan.

s.c. COMPACT s.r.l. Deva	www.compact.ro proiectare@compact.ro compact_deva@yahoo.com	Registrul comertului : J20/ 1272/ 1991 Cod SIRUES :205256721 Cod fiscal : RO 2112388 Capital social: 300.000 RON B- dul 22 Decembrie, bl.D2, sc.2, ap.13, Deva, Jud. Hunedoara, cod 330084Telefon/ Fax: 0254/ 225207, 0254/ 233236 Telefon mobil: 0722-249.528 Cont IBAN B.R.D.Deva : RO71 BRDE 220S V037 1012 2200 Cont Trezorerie Deva : RO31 TREZ 3665 069X XX00 0915	ISO 14001: 2015

8.2.2. Parcele pe care s-a efectuat prezentul PUZ au **suprafaţa totală de 153 332 mp.** Aceasta se va organiza conform plansei U02 Reglementari urbanistice, zonificare.

8.2.3. Amplasarea construcţiei halei pe parcela sa va face conform cu plansa U02 Reglementari urbanistice, zonificare.

8.2.4. Conform cu plansa U02 Reglementari urbanistice, zonificare - sunt prezentate limitele edificabilului in finala (etapa a II-a cu extinderea halei spre nord si spre sud).

8.2.5. Faţadele clădirilor

Prevederile şi recomandările referitoare la aspectul exterior al construcţiilor şi la materialele de construcţie se aplică în următoarele cazuri:

a. La corpul halei ;
b. La casa poarta.

8.2.6. Cele doua cladiri (hala si casa poarta) vor avea volume simple. Arhitectura este cea caracteristica la constructiile industriale. Posibilitati de mobilare urbanistica sunt cele prezentate in plansa U05.

8.2.7. Dimensiunile construcţiilor

Cea mai reprezentativa cladire va fi hala de depozitare. Aceasta va avea intr-o prima etapa (etapa a I- a) dimensiunea de 291m x 144, 85 m

In faza finala (etapa a II- a) aceasta va fi de 464.96 m x 144, 85 m

Se preconizeaza ca suprafaţa construită maxima sa fie 66 500 m^2.

8.2.7. Indici urbanistici maximi

Procentul de ocupare a terenului: POT maxim= 45%

Coeficientul de utilizare a terenului: CUT maxim= 0.4

Regimul de inaltime - Parter inalt

8.2.8. Materiale de construcţii utilizate, aspectul exterior al construcţiilor

Tâmplăria exterioară trebuie să fie armonizată cu finisajul faţadelor.

Prevederi referitoare la tâmplării:

- Tâmplărie permisă : Tampalie metalica sau din PVC

8.2.9. Condiţii de deservire edilitară.

8.2.9.1. Reţelele edilitare vor fi executate în canalizări subterane.

8.2.9.2.Racordarea imobilelor la reţelele edilitare va fi realizată subteran.

8.2.9.3. Racordarea la reteaua tehnico-edilitatara –conf art 27 din RGU

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

2. Unitati si subunitati functionale

Articolul 9

9.1. Pe teritoriulul viitoarei investitii WDP INDUSTRIAL PARK DEVA se stabilesc următoarele subunitati functionale :

1. **ZONA pentru UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITE**
2. **ZONA pentru CIRCULATII, alcatuita din**

s.c. COMPACT s.r.l. Deva	www.compact.ro proiectare@compact.ro compact_deva@yahoo.com	Registrul comertului : J20/ 1272/ 1991 Cod SIRUES :205256721 Cod fiscal : RO 2112388 Capital social: 300.000 RON B- dul 22 Decembrie, bl.D2, sc.2, ap.13, Deva, Jud. Hunedoara, cod 330084Telefon/ Fax: 0254/ 225207, 0254/ 233236 Telefon mobil: 0722-249.528 Cont IBAN B.R.D.Deva : RO71 BRDE 220S V037 1012 2200 Cont Trezorerie Deva : RO31 TREZ 3665 069X XX00 0915	ISO 14001: 2015

- **Circulatii carosabile**
- **Circulatii pietonale**

3. **ZONA pentru platforme gospodaresti**
4. **ZONE VERZI**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

Articolul 10

10.1. PREVEDERI ALE REGULAMENTULUI DE URBANISM conf PUG Deva LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE

- zona studiata in prezentul PUZ are caracter nedefinit.

