

---

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

PLAN URBANISTIC ZONAL  
„REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”

VOLUMUL I  
MEMORIU JUSTIFICATIV

Denumirea proiectului: **Plan Urbanistic Zonal „Regenerare urbană a zonei Micro 15”**

Amplasamentul: **Zona delimitată de str. Mihai Eminescu, str. Pietroasa, str. Ceangăi, str. Petru Rareș, str. Bejan, str. Titu Maiorescu și str. Aleea Armatei**

Inițiatorul documentației de urbanism: **MUNICIPIUL DEVA**

Nr contract: **1/2023**

Elaboratorul documentației de urbanism: : **AGORAPOLIS SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



---

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

#### 1.1.1. Denumirea proiectului

Plan Urbanistic Zonal „Regenerare Urbană a Zonei Micro 15”, Municipiul Deva, județul Hunedoara

#### 1.1.2. Amplasamentul:

Zona supusă regenerării urbane cuprinde cartierul Micro 15, terenul reglementat fiind situat deoparte și de cealaltă străzi Minerului, delimitat de str. Mihai Eminescu, str. Pietroasa, str. Ceangăi, Petru Rareș, str. Bejan, str. Titu Maiorescu și str. Aleea Armatei. Suprafața estimată supusă regenerării urbane este de 38 ha.

#### 1.1.3. Inițiatorul documentației:

Municipiul Deva

#### 1.1.4. Elaboratorul documentației:

Agorapolis SRL

urb. Mihaela Pușnava

urb. peisag. Alexandra-Maria Iarca

#### 1.1.5. Data elaborării

Iunie 2023 - prezent

#### 1.1.6. Suprafața estimată a terenului:

Zona de studiu PUZ este compusă din mai multe terenuri în suprafață totală de aproximativ **38 ha**.

#### 1.1.7. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/ sau temporar - de obiectivul de investiții

**Conform informațiilor și extraselor de carte funciară ale imobilelor din zona de studiu, 76% dintre terenuri se află în domeniul public al Mun. Deva, aproximativ 22% dintre terenuri se află în**

---

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

**proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, iar aproximativ 2% dintre terenuri se află în proprietatea privată a statului/Mun. Deva.**

### 1.2.Obiectul PUZ

Inițiatorul documentației PUZ, Primăria Municipiului Deva, urmărește regenerarea urbană a arealului studiat, în suprafață de cca. 38 ha, amplasat în sudul Municipiului Deva, în cartierul rezidențial Micro 15 al Municipiului Deva, și stabilirea intervențiilor de regenerare urbană asupra zonei.

Regenerarea urbana urmărește revitalizarea zonelor urbane aflate în dificultate:

- îmbunătățirea condițiilor de locuire în cartierele de blocuri;
- amenajarea și înfrumusețarea spațiului public – piețe, scuaruri, parcuri, mobilier urban;
- modernizarea infrastructurii urbane – rețele de apă, gaz și electricitate, drumuri și rețele de transport în comun.

Conform Ghidului de regenerare urbană – *Îmbunătățirea confortului urban pentru marile ansambluri de locuințe colective construite în perioada socialismului de stat*, există o serie de principii generale pentru o regenerare urbana sustenabilă în vederea îmbunătățirii confortului urban ce implică în mare parte adoptarea conceptului de dezvoltare sustenabilă cu ale sale trei componente constitutive: **componenta ecologică, cea socială și cea economică.**

Procesul de regenerare urbană se poate racorda sistemului de valori universale ecologice generale, ce pot fi implementate în vederea obținerii unui ambient construit sustenabil. Deși ne aflăm într-o stare continuă de regăsire a unui model de dezvoltare a societății, imperativele ecologice, protecția și dezvoltarea mediului natural rămân constante ce pot crea baza pe care se poate construi un viitor cu adevărat sustenabil. Aceste aspecte ecologice odată identificate pot crea „infrastructura” la care se pot racorda celelalte componente definite de sintagma *dezvoltării sustenabile* (componenta socială și cea economică).

Noul PUZ va sta la baza elaborării studiului de fezabilitate cu elemente de D.A.L.I., precum și a unor proiecte viitoare, care vor constitui suport pentru accesarea de fonduri externe în vederea implementării de proiecte pentru regenerarea urbană a cartierului.

Terenurile care au generat Planul Urbanistic Zonal se află în proporție de 76% în domeniul public al Mun. Deva, având suprafață de 38 ha.

**Zona de studiu a fost stabilită ținând cont de importanța intervențiilor în acest cartier, vechimea cartierului, populația numeroasă și îmbătrânită, precum și de relieful și condițiile de mobilitate în interiorul acestuia.**

---

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

---

### 1.2.1. Solicitări ale temei program

Conform temei de proiectare, prin P.U.Z. se intenționează elaborarea unui proiect care să exprime conceptul general de dezvoltare urbană pentru întregul areal studiat, pe termen scurt, mediu și lung, înglobând propunerile de zonificare a terenurilor, a traseelor circulațiilor și relaționarea cu P.U.G. Mun. Deva - aflat în lucru, bazându-se pe principiile generale de regenerare urbană.

#### **Extras din Ghidul de regenerare urbană - *Îmbunătățirea confortului urban pentru marile ansambluri de locuințe colective construite în perioada socialismului de stat***

Reorientarea eforturilor de dezvoltare către oameni trebuie să fie extinsă în cartierele de locuințe, acolo unde apar următoarele probleme:

- lipsa facilităților de sport și agrement în apropierea locuințelor;
- sufocarea cartierelor cu mașini;
- prezența unor parcele verzi neglijate și închise publicului prin garduri;
- lipsa unei identități și a unei comunități locale;
- aspectul neatractiv al blocurilor de locuințe.

Ghidul de regenerare urbană - *Îmbunătățirea confortului urban pentru marile ansambluri de locuințe colective construite în perioada socialismului de stat*, instituie principiile fundamentale ce trebuie urmate în procesele de regenerare urbană și le structurează în trei categorii:

- **Principiul dezvoltării sustenabile** - un principiu teoretic care deși aparent foarte general se poate folosi ca element coordonator în orice intervenție ce implică transformarea mediului construit;
- Principiul adaptării și organizării mediului construit folosind **conceptul de unitate de vecinătate**;
- **Principiul ierarhizării spațiului public** - un principiu formal ce are implicații directe asupra imaginii generale a spațiului public al orașului și relațiile ce se pot crea între domeniul public și cel privat.

#### **Principiul dezvoltării sustenabile**

Acest principiu se fundamentează pe teoriile ce conceptualizează dezvoltarea sustenabilă sub forma realizării concomitente a dezvoltării pe trei componente fundamentale: componenta ecologică, componenta socială și cea economică.

**Componenta ecologică** este materializată sub forma sistemului ecologic al zonei creat prin interconectarea spațiilor verzi publice, utilizând ca elemente componente constitutive coridoarele ecologice și diferite petice de habitat. Aceste componente pot susține diverse unități funcționale ale domeniului public: scuaruri verzi și grădini publice cu dotări pentru toate categoriile de vârstă, de la activități dinamice (locuri de joacă, sport) la activități pasive de relaxare.

**Componenta socială** este concepută prin asigurarea posibilității manifestării comunităților locale în spații identitare ce pot contribui la întărirea sentimentului de apartenență, spații care să inspire locuitorii zonelor respective, spații publice care să contribuie la obținerea unui nivel contemporan de locuire urbană. Aceste spații sunt configurate tot sub forma unui sistem, de data aceasta un sistem



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

---

interconectat de spații publice utilizând ca elemente constitutive străzi de diferite categorii și diferitele scuaruri minerale. Cele două sisteme (ecologic și social) sub aspectul trăsăturilor lor fizice sunt două sisteme care, luate împreună, au repercusiuni pornind de la nivelul local al unității de locuit și până la nivelul orașului.

**Componenta economică** este evidențiată prin transpunerea celor două sisteme (ecologic și social) tot într-un sistem, un sistem ce vizează asigurarea viabilității acestor propuneri în diverse scenarii cu orizonturi temporare specifice fiecărei componente în parte.

#### **Principiul unității de vecinătate**

Adaptarea modelului urban bazat pe conceptul de unitate de vecinătate, pe lângă implicațiile sociale și economice care stau la baza constituirii modelului, permite configurarea și păstrarea elementelor ecologice semnificative din interiorul orașului sub formă de spațiu public, investit cu anumite funcțiuni recreative și clasificat în funcție de gradul de accesibilitate pe care ecosistemul respectiv îl permite. De asemenea, sub acest tip de organizare orașul este conceptualizat și organizat la scara deplasării pietonale. Acest aspect are multiple implicații atât cu privire la dimensionarea efectivă a unităților cât și implicații directe asupra confortului urban și asupra îmbunătățirii calității vieții.

#### **Principiul ierarhizării spațiului public**

Acest spațiu liber, de cele mai multe ori, suferă de lipsă de identitate în cadrul dezvoltărilor de tip cartiere construite în perioada socialismului de stat. Aceste lipsuri pot fi contracarate vizând asigurarea unei ierarhii bazate pe calitățile spațiale pentru realizarea valorilor sociale de referință ale comunităților rezidențiale:

- permeabilitate (cu diverse intensități);
- lizibilitate;
- adaptabilitate;
- eficiență energetică;
- activitate;
- intimitate.

Având în vedere aceste lucruri, conceptul formal de organizare a spațiului liber trebuie să urmărească definirea cât mai distinctă și precisă între domeniul public (cu acces nemijlocit) și domeniul privat (care pleacă de la individ și până la comunitățile unităților de locuit organizate sub diverse tipologii). Această separare concisă oferă opțiunea rezidenților de a alege între activitate și intimitate.

Pentru realizarea acestor deziderate și pentru definirea limitelor între spațiul public și cel privat, spațiul liber de construcții al zonei poate fi configurat în cadrul sistemului ce folosește insula urbana ca element determinant al structurii urbane.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

---

Provocarea constă în problematica utilizării unui sistem de organizare precisă (stradă-insulă urbană) în reconfigurarea unui sistem construit ce aparține urbanismului deschis, unde cu greu se pot distinge relații precise între clădiri și circulații.

Regenerarea urbana, văzută ca proces de modificare a mediului construit, poate fi organizată folosind aceste 3 principii teoretice fundamentale, articulându-se în același timp cât mai armonios și firesc la elementele supraordonatoare structurale organizate la nivelul localității și peisajului deschis imediat învecinat.

Tot în cadrul acestui ghid sunt stabilite câteva etape de abordare a intervențiilor în vederea regenerării urbane din cadrul marilor ansambluri de locuințe:

**Etapă 1 - Organizarea sistemului verde integrat** (asigurarea zonelor verzi și coridoarelor verzi). Tipologiile de spații verzi se pot clasifica ierarhic pornind de la buzunarul verde cu diverse funcțiuni aflate în imediata proximitate a fiecărei locuințe și până la tipologia de parc natural - parc pădure. Pentru asigurarea unui confort urban crescut, se urmărește asigurarea accesibilității fiecărei locuințe către toate aceste tipologii de spații verzi organizate cu diverse funcțiuni, folosind relațiile miniale ideale spațiale dintre fiecare locuință și fiecare tipologie de spațiu verde.

**Etapă 2 - Reorganizarea structurală a cartierului.** Pentru o regenerare urbană cu efecte pozitive și însemnate asupra confortului urban, și pentru o îmbunătățire a calității vieții, se impune aplicarea unor schimbări structurale fundamentale. O schimbare semnificativă, dar posibilă ar fi regândirea acestor organizări la scara pietonului.

Astfel, sunt propuse următoarele elemente ierarhice în structura generală a cartierului, elemente ce se pot manifesta prin diverse elemente fizice urbane:

- cartierul poate să fie structurat din câteva unități de vecinătate determinate de accesibilitatea pietonală a maximum 5 minute de mers pe jos, ceea ce impune o structura organizată cu raza de aproximativ 400 de m. Această suprafață contribuie semnificativ la o abordare din perspectiva pietonului și la scara deplasării pietonale. Se poate ca în unele cazuri această unitate de vecinătate să coincidă cu suprafața vechiului microraión sau 2 astfel de vecinătăți să corespundă unui microraión;
- o unitate de vecinătate poate fi organizată prin agregarea câtorva comunități urbane locale cuprinse între 2000 și 3000 de persoane;
- o comunitate locală poate fi compusă fizic din agregarea câtorva noi configurații de "insule urbane", care ar fi unitatea fizică urbană de bază în vederea realizării unui nou mediu construit cu alte valențe față de cel existent.

Elementele generale ierarhice, comunitățile urbane locale, unitățile de vecinătate, cartierul, sunt toate organizări fizice precise ce permit o structură ierarhică nuanțată a comunităților locale: comunitatea locală, comunitatea unității de vecinătate și comunitatea cartierului. Aspectele ecologice ale acestui tip de structurare organizatorică sunt evidențiate de conceperea organizării, pornind de la scara pietonului și accesibilitate, un transport comun eficient, toate articulate la un sistem verde integrat, structurat din multitudinea de tipologii ierarhice ale unităților spațiale enunțate ale spațiilor verzi publice.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

---

**Etapa 3 - Configurarea unor noi insule urbane.** Această etapă implică în prima fază analiza lizibilității existente la nivelul cartierului. În mare parte cartierul este perceput ca fiind format din câteva suprafețe mari ocupate de clădiri de locuit și dotări, iar spațiul dintre clădiri se prezintă, în majoritatea cazurilor, fără identitate. Sunt caracteristici ce se pot identifica în structurile marilor ansambluri de locuit aproape în orice situație.

A doua fază a acestei etape implică structurarea noilor insule urbane. Elementul de insulă urbană este determinant în ierarhizarea spațiului având în vedere că prin intermediul acestei configurații se face cel mai ușor distincția între spațiul public și cel privat - separare indispensabilă în structurile cu un confort urban ridicat.

**Etapa 4 - Structurarea și organizarea spațiului determinat de noile insule urbane.** Această structurare se face prin crearea de noi centre secundare și organizarea spațiului privat al insulei urbane. De asemenea în această etapă poate fi inclusă reorganizarea spațiilor străzilor de diferite categorii. Structurarea spațiului public are în vedere obținerea unor comunități rezidențiale cu dimensiuni raportate la scara omului, pietonale.

Toate aceste coordonate structurale majore și regăsesc corespondența în organizarea spațiilor publice sub diferite forme folosind elemente contemporane cu privire la sistemele constructive de detaliu, pavaje, mobilier urban, vegetație plantată etc.