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA UTR- propusa:

UID- ZONA pentru UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITE

GENERALITATI

10.1. Functiunea dominanta a zonei propuse este zona **UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITE**

10.2. Categoria functionala a dezvoltarii propuse

- ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, subzona HALE DEPOZITARE
- se admit constructii destinate depozitarii, stocarii, ambalarii si trierii
- cai de comunicatie rutiere
- constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare de deservire
- servicii compatibile functiunilor zonei

10.3. Utilizare functionala

- utilizari permise
  - activitati productive industriale
- utilizari permise cu conditii

se admit constructii industriale noi cu conditia incadrarii in normele pentru protectia mediului privind nivelul admisibil al poluarii

cu conditia respectarii normelor de protectie a zonei de infrastructura rutiera

10.4. Utilizari permise

Sunt permise activitati industriale cu conditia elaborarii unor studii de impact si cu avizul APM Hunedoara

10.5. Utilizari permise cu conditii

Activitatile industriale nepoluante sunt permise cu conditia obtinerii avizului APM Hunedoara.

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 11

11.1 . Orientarea fata de punctele cardinale

constructiile se vor dispune in conformitate cu normele tehnice specifice activitatilor ce urmeaza a se desfasura

11.2. Amplasarea fata de drumurile publice

s.c. COMPACT s.r.l.
Deva

www.compact.ro

proiectare@compact.ro
compact_deva@yahoo.com

Registrul comertului : J20/ 1272/ 1991 Cod SIRUES :205256721
Cod fiscal : RO 2112388 Capital social: 300.000 RON
B- dul 22 Decembrie, bl.D2, sc.2, ap.13, Deva, Jud. Hunedoara, cod 330084Telefon/ Fax: 0254/ 225207, 0254/ 233236
Telefon mobil: 0722-249.528
Cont IBAN B.R.D.Deva : RO71 BRDE 220S V037 1012 2200
Cont Trezorerie Deva : RO31 TREZ 3665 069X XX00 0915

ISO 14001: 2015
OHSAS 18001: 2007

- respectarea zonei de protectie a drumului
- amplasarea depozitelor de deseuri/combustibili retrase de la circuklatiile principale

11.3. Amplasarea fata de aliniament

-regim de aliniere retras cu min 6 m in vederea realizarii unor spatii de protectie spre DJ 687

11.4. Amplasarea in interiorul parcelei

- toate extinderile vor respecta distanta minima obligatorie, dar nu mai putin de 4 m fata de limitele laterale ale parcelei

-respectarea distantelor fata de constructiile existente si de codul civil cu respectarea distantelor minime fata de deacestea pentru asigurarea distantelor minime necesare trecerii mijloacelor pentru interventii in caz de incendiu.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 12

12.1. ACCESE CAROSABILE

Se propune un acces carosabil din DL 687 situat aproximativ la jumatatea lungimii lotului pe care se va amplasa obiectivul.

Pe partea de sud este posibil acces pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor din drumul de exploatare De 480.

12.2. Confortul urban

-Ciorculatie pietonala se va asigura in incinta din parcarea propusa.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

Articolul 13

13. 1. Constructiile noi vor fi racordate la reteaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare a apelor menajere si la retelele electrice din zona.

13.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare

Aceste retele se vor realiza fie de catre beneficiar/investitor fie prin contracte incheiate cu Consiliul Local Deva, iar lucrarile de racordare, de catre beneficiar/investitor

- retelele de apa si canalizare sunt proprietate publica a Municipiului Deva
- retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de comunicatii sunt propprietate publica a statului

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 14

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCŢIILOR

14.1. Se vor autoriza doar constructiile care respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei

- se propune o inaltime maxima a constructiilor de 15 m

ASPECT EXTERIOR

s.c. COMPACT s.r.l. Deva	www.compact.ro proiectare@compact.ro compact_deva@yahoo.com	Registrul comertului : J20/ 1272/ 1991 Cod SIRUES :205256721 Cod fiscal : RO 2112388 Capital social: 300.000 RON B- dul 22 Decembrie, bl.D2, sc.2, ap.13, Deva, Jud. Hunedoara, cod 330084Telefon/ Fax: 0254/ 225207, 0254/ 233236 Telefon mobil: 0722-249.528 Cont IBAN B.R.D.Deva : RO71 BRDE 220S V037 1012 2200 Cont Trezorerie Deva : RO31 TREZ 3665 069X XX00 0915	ISO 14001: 2015

14.2. Se va urmarii sa se respecte caracterul zonei iar noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate

IMPREJMUIRI

14.3. Conform cu articolul 35 din RGU –se recomanda imprejmuiri transparente, dublate de perdele de protectie

14.4. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Conform datelor primite de la beneficiar, constructiile vor ocupa in final maxim 45% din suprafata terenului disponibil.