La scara Insulelor urbane nou constituite se pot evidenția elementele constitutive ale regenerării urbane în cadrul marilor ansambluri de locuit după cum urmează:

- Spațiu verde public- cu toate tipologiile sale;
- Spațiu de tip străzi de diferite categorii (străzi orientate către pietoni); Conceptualizarea străzii ca spațiu:
  - minimizarea dominației auto și crearea de străzi sigure și atractive;
  - tratarea străzii ca spațiu pozitiv ce poate susține toate tipurile de utilizatori;
  - cheia pentru a obține o vecinătate 'prietenoasă' cu pietonii este reducerea vitezei auto și recuperarea unei suprafețe mai mari pentru pietoni;
  - asigurarea de parcuri în stradă menține zona mai sigură și animată de activități;
  - caracterul străzii este dat și de: pavaj, iluminat, zone de stat, mobilier urban, copaci și zone plantate;
  - transformarea unei străzi într-un loc se poate face prin considerarea relației străzii cu clădirile ce o configurează.
- Scuar la nivelul cartierului (Piață civică);
- Scuar public al comunității locale;
- Spațiu privat al insulei urbane.

În vederea creșterii calității spațiilor publice existente în cadrul cartierelor marilor ansambluri de locuințe colective, se impune reformarea amenajării funcționale a străzilor, aleilor și intersecțiilor din interiorul acestora. Reamenajarea acestora trebuie să se substituie principiilor actuale privind mobilitatea urbană

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

---

sustenabilă, în acord cu directivele europene privind mobilitatea în cadrul orașelor durabile. Astfel structurarea lor funcțională și design-ul urban trebuie să răspundă unei ierarhii de utilizare a spațiului străzii ce atribuie întâietate pietonului, acesta fiind urmat de deplasarea velo, utilizarea transportului în comun și în ultimă instanță deplasarea cu automobilul personal.

Conform „Ghidului de regenerare urbană a cartierelor comuniste” elaborat de Alexandra Ae și Adina Vințan, există câteva principii de intervenție pentru regenerarea urbană a acestor cartiere de blocuri:

**1. Nicio stradă/trotuar fără verdeață**

Mai multe studii arată că spațiile verzi au un efect foarte pozitiv asupra oamenilor și orice bucată de verdeață poate să îmbunătățească starea noastră de bine. Ca atare, un principiu de bază pentru regândirea cartierelor de blocuri ar trebui să presupună introducerea de mai multă verdeață oriunde acest lucru este posibil.

**2. Spații multi-uz**

Toate spațiile ar trebui să fie gândite pentru diferite categorii demografice și socio-economice. O alee într-un parc poate fi un spațiu pentru plimbat copiii mici, un spațiu de promenadă pentru cupluri tinere, sau un spațiu pentru jogging. La fel, un teren de sport poate fi folosit de tineri familisti, de copii ca loc de joacă, sau ca un spațiu pentru evenimente ale comunității.

**3. Spații intime**

Jan Gehl vorbește în „Orașe pentru oameni” despre preferința oamenilor pentru spații intime. Succesul turistic al orașelor medievale din Europa se datorează în mare parte spațiilor intime și plăcute de care se bucură aceste orașe. Cartierele de blocuri sunt însă de multe ori înconjurate de spații largi și deschise în care oamenii se pierd destul de ușor. Aceste spații pot fi transformate în spații mai „calde” și plăcute, prin intermediul unor intervenții simple (de exemplu, adăugarea de mobilier urban și spații verzi).

**4. Spații sigure**

În „The Death and Life of Great American Cities”, Jane Jacobs vorbește despre nevoia de a avea spații publice care pot fi ușor de observat și monitorizat de la ferestrele din jur. Acestea sunt genul de spații unde copiii se pot juca sub ochii atenți ai părinților și unde vecinii sunt și paznici de încredere ai comunității.

**5. Fațade interesante**

Cartierele cu arhitectură comunistă sunt în mare parte dominate de blocuri „gri” cu un aspect dezolant. S-a început în ultimii ani un proces de termo-izolare al acestor blocuri, însă a fost un proces inconsistent, cu soluții sub-optime, cu abordări ne-coordonate și, de multe ori, cu rezultate mai nefericite decât originalul. În acest sens, este important ca toate localitățile cu cartiere de blocuri să elaboreze ghiduri cromatice pentru reabilitarea acestor blocuri și să încurajeze intervenția artiștilor pentru înfrumusețarea acestor blocuri. De exemplu, în Sibiu, artiști stradali sunt invitați în fiecare an să înfrumusețeze fațadele școlilor și ale blocurilor din oraș, în cadrul Festivalului de Artă Stradală Sibiu.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

---

### **6. Conversie partere în spații active**

O mare problemă a cartierelor cu arhitectură comunistă este că au fost în mare parte gândite ca și cartiere dormitor, cu o carență mare în ceea ce privește spații de servicii și spații economice. Practic aceste cartiere nu mai răspund cerințelor economiei și societății din ziua de azi. Răspunsul la aceste nevoi a fost conversia haotică a parterelor blocurilor în spații de comerț și servicii, sau în spații economice, fără existența unei strategii clare și în absența unor reguli urbanistice care să răspundă acestor nevoi.

#### **Scopul elaborării P.U.Z.:**

- Reglementarea unei zone care generează activități și investiții pentru dezvoltarea Municipiului Deva;
- Crearea unui cadru necesar intervențiilor de regenerare urbană în cartierele dormitor;
- Creșterea calității vieții în mediul urban, prin introducerea unor activități complementare locuirii;
- Fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică;
- Asigurarea suportului de reglementare privind eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
- Corelarea intereselor colective cu cele individuale privind ocuparea și utilizarea spațiului urban.

#### **În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme:**

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

#### **În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:**

- zonificarea funcțională în corelare cu funcțiunile existente în zonă, dar și cu cele propuse prin documentațiile aprobate și în curs de avizare din zonă, asigurându-se compatibilitatea funcțională între acestea;
- reglementarea funcțională a zonei, având ca obiective respectarea principiilor dezvoltării urbane integrate, instituirea reglementărilor urbanistice care să asigure protejarea și dezvoltarea durabilă a zonei;

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

- stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită dezvoltarea unor dotări de interes general: de sănătate, educație, administrație, socio-culturale, comerciale și de servicii, sportive, dar și spații verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici pentru viitoarele dezvoltări, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate, având în vedere funcțiunile propuse în cadrul parcelor de intervenție și a vecinătăților construite în zona de studiu, tipologia loturilor și a fronturilor stradale;
- rezolvarea accesurilor carosabile și pietonale în cadrul cartierului;
- asigurarea echipării tehnico-edilitare corespunzătoare în cadrul cartierului de locuit;
- asigurarea condițiilor de parcare aferente ansamblurilor de locuințe colective, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- stabilirea unui plan de măsuri care să urmărească creșterea calității vieții comunității locale și care să permită formularea de obiective pentru care este posibilă obținerea de fonduri publice sau private, locale, naționale sau comunitare.

#### **1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare în studii de teren (studiu topografic, geotehnic), studii și avize de specialitate și se coroborează cu diverse documentații de urbanism și amenajarea teritoriului prezentate mai jos. Extrasele din documentațiile de mai jos sunt structurate, după cum urmează:

- a. prezentare generală și importanța la nivelul orașului;
- b. informații ce susțin programul/soluția propusă;
- c. obiective specifice/direcții de dezvoltare ce influențează soluția propusă prin PUZ.

##### **1.2.2.1. Strategia Integrată pentru Dezvoltare Urbană a Municipiului Deva 2014-2023 (SIDU)**

###### **Deva 2023**

Viziunea strategică **Deva 2023** este ca orașul să fie un **reper al eficienței, coerenței actului decizional și transparenței administrative**, să susțină crearea unei **comunități active și dinamice**, să atragă **investiții și să genereze proiecte de importanță strategică pentru oraș și cetățeni** și toate acestea să conducă la **creșterea calității vieții în Municipiul Deva**.

**Strategia integrată pentru dezvoltare urbană a Municipiului Deva în perioada 2014-2023** s-a axat pe îndeplinirea următoarelor obiective strategice:

*OS1. Dezvoltarea unei economii moderne, bazată pe industrii și tehnologii inovatoare, performante și creative, și pe o forță de muncă sustenabilă și de calitate*

*OS2. Asigurarea unei dezvoltări urbane complexe și integrate, care să contribuie la îmbunătățirea calității factorilor de mediu și a eficienței energetice, promovarea energiilor regenerabile și managementul proactiv al situațiilor de risc*

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

---

*OS3. Creșterea calității vieții cetățenilor prin asigurarea infrastructurii rezidențiale, educaționale, de sănătate, digitale, sportive, a facilităților socio-culturale și de agrement*

*OS4. Asigurarea unei mobilități urbane durabile, prin implementarea unui sistem de transport accesibil și sigur, care să conducă la o dezvoltare echilibrată a tuturor modurilor de transport și să susțină creșterea calității vieții cetățenilor*

*OS5. Realizarea nodului convergent turistic Deva, prin valorificarea integrată, inteligentă și durabilă a potențialului turistic și cultural, propriu și zonal*

*OS6. Modernizarea managementului și administrației publice locale la nivelul standardelor europene.*

### **PORTOFOLIUL DE PROIECTE**

Portofoliul de proiecte stabilit până în prezent (2023) cuprinde atât proiecte sectoriale cât și proiecte integrate complexe. Dintre toate proiectele, trebuie menționate proiectele la care, inclusiv documentația PUZ, răspunde în mod direct:

---

**OS2. Asigurarea unei dezvoltări urbane complexe și integrate, care să contribuie la îmbunătățirea calității factorilor de mediu și a eficienței energetice, promovarea energiilor regenerabile și managementul proactiv al situațiilor de risc**

---

***DI2.1. Dezvoltarea, modernizarea și reabilitarea infrastructurii de utilități, inclusiv în zonele marginalizate***

*P48 - Extinderea și reabilitarea infrastructurii de apă și apă uzată în județul Hunedoara*

***DI2.2. Îmbunătățirea calității factorilor de mediu, conservarea biodiversității și a patrimoniului natural, managementul deșeurilor***

*P70 - Îmbunătățirea calității factorilor de mediu și a calității vieții prin creșterea suprafețelor spațiilor verzi și realizarea/completarea/recondiționarea de alei pietonale, piste de biciclete, a dotărilor de mobilier urban și a locurilor de joacă.*

***DI3.2. Asigurarea unor servicii sociale și de sănătate de calitate și promovarea incluziunii sociale***

*P216 - Construcții blocuri ANL*

***DI3.4. Dezvoltarea infrastructurii și ofertei de activități socio-culturale și de petrecere a timpului liber***

*P245 - Realizarea unui Centru de practicare a sporturilor*

*P270 - Extindere spații verzi, parcuri și zone de agrement*

*P271 - Înființare și reabilitare de parcuri și/cu locuri de joacă*

---

**OS4. Asigurarea unei mobilități urbane durabile, prin implementarea unui sistem de transport accesibil și sigur, care să conducă la o dezvoltare echilibrată a tuturor modurilor de transport și să susțină creșterea calității vieții cetățenilor**

---

***DI4.1 – Reabilitarea și extinderea infrastructurii pentru asigurarea creșterii calității, eficienței și siguranței sistemului de transport***

*P299 - Reabilitarea și modernizarea rețelei rutiere urbane pe următoarele artere de circulație:*



---

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

---

- Zona Orizont-Zăvoi: Str. Lotusului;
- Amenajare trotuare pe str. Zăvoi

#### 1.2.2.2. Planul de Mobilitate Urbana Durabila al Municipiului Deva 2016-2030

Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Mun. Deva cuprinde și localitatea componentă Sântuhalma (est), satul Cristur (sud-est), satul Bârcea Mică (sud-est) și satul Archia (sud). Din analizele realizate, aferente PMUD Deva, au fost extrase date cu privire la zona de studiu PUZ.

Astfel, principalele probleme care trebuie rezolvate prin intermediul proiectelor/măsurilor propuse în Planul de Mobilitate Urbană a Municipiului Deva, în ordinea priorității lor, sunt următoarele:

- **Problemele legate de transportul public:** nivelul scăzut al eficienței economice, nivelul scăzut al gradului de atractivitate și al siguranței (cu impact direct asupra numărului de utilizatori), utilizarea de vehicule cu combustibil convențional (cu efect asupra mediului)
- **Problemele legate de calitatea mediului:** nivelul mare al poluării datorate utilizării autoturismelor proprii, inexistența unor măsuri care să promoveze electro-mobilitatea;
- **Probleme legate de modurile de transport:** nivelul mare al deplasărilor cu autoturismul propriu, nivelul redus al pistelor de biciclete și zonelor pietonale, lipsa unor stații intermodale și a unor parcuri park-and-ride.
- **Probleme legate de infrastructura rutieră:** necesitatea reabilitării și extinderii acesteia, creșterea numărului de parcuri rezidențiale/publice, organizarea circulației, creșterea siguranței pietonilor prin lățirea trotuarelor, asigurarea unor traversări sigure a arterelor rutiere

Ca urmare a analizelor realizate asupra stării fizice a drumurilor, a rezultat ca fiind necesare următoarele intervenții asupra infrastructurii rutiere din zona de studiu:

- **Reabilitarea infrastructurii rutiere pe coridoarele deservite de transportul public** (în zona studiată există infrastructură de transport public pe următoarele artere: str. Mihai Eminescu, str. Bejan, str. Titu Maiorescu, str. Minerului);
- **Utilizarea stațiilor de transport public cu mobilierul specific** (în zona de studiu se regăsesc 9 stații de transport în comun pe străzile: Mihai Eminescu, Bejan, Titu Maiorescu, Minerului);
- **Organizarea circulației și amenajare sens giratoriu în intersecția Str. Mihai Eminescu – Str. Minerului** - această intervenție asupra infrastructurii de transport a fost deja realizată în teren.

De asemenea, în cadrul **Studiului de trafic privind dimensionarea structurilor rutiere, precum și traficul de calcul pentru verificarea capacității de circulație pe o perioadă de 15 ani** a fost realizată analiza capacității de circulație a arterelor rutiere în raport cu valorile traficului, fiind identificate, în zona studiată, **dificultăți de trafic** (încadrarea în clasa de trafic "greu") **la intersecția dintre strada Mihai Eminescu și bd-ul Nicolae Bălcescu.**



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

---

### **Viziunea**

Planul de mobilitate urbană durabilă al Municipiului Deva propune proiecte/măsurile prin care sunt propuse rezolvări pentru problemele identificate în etapa de analiză a situației curente, avându-se în același timp în vedere obținerea unui sistem de transport eficient, durabil, integrat și sigur, care să susțină dezvoltarea economică și socială.

**Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Deva** are drept scop crearea unui sistem de transport care să asigure realizarea următoarelor obiective strategice:

- **Accesibilitate:** asigurarea de opțiuni de transport pentru toți cetățenii, astfel încât aceștia să aibă acces la destinațiile și serviciile esențiale.
- **Siguranță și securitate:** îmbunătățirea condițiilor de siguranță și securitate pentru toți utilizatorii sistemului de transport și pentru comunitate în general
- **Mediu sănătos:** reducerea poluării atmosferice și fonice, a emisiilor de gaze cu efect de seră și a consumului de energie
- **Eficiența economică:** îmbunătățirea eficienței și rentabilității transportului de persoane și mărfuri
- **Calitatea mediului urban:** creșterea atractivității și calității mediului urban și a peisajului urban, pentru beneficiul cetățenilor, economiei și societății în ansamblu

**Scenariul „A face ceva” (moderat)** reprezintă scenariul de referință, respectiv situația viitoare în care sunt incluse proiectele care presupun extinderea/modernizarea/reabilitarea moderată a infrastructurii existente (transport public, biciclete, zone pietonale, parcuri) care nu implică costuri de capital foarte mari. Acesta include și zona studiată prin PUZ - **Reabilitarea infrastructurii rutiere pe coridoarele deservite de transportul public, Utilizarea stațiilor de transport public cu mobilierul specific, Organizarea circulației și amenajare sens giratoriu în intersecția Str. Mihai Eminescu – Str. Minerului.**

Planul de mobilitate urbană durabilă al Municipiului Deva propune o viziune, obiective și măsuri, concretizate într-o serie de proiecte ce au rolul de a diminua sau elimina disfuncțiile identificate și evidențiate anterior, la nivelul mobilității urbane.

#### **1.2.2.3. Plan de Amenajare a Teritoriului Zonal Inter-orășenesc Deva - Hunedoara - Simeria 2008-2025**

Conform PATZI Deva - Hunedoara - Simeria, se propune o serie de programe de măsuri, eșalonate pe etape bazate pe obiective strategice generale. Astfel, au fost extrase, mai jos, câteva dintre acestea, la care propunerile PUZ răspund în mod direct sau indirect:

## **OBIECTIVUL STRATEGIC I - INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT ȘI ENERGIE ÎN TZI DHS**

### **I.1. INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT RUTIER ÎN TZI DHS**

#### **I.1.2. Reabilitarea și îmbunătățirea infrastructurii de transport rutier de interes regional și local**

##### **Măsur:**

- I.1.2.1. reabilitarea și/sau modernizarea drumurilor aflate în gestiunea autorităților județene, locale și comunale
- I.1.2.2. construirea, reabilitarea și sau modernizarea pasarelelor, pasajelor pentru CF, poduri și podețe
- I.1.2.3. dezvoltarea sistemului de transport rutier interurban de călători
- I.1.2.7. asigurarea siguranței traficului rutier: semnalizarea drumurilor și alte acțiuni de siguranță pentru sectoarele de drum periculoase

## **OBIECTIVUL STRATEGIC V - DEZVOLTAREA RESURSELOR UMANE ȘI A SERVICIILOR SOCIALE**

### **V.1. ASIGURAREA ACCESULUI LA EDUCAȚIE ȘI FORMARE A POPULAȚIEI**

#### **V.1.1. Reabilitarea infrastructurii de educație**

- V.1.1.6 realizarea unui campus universitar în zona centrală istorică DEVA, HUNEDOARA

## **OBIECTIVUL STRATEGIC VI - MEDIUL ÎNCONJURĂTOR**

### **VI. 1. REZOLVAREA PROBLEMELOR SECTORIALE DE MEDIU**

#### **VI.1.1. Rezolvarea problemei din domeniul apei**

- VI.1.1.7. extinderea pe toate străzile existente a canalizării centralizate
- VI.1.1.9. canalizarea apelor pluviale să se facă spre bazine de retenție special amenajate
- VI.1.1.12. reabilitarea vechilor rețele de distribuție a apei potabile

#### **VI.1.2. Rezolvarea problemelor din domeniul aerului**

- VI.1.2.9. realizarea unei rețele de piste de biciclete în zona urbană și extraurbană
- VI.1.2.10. realizarea și delimitarea zonelor rezidențiale în care traficul de tranzit este interzis
- VI.1.2.11. realizarea de alinamente stradale cu arbori pe toate străzile principale nou create și pe cele existente care permit acest lucru

#### **VI.1.4. Reducerea poluării sonore**

- VI.1.4.3. reducerea impactului produs de traficul de orice fel prin impunerea restricțiilor de viteză

### **VI.2. APĂRAREA ÎMPOTRIVA CALAMITĂȚILOR, DEZASTRELOR ȘI ACCIDENTELOR NATURALE**

#### **VI.2.1. Prevenirea diverselor riscuri de mediu**

- VI.2.1.7. stabilizarea versanților prin plantarea de livezi și copaci

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

---

**OBIECTIVUL STRATEGIC VII - DEZVOLTAREA URBANĂ**

**VII.1. INFRASTRUCTURA URBANĂ**

**VII.1.1. Reabilitarea infrastructuri de transport urban**

VII.1.1.9 realizarea unei rețele majore de categoria II în extinderile urbane în conf. cu prevederile actualului PUG

VII.1.1.10. realizarea unei rețele secundare în aceste extinderi în urma aprobării PUZ-urile aferente

VII.1.1.13. reabilitarea și construirea trotuarelor din mediu urban și rural din zonă

VII.1.1.14. realizarea unei rețele de piste de biciclete

VII.1.1.16. îmbunătățirea iluminatului stradal în mediu urban și rural

**VII.1.3. Dezvoltarea utilităților edilitare publice urbane**

**VII.1.3.1. alimentarea cu apă**

VII.1.3.1.2. - reabilitarea rețelei actuale

**VII.1.3.2. canalizarea**

VII.1.3.2.3. - realizarea unei rețele de canalizare în sistem separat pluvial menajer pentru extinderile din TZI DHS

**VII.1.3.3. alimentarea cu gaz**

VII.1.3.3.1. - extinderea rețelelor existente

**VII.1.3.4. alimentarea cu energie electrică**

VII.1.3.4.1. - lucrări de rețehnologizare și modernizare a stațiilor de transformare existente 110 kV/20kV

VII.1.3.4.2. - lucrări de reabilitare a rețelelor electrice existente;

**VII.1.4. Reabilitarea spațiilor publice**

VII.1.4.1. realizarea în fiecare UTR a unor piațete publice

VII.1.4.2. asigurarea securității în spațiile publice

**VI.1.6. Construcția de locuințe**

VII.1.6.1. identificarea de terenuri ce aparțin comunității locale pentru construirea acestor imobile