Articolul 15

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

15.1. Parcajele propuse sunt in functie de specificul activitatii fiind prevazute parcaje pentru masini mari si pentru masini mici (ale personalului de deeservire) conform plansei de mobilare urbanistica.

Articolul 16

ZONE VERZI

16. 1 Este asigurat un procent de 25 % pentru zonele verzi fatade cel minim (20%) prevazult de OMS 119/2014 Norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

- o parte din zonele verzi si plantate vor avea rol de protectie fata de Drumul Judetean.

Articolul 17

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA;

Relizarea de retele tehnico-edilitatare se va face conform cu art 28 din RGU.

Racordarea la reteaua tehnico-edilitatara se va face conform cu art 27 din RGU.

17.1. La noua constructie se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum si prevederile Codului Civil ;

17.2. Clădirea va fi în mod obligatoriu racordata la toate tipurile de reţele publice tehnico-edilitare existente şi va avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele reţele proiectate.

Articolul 18

PROPRIETATEA PUBLICA A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE

18.1. Conform cu articolul 29 din RGU- Retelele de apă, de canalizare, de drumuri publice si alte utilităti aflate în serviciul public sunt proprietate publică orasului, dacă legea nu dispune altfel.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Se propune un nou UTR pe perimetrul indicati in plansa U02- Reglementari urbanistice, zonificare.

Întocmit,
arh. Cojocaru Adrian

Coordonator RUR,
arh. Cojocaru Mariana

Şef proiect,
arh. Popa Ilie Iisie

s.c. COMPACT s.r.l.
Deva

www.compact.ro

proiectare@compact.ro
compact_deva@yahoo.com

Registrul comertului : J20/ 1272/ 1991 Cod SIRUES :205256721
Cod fiscal : RO 2112388 Capital social: 300.000 RON
B- dul 22 Decembrie, bl.D2, sc.2, ap.13, Deva, Jud. Hunedoara, cod 330084Telefon/ Fax: 0254/ 225207, 0254/ 233236
Telefon mobil: 0722-249.528
Cont IBAN B.R.D.Deva : RO71 BRDE 220S V037 1012 2200
Cont Trezorerie Deva : RO31 TREZ 3665 069X XX00 0915

ISO 14001: 2015

ANEXE

ANEXA1 –PRINCIPALELE CATEGORII DE PARCURI DE ACTIVITATI

Denumire	Tipuri de firme si activitati dominante
Parc industrial	Firme de productie
Parc de activitati	Firme de productie si servicii
Parc comercial	Firme de comert en-gros si en-detail
Parc artizanal	Firme mici cu diverse activitati de productie
Parc de afaceri	Firme de servicii diverse
Parc de servicii	Firme private de servicii
Parc de birouri	Firme de servicii in imobile de arhitectura specifica
Parc stiintific	Firme de cercetare
Parc tehnologic	Firme de cercetare-dezvoltare

Sursa: Merenne-Schoumaker, 1991, p. 44 (SURSA – AMTRANS)

Parc

Concentrare de inalta tehnologie care structureaza o parte a aglomeratiei urbane sau chiar orasul in intregime, prin interactiunea dintre mediul urban, activitatile de cercetare si inteprinderile industriale.

(Erdeli, G. – Dictionar de Geografie Umana – Ed. Corint, 1999).