**VII.2. DEZVOLTAREA SISTEMULUI DE SERVICII PUBLICE URBANE**

**VII.2.1. Crearea și modernizarea facilităților pentru petrecerea timpului liber**

**VII.2.1.1. reabilitarea zonelor de recreere și agrement inclusiv a celor sportive**

**VII.2.1.4. crearea unor spații publice pentru spectacole în aer liber**

**1.3. Surse documentare**

**Planul Urbanistic Zonal se va corobora cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:**

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

**1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.Z.**

- Planul Urbanistic General al Municipiului Deva, aprobat prin HCL nr. 223/1999, prelungit prin HCL 483/2015, modificat prin HCL 111/2016 și prin HCL nr. 490/2018;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Deva - aflat în actualizare;
- Strategia Integrată pentru Dezvoltare Urbană a Municipiului Deva 2021-2027(SIDU), aprobată prin HCL 410/2023;
- Planul de Mobilitate Urbana Durabila al Municipiului Deva 2016-2030;
- Planul Integrat de Dezvoltare Urbană a Municipiului Deva;
- Plan de acțiune privind clima și energia durabilă 2019;
- Registrul zonelor verzi, aprobat prin HCL nr. 509/2016;
- P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 462/2007;
- P.U.Z. Construire Fast Food și magazin ABC prin extindere și supraetajare, aprobat cu HCL nr. 214/2003
- P.U.Z. Construire spațiu comercial D+P+M, aprobat cu HCL nr. 433/2001
- P.U.Z. Construire spațiu comercial, aprobat cu HCL nr. 322/2008
- P.U.Z. Ansamblu de locuințe, aprobat cu HCL nr. 57/2010
- P.U.Z. Construire spațiu comercial, aprobat cu HCL nr. 312/2005
- P.U.Z. Amenajare parcare, aprobat cu HCL nr. 443/2005
- P.U.Z. Biserica Sf. Vasile și intersecție, aprobat cu HCL nr. 145/2002
- P.U.Z. Construire imobil apart-hotel, aprobat cu HCL nr. 332/2020
- P.U.D. aprobat cu HCL nr. 17/2006
- P.U.D. Spațiu birouri P+1, aprobat cu HCL nr. 270/2008
- P.U.D. Extindere și modernizare complex comercial Dunărea, aprobat prin HCL nr. 103/2006
- P.U.D. Extindere și etajare spațiu comercial, aprobat prin HCL nr. 198/2006
- P.U.D. Construire magazin Profi, aprobat prin HCL nr. 287/2006
- P.U.D. Construire magazin Penny Market, aprobat cu HCL nr. 359/2016
- P.U.D. Construire spațiu comercial, aprobat cu HCL nr. 239/2006
- P.U.D. Construire baterie 7 garaje, aprobat cu HCL nr. 396/2005
- P.U.D. Realizare spălătorie auto acoperită și birouri, aprobat cu HCL nr. 326/2009
- P.U.D. Construire spațiu comercial și birouri, aprobat cu HCL nr. 402/2008
- P.U.D. Bloc de locuințe pentru tineri, aprobat cu HCL nr. 232/2009
- Proiectul finanțat prin fonduri europene Regenerare fizică, economică și socială a comunității marginalizate zona Streiului și crearea unui centru de zi pentru servicii de asistență comunitară”;

**1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PU.Z.**

- Studiu topografic
- Studiul fondului construit

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

- Studiu geotehnic
- Studiu de circulații
- Studiu privind încadrarea în documentații de urbanism
- Studiu privind amenajarea peisagistică și mediul
- Studiul privind zonificarea funcțională și dotările existente
- Studiu privind echiparea tehnico-edilitară
- Studiu privind analiza diagnostic multicriterială integrată
- Studiu privind estimarea viabilității financiare a propunerilor PUZ

Metodologia utilizată și legislația aplicată:

- Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000;
- La baza elaborării PUZ stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

**Documentația PUZ va avea la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:**

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
- Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Codul Civil.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

#### **2.1.1. Date privind evoluția zonei**

Imobilele care alcătuiesc zona de studiu PUZ sunt situate în sud-vestul orașului Deva, în arealul cartierului rezidențial Micro 15. Din punct de vedere al evoluției zonei, principala dezvoltare o constituie creșterea dotărilor comerciale aferente străzii Mihai Eminescu. La nivelul anului 2003 cartierul este unul lipsit de dotări comerciale importante, neexistând niciuna dintre dotările comerciale existente astăzi. Zona a început a se mobila cu dotări comerciale după anul 2010, odată cu aprobarea în anii 2005-2007 a unor documentații de urbanism pentru construire. Până atunci, zona avea un puternic caracter de cartier dormitor.

Din punct de vedere al evoluției ocupării terenurilor din zona de studiu PUZ, la nivelul anului 2011, față de anul 2003, apar următoarele dotări comerciale: magazinul Profi la intersecția bd-ului Nicolae Bălcescu cu str. Mihai Eminescu, centrul comercial Maxxa pe strada Mihai Eminescu, hipermarketul Trident la intersecția str. Mihai Eminescu cu str. Minerului, precum și un bloc de locuințe de tip ANL la limita vestică a străzii Mihai Eminescu. Până în anul 2017, zona suferă schimbări minore, precum: demolarea hipermarketului Trident și înlocuirea acestuia cu supermarketul Penny - această intervenția a generat apariția unei rezerve de teren între supermarket și biserică, construirea unei case parohiale și a unei capele în incintele de cult, precum și dezvoltarea unei zone sportive (2 terenuri de sport) în proximitatea noului bloc de locuințe ANL. Față de anul 2017, la nivel de ocupare a terenului, nu sunt evidențiate schimbări. În ceea ce privește circulațiile, față de anul 2017, zona beneficiază în prezent, la intersecția străzilor Minerului cu strada Mihai Eminescu, de o intersecție tip sens giratoriu.



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



**Fig.1. Stadiul dezvoltării zonei - 2003** Sursa: Google Earth Pro, prelucrare autor



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



**Fig. 2. Stadiul dezvoltării zonei 2011;** Sursa: Google Earth Pro, prelucrare autor



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



*Fig. 3. Stadiul dezvoltării zonei - 2017. Sursa: Google Earth Pro, prelucrare autor*



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



**Fig. 4. Stadiul dezvoltării zonei - 2023.** Sursa: Google Earth Pro, prelucrare autor

Bd. Aviatorilor nr. 63, Biroul 8, sector 1, București; Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

---

În suita de imagini de mai sus, se poate observa cum s-a densificat zona de-a lungul timpului, până în prezent, aici edificându-se în ultimii 20 de ani numeroase dotări comerciale complementare locuirii.

### **2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Una din principalele caracteristici ale zonei este suprafața numeroasă de spații verzi aferente locuințelor colective, însumând aproximativ 35% din zona de studiu. De asemenea, poziția terenului în raport cu orașul, aflându-se într-o zonă cu variații semnificative a cotei terenului, având perspective deschise către cartier, către cetatea Devei sau către repere ale zonei (Maxxa, Biserica), ceea ce face terenul să fie valoros din punctul de vedere al amplasării.

Zona studiată este o zonă constituită, ocupată cu ansambluri de locuințe colective, dar și cu dotări complementare acesteia, precum: dotări educaționale (o școală, 2 grădinițe), dotări de cult (o biserică, un cimitir), dotări comerciale (supermarket, puncte de alimentație publică, magazine de cartier etc) precum și dotări sportive.

Pe lângă acestea, în arealul studiat sunt prezente infrastructuri ale rețelelor tehnico-edilitare, precum: posturi de transformare, puncte termice, stații de reglare-măsurare, pompă de apă etc. **Prezența acestor elemente tehnico-edilitare în arealul studiat, impun constrângeri și condiții de construibilitate, sau după caz, interdicții de construire, astfel:**

- stație de reglare-măsurare a gazelor naturale (SRM) - zonă de protecție de 25 m.

**Pe lângă acestea, arealul studiat este supus zonei de protecție a cimitirului, precum și zonei de protecție a sitului arheologic Micro 15.**

Conform Listei Monumentelor Istorice 2015 anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Monumentelor Istorice Dispărute, cu modificările ulterioare, **în zona de studiu nu există monumente istorice, zona nefiind încadrată ca zonă protejată.**

### **2.1.3. Potențial de dezvoltare**

Potențialul de dezvoltare al zonei este reprezentat de poziția în cadrul teritoriului și contextul creat de suprafețele generoase de spații verzi aferente locuințelor colective.

Primăria Municipiului Deva dorește regenerarea cartierului Micro 15, în vederea creșterii calității vieții în cadrul acestuia.