Parc industrial

O zona delimitata in care se desfasoara activitati economice, de cercetare stiintifica si/sau de dezvoltare tehnologica in vederea valorificarii potentialului uman si material al zonei. *(OG 65/2001 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale).*

Parc stiintific si tehnologic

Parc de activitati care reuneste activitatile de invatamant superior, cercetare si dezvoltare – ca un spatiu sau cibernetic gestionat de catre specialisti al carui scop principal consta in cresterea competivitatii comunitatii careia ii apartine (teritori sau zona de influenta) prin promovarea culturii calitatii si inovatiei in cadrul inteprinderilor sale si in cadrul institutiilor bazate pe cunoastere care ii sunt asociate. Pentru acestea, un parc stiintific trebuie sa stimuleze si sa gestioneze transferul cunostintelor si tehnologiilor intre universitati, institutiile de cercetare si dezvoltare, inteprinderi si piata; sa faciliteze crearea si cresterea noilor companii axate pe inovatie prin intermediul incubatoarelor sau pepinierelor de inteprinderi si sa ofere alte servicii cu valoare adaugata ridicat; totul intr-un cadru construit si amenajat de o inalta calitate.

(Definitie oficiala a IASP – Asociatia Internationala a Parcurilor Stiintifice – formulata de Luis Sanz. In aceasta definitie, termenul de "parc stiintific" poate fi inlocuit cu termenii "parc tehnologic" sau "parc de cercetare". Definitia incearca sa gaseasca numitorul comun al foarte

s.c. COMPACT s.r.l.
Deva

www.compact.ro

proiectare@compact.ro
compact_deva@yahoo.com

Registrul comertului : J20/ 1272/ 1991 Cod SIRUES :205256721
Cod fiscal : RO 2112388 Capital social: 300.000 RON
B- dul 22 Decembrie, bl.D2, sc.2, ap.13, Deva, Jud. Hunedoara, cod 330084Telefon/ Fax: 0254/ 225207, 0254/ 233236
Telefon mobil: 0722-249.528
Cont IBAN B.R.D.Deva : RO71 BRDE 220S V037 1012 2200
Cont Trezorerie Deva : RO31 TREZ 3665 069X XX00 0915

ISO 14001: 2015
OHSAS 18001: 2007

diferitelor modele din intreaga lume, pentru a fixa conditiile si exigentele minimale pentru ca un proiect sa se inscrie in categoria "parc stiintific"/ "parc tehnologic").

•O zona in cadrul careia se desfasoara activitati de invatamant, cercetare, de transfer tehnologic al rezultatelor cercetarii si valorificarea acestora prin activitati economice. *(OG 14/2002 privind constituirea si functionarea parcurilor stiintifice si tehnologice).*

Parcuri de activitati

• Sunt grupari de activitati din profile relationate care se potenteaza reciproc, constituind, conform definitiei DATAR:

• Un produs exemplar si modern al dezvoltarii regionale si locale'

• Un loc de elaborare si punere in opera a conceptelor transversale si a parteneriatelor inovatoare

• O miza de putere si de infruntare intre diferite logici, chiar contradictorii si o sursa considerabila de cheltuieli / investitii publice *(François Pelon si Xavier de la Salle – Parcuri de activitati, dezvoltare durabila si bune cerinte de mediu, studiu pentru DATAR/PCM).*

• Reprezinta o categorie noua in zona de activitati purtatoare de dezvoltare, legata de tehnologii avansate, continand cercetare-dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicarii inovatiilor, pepiniere de inteprinderi), invatamant superior si formare profesionala, activitati productive in domenii de varf cu servicii conexe, expozitii, facilitati pentru angajati si clienti. Parcurile de activitati sunt situate pe autostrazi sau pe arterele principale de circulatie spre centrul orasului si sunt localizate intr-un cadru arhitectural-urbanistic si peisagisticde inalta calitate, urmarindu-se asigurarea unui aspect atractiv si reprezentativ pentru prestigiul lor international. Exista o anumita profilare tematica a parcurilor de activitati pe urmatoarele categorii principale.

Parcuri stiintifice/tehnologice/de cercetare (dezvoltare si invatamant superior)

• Este un parc de activitati care reuneste activitatile de invatamant superioar, cercetare si dezvoltare – ca un spatiu fizic sau cibernetic gestionat de catre specialisti al carui scop principal consta in cresterea competitivitatii comunitatii careia ii apartine (teritoriu sau zona de influenta) prin promovarea culturii calitatii si inovatiei in cadrul inteprinderilor sale si in cadrul institutiilot bazate pe cunoastere care ii sunt asociate. Pentru acestea, un parc stiintific trebuie sa stimuleze si sa gestioneze transferul cunostintelor si tehnologiilor intre universitati, institutiile de cercetare, inteprinderi de piata; sa faciliteze crearea si cresterea noilor companii axate pe inovatie prin intermediul incubatoarelor sau pepinierelor de inteprinderi si sa ofere alte servicii cu valoare adaugata ridicat, totul intr-un cadru construit si amenajat de o inalta calitate. *(Definitie oficiala a IASP – Asociatia Internationala a Parcurilor Stiintifice – formulata de Luis Sanz. In aceasta definitie, termenul de "parc stiintific" poate fin inlocuit cu termenii "parc tehnologic" sau "parc de cercetare".* Definitia incearca sa gaseasca numitorul comun al foarte diferitelor modele din intreaga lume, pentru a fixa conditiile si exigentele minimale pentru ca un proiect sa se inscrie in categoria "parc stiintific"/ "parc tehnologic"). Parcuri de servicii – afaceri (similare cu polii urbani principali dar situate in afara localitatilor, grupand intr-un cadru peisagistic deosebit: sedii sociale ale inteprinderilor, activitati financiar-bancare, centru de conferinte si servicii complementare).

s.c. COMPACT s.r.l.
Deva

www.compact.ro

proiectare@compact.ro
compact_deva@yahoo.com

Registrul comertului : J20/ 1272/ 1991 Cod SIRUES :205256721
Cod fiscal : RO 2112388 Capital social: 300.000 RON
B- dul 22 Decembrie, bl.D2, sc.2, ap.13, Deva, Jud. Hunedoara, cod 330084Telefon/ Fax: 0254/ 225207, 0254/ 233236
Telefon mobil: 0722-249.528
Cont IBAN B.R.D.Deva : RO71 BRDE 220S V037 1012 2200
Cont Trezorerie Deva : RO31 TREZ 3665 069X XX00 0915

ISO 14001: 2015
OHSAS 18001: 2007

• Este un parc de activitati specializat pentru sedii sociale ale inteprinderilor, activitati financiar-bancare, centru de conferinte si servicii complementare.(UIAUIM, INCD-UP, IG, UD – Definirea Zonelor Urbane Purtatoare de Dezvoltare in Teritoriu ca factor de anticipare si stimulare a ridicarii calitatii vietii urbane prin restructurarea economica sectoriala – *Studiu in cadrul programului AMTRANS 2002*).

Parcuri de cultura / recreere (multimedia, arta, cultura, inflormatica pentru marele public, expozitii, efecte speciale – cinema si servicii complementare (birouri, agentii de turism, hoteluri, restaurante, etc.).

• Este un parc de activitati specializat pentru multimedia, arta, cultura, informatica pentru marele, public, expo, efecte speciale – cinema, si servicii complementare (birouri, agentii de turism, hoteluri, restaurante, etc.). (*UIAUIM, INCD-UP, IG, UD – Definirea Zonelor Urbane Purtatoare de Dezvoltare in Teritoriu ca factor de anticipare si stimulare a ridicarii calitatii vietii urbane prin restructurarea economica sectoriala – Studiu in cadrul programului AMTRANS 2002).*

Parc industrial (productie bazata pe tehnologii avansate, cercetare si servicii complementare)

• Reprezinta o zona delimitata in care se desfasoara activitati economice de cercetare stiintifica si/sau dezvoltare tehnologica, in vederea valorificarii potentialului uman si material al zonei. (OUG nr. 65/2001 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale). Parc de activitati specializat pentru productie bazata pe tehnologii avansate, cercetare si servicii complementare. (UIAUIM, INCD-UP, IG, UD – Definirea Zonelor Urbane Purtatoare de Dezvoltare in Teritoriu ca factor de anticipare si stimulare a ridicarii calitatii vietii urbane prin restructurarea economica sectoriala – Studiu in cadrul programului AMTRANS 2002).

Parc artizanal / manufacturier (mica productie cu tehnologii avansate si servicii complementare)

• Este un parc de activitati specializat pentru mica productie cu tehnologii avansate si servicii complementare. (UIAUIM, INCD-UP, IG, UD – Definirea Zonelor Urbane Purtatoare de Dezvoltare in Teritoriu ca factor de anticipare si stimulare a ridicarii calitatii vietii urbane prin restructurarea economica sectoriala – Studiu in cadrul programului AMTRANS 2002).