Unul dintre punctele forte, respectiv elementul distinctiv al zonei este declivitatea terenului care oferă perspective spre cartier și spre reperele cartierului, precum și spre Cetatea Devei. În același timp, un alt

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

mare avantaj al zonei este rezerva vastă de spații verzi aferente locuințelor colective, neamenajate, și faptul că zona de studiu este constituită în proporție de aproximativ 75% din terenuri aflate în proprietatea publică a Municipiului Deva.



Extras Studiu de fundamentare privind amenajarea spațiilor verzi - parte desenată,  
prelucrare: autori



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



Perspectivă către reperul Maxxa; sursa: autori



Perspectivă către cartier; sursa: autori

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



Relația vizuală cu Cetatea Devei; sursa: autori



**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

## 2.2. Încadrare în localitate

### 2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

**Imobilele care au generat documentația PUZ se regăsesc în intravilanul orașului, în partea de sud-vest a acestuia, în apropiere de Pădurea Bejan (la sud) - arie protejată de interes național - IV-IUCN (rezervație naturală de tip forestier).**

**Zona de studiu PUZ ocupă o suprafață de aprox. 38 hectare.** Terenurile aflate în zona de studiu sunt delimitate la nord-vest de Aleea Armatei, la vest de str. Bejan, la sud-est de strada Petru Rareș, la est de strada Mihai Eminescu și strada Pietroasa.

Arealul studiat se învecinează cu următoarele elemente recognoscibile cu importanță la nivelul orașului:

- Nord-vest - Unitatea Militară 01794 Deva, teritoriul având funcțiune specială;
- Vest - Liceul de Arte Deva, Lidl Bejan, Cimitirul Bejan;
- Sud-est - Pădurea Bejan; Next Level Center (centru de fitness, sauna, salina), ANL-uri Deva, Supermarket Penny Mihai Eminescu;
- Est - Blocurile Mintiei, Biserica Penticostală Muntele Sionului;



*Încadrare în localitate în raport cu intravilanul orașului. Sursa: P.U.G. Mun. Deva - în actualizare*

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



*Încadrare. sursă: Google Earth, prelucrare: autori*

**2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Imobilele care au generat documentația se află în intravilanul Municipiului Deva, în zona de sud-vest a orașului, în zona cartierului rezidențial Micro 15. Arealul se află în vecinătatea pădurii Bejan, precum și a dealurilor Paiului (la sud), și Roșiilor (la vest).



*Încadrare în dealurile Devei. sursă: orașuldeva.ro, prelucrare: autori*



**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

Din punct de vedere al accesibilității în cadrul orașului, zona se conectează direct la drumul european E79/E673 (situat la o distanță de 1 km) prin bd-ul Nicolae Bălcescu, iar la zona centrală a orașului (situată la 1,7 km) prin strada Mihai Eminescu.



***Încadrare în localitate în raport cu infrastructura de transport existentă.***

*Sursa: openstreetmap.ro; Prelucrare: autor*

În relație cu zona centrală a municipiului, zona de studiu se situează la aproximativ 3 km (8 min cu mașina) față de Cetatea Devei și 1,7 km (4 min cu mașina) față de zona centrală istorică a Mun. Deva. Deși se află la o distanță considerabilă față de zona Cetății Deva, datorită topografiei cartierului și poziționării, între zona de studiu (altitudine cca. 230 m) și Cetatea Devei (altitudine cca. 378 m) se creează legături vizuale directe, cu precădere de-a lungul străzii Mihai Eminescu.

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



**Zona de studiu în raport cu Cetatea Devei;** Sursa: Google Earth, prelucrare autor

Având în vedere că zona studiată este reprezentată printr-un cartier rezidențial constituit în jurul anilor 75, din punct de vedere edilitar, zona este deservită de toate tipurile de dotări tehnico-edilitare, existând în teritoriu și echipamente ale infrastructurii edilitare, precum: posturi de transformare, puncte termice, stație de măsurare-reglare a gazelor naturale, stație de pompare a apei.



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

---

### **2.3.Elemente ale cadrului natural**

Zona de studiu PUZ este reprezentată de un cartier rezidențial, cu locuințe colective și dotări complementare locuirii, ocupat în proporție de 33% cu vegetație aferentă locuințelor colective, predominant neamenajată și crescută spontan, lipsită de valoare peisagistică. Cartierul Micro 15 nu beneficiază de spații verzi diversificate, spații verzi existente fiind în prezent lipsite de vitalitate și generând o imagine urbană degradată.

Arealul studiat se află în **vecinătatea sitului Natura 2000 - ROSCI0136 Bejan**. În zona de studiu nu sunt prezente zone naturale protejate, însă arealul studiat se află **la o distanță de aproximativ 700 metri** față de situl natura 2000 ROSCI0136 - Pădurea Bejan.

Terenurile se află într-o zonă cu declivitate considerabilă a terenurilor, fiind prezente mai multe terasamente/cornișe, cu cote cuprinse între 200m (zona de platou a arealului) și 230m în vestul arealului, având o diferență de cotă de aproximativ 30 m, conform studiului topografic.

Prezența reliefului și a declivității existentă, reprezintă un potențial valoros al zonei care face obiectul prezentului P.U.Z. și care trebuie stabilizat și conservat, precum și pus în valoare prin propunere, la nivelul altimetric al dialogului de imagine urbană și al relației de co-vizibilitate care se stabilește la nivelul altimetriei existente, în raport cu cartierul, reperele acestuia și Cetatea Devei, precum și a relației cu celelalte elemente determinate ale mediului natural (păduri) sau cu accesele/intrările și axele structurante ale municipiului.

### **2.4.Circulația**

Zona de studiu P.U.Z. este o zonă cu accesibilitate limitată la nivelul orașului, accesul în zonă realizându-se, în prezent, prin intermediul arterelor - str. Titu Maiorescu și str. Mihai Eminescu.

În ceea ce privește legătura zonei studiate cu ieșirile din oraș, zona este accesibilă, aflându-se la o distanță de 1 km față de drumul european E79/E673, ce face legătura Mun. Deva cu celelalte orașe de la nivel regional. Accesul către imobilele PUZ se realizează prin strada Mihai Eminescu - nord-nord est 2 benzi/sens, respectiv la sud 1 bandă/sens, și strada Titu Maiorescu cu o bandă/sens.

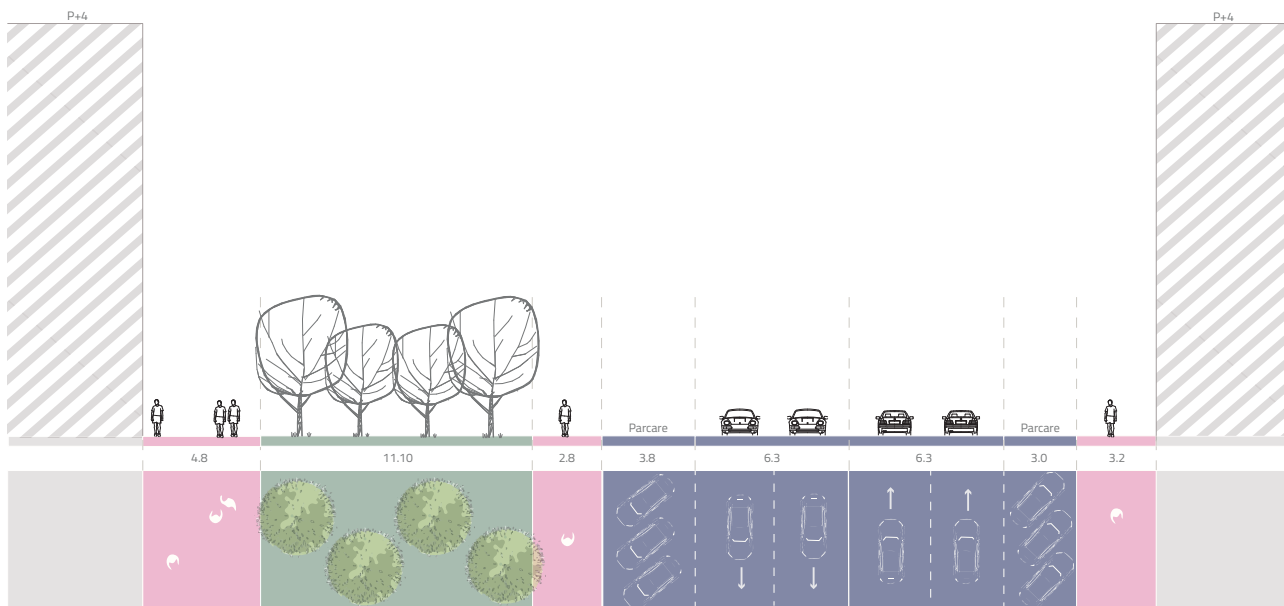
#### **Caracteristicile străzilor majore**