Parc de distributie, comert, servicii (similar in unele privinte cu polii de transfer, reunind comert en-gros si en-detail si servicii complementare). (UIAUIM, INCD-UP, IG, UD – Definirea Zonelor Urbane Purtatoare de Dezvoltare in Teritoriu ca factor de anticipare si stimulare a ridicarii calitatii vietii urbane prin restructurarea economica sectoriala – Studiu in cadrul programului AMTRANS 2002). • Este un parc de activitati specializat pentru comert en-gros si en-detail si serviciii complementare (similar in anumite privinte cu polii de transfer). (UIAUIM, INCD-UP, IG, UD – Definirea Zonelor Urbane Purtatoare de Dezvoltare in Teritoriu ca factor de anticipare si stimulare a ridicarii calitatii vietii urbane prin restructurarea economica sectoriala – Studiu in cadrul programului AMTRANS 2002).

Platforme logistice

• Sunt grupari functionale de importanta regionala/internationala, cuprinzand servicii, distributie si productie, situate in exteriorul localitatilor in punctele de conexiune a mai multor tipuri de transport internationale – rutiere, feroviare, aeriene si navale. Pot avea ca arie de influienta o regiune continentala, una sau mai multe regiuni alea aceleasi tari si pot constitui

s.c. COMPACT s.r.l.
Deva

www.compact.ro

proiectare@compact.ro
compact_deva@yahoo.com

Registrul comertului : J20/ 1272/ 1991 Cod SIRUES :205256721
Cod fiscal : RO 2112388 Capital social: 300.000 RON
B- dul 22 Decembrie, bl.D2, sc.2, ap.13, Deva, Jud. Hunedoara, cod 330084Telefon/ Fax: 0254/ 225207, 0254/ 233236
Telefon mobil: 0722-249.528
Cont IBAN B.R.D.Deva : RO71 BRDE 220S V037 1012 2200
Cont Trezorerie Deva : RO31 TREZ 3665 069X XX00 0915

ISO 14001: 2015

"pasarele internationale". Sunt destinate in special activitatilor profesionistilor gestiunii pentru marfuri, antrepozite, transporturi si comert la care se aduga activitai de montaj-productie si alte activitati similare unor zone libere (vama). (UIAUIM, INCD-UP, IG, UD – Definirea Zonelor Urbane Purtatoare de Dezvoltare in Teritoriu ca factor de anticipare si stimulare a ridicarii calitatii vietii urbane prin restructurarea economica sectoriala – Studiu in cadrul programului AMTRANS 2002).

Anexa 2 CLASIFICARE DUPA CATEGORII DE FUNCTIUNI	
functiuni administrative functiuni cu caracter financiar-bancar functiuni comerciale (tertiare) cu caracter intraurban functiuni de cult functiuni de cultura functiuni de invatamant, formare profesionala functiuni de functiuni sportive functiuni de loisir public functiuni de turism cu caracter intraurban functiuni industriale functiuni aferent infrastructura transport functiui gospodarie comunala functiuni echipare tehnico-edilitara functiuni agricole locuinte	Conform anexa la RLU al PUG Deva

Anexa 3 LOCURI DE PARCARE/GARARE	
Conform anexa 4 la RLU al PUG	
sedii administrative	1 loc / 10 salariati sau 1 loc / 60 mp ADC,
sedii firme, birouri	1 loc / 60 mp ADC, minim 1 loc
constructii financiar bancare	1 loc / 50 mp ADC, minim 2 loc
constructii comerciale sub 400 mp	1 loc / 100 mp ADC, minim 2 loc
constructii comerciale intre 400-600 mp	1 loc / 50 mp ADC, minim 2 loc
constructii comerciale peste 600 mp	1 loc / 25 mp ADC, minim 2 loc
restaurante, baruri	1 loc / 10 locuri, minim 2 loc
invatamant, formare profesionala	1 loc / 30 elevi
cabinete medicale, farmacii	1 loc / 30 mp ADC, minim 3 loc
autoservice, spalatorii auto	1 loc / 1 angajat
constructii industriale pana la 100 mp	1 loc / 25 mp
constructii industriale pana la 1000 mp	1 loc / 150 mp
constructii industriale mai mari de 1000 mp	1 loc / 100 mp