- **Strada Mihai Eminescu, pe tronsonul cuprins între bd-ul Bălcescu și str. Minerului**, se prezintă ca o strada de categoria a II-a, având: un profil carosabil de 12,6 m, cu 2 benzi/sens, parări în spic, cu lățime cuprinsă între 3,0-3,8 m și alternând cu alveole verzi, trotuare pe ambele părți cu lățime cuprinsă între 2,8-3,2 m. În total gabaritul străzii Mihai Eminescu este de 25,4 m. Strada este

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

armonizată, în relație cu zona locuințelor colective și parterul comercial, de spații verzi pentru recreere (lățime de 11 m) și de trotuar dublat de circa 5m.

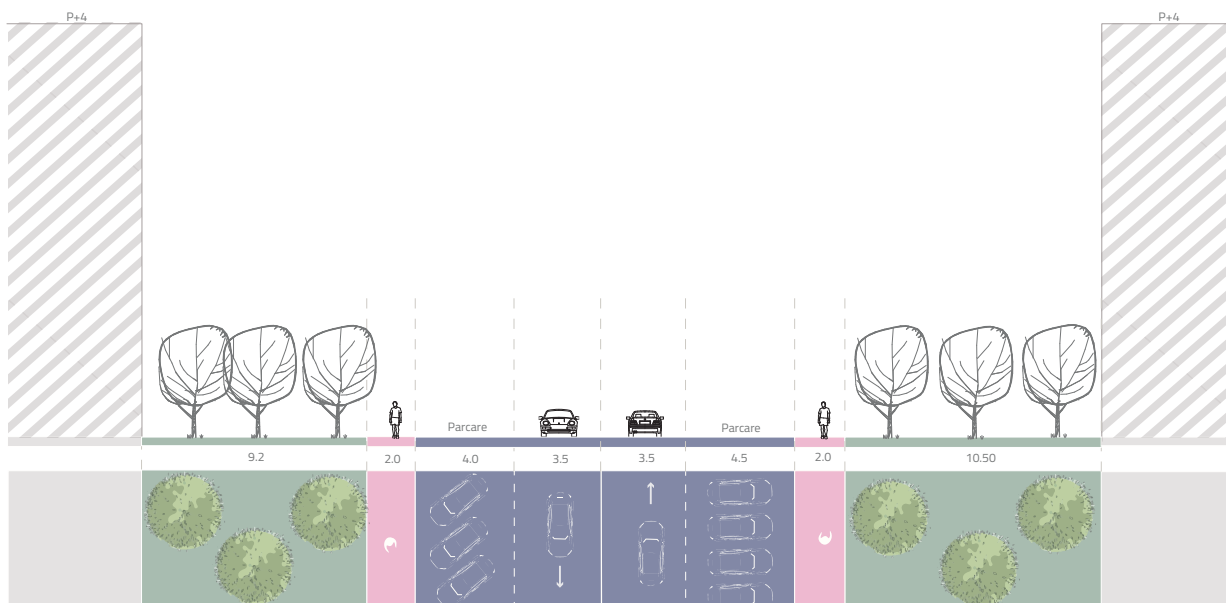
Categoria II - Str. Mihai Eminescu - tronson bd-ul Bălcescu-str. Minerului PROFIL A-A'



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- **Strada Mihai Eminescu**, pe **tronsozul cuprins între strada Minerului și strada Carierei** (afara zonei de studiu), se prezintă ca o stradă de categoria a III-a, având: un profil carosabil de 7,0 m, cu o bandă/sens, parcare în spic/perpendicular pe strada, de-o parte și de alta a circulației carosabile, cu lățime între 4,0-4,5 m și alternând cu alveole verzi, trotuare de 2,0 m pe ambele părți. Strada este bordată, în relație cu locuințele colective, de vegetație cu rol ambiental, cu lățime cuprinsă între 9-10,5 m.

Categoria III - Str. Mihai Eminescu - tronson str. Minerului-str. Carierei PROFIL B-B'



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

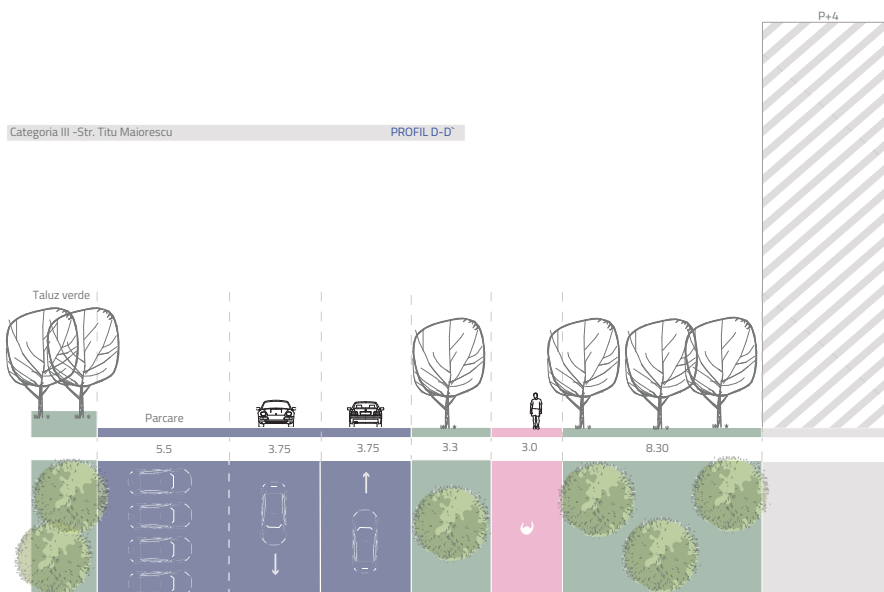
- **Bd-ul Nicolae Bălcescu** este o stradă de categoria a III-a, beneficiind de: profil carosabil de 9,3 m și o bandă/sens, parcări în spic pe ambele părți, cu lățime cuprinsă între 3,3-3,8 m și alternând cu alveole verzi, trotuare pe ambele părți cu lățime cuprinsă între 1,8-2,5 m. În total, gabaritul bulevardului Nicolae Bălcescu este de 20,7 m. Strada este armonizată pe ambele părți de vegetație aferentă locuințelor colective, contribuind la ambianța străzii.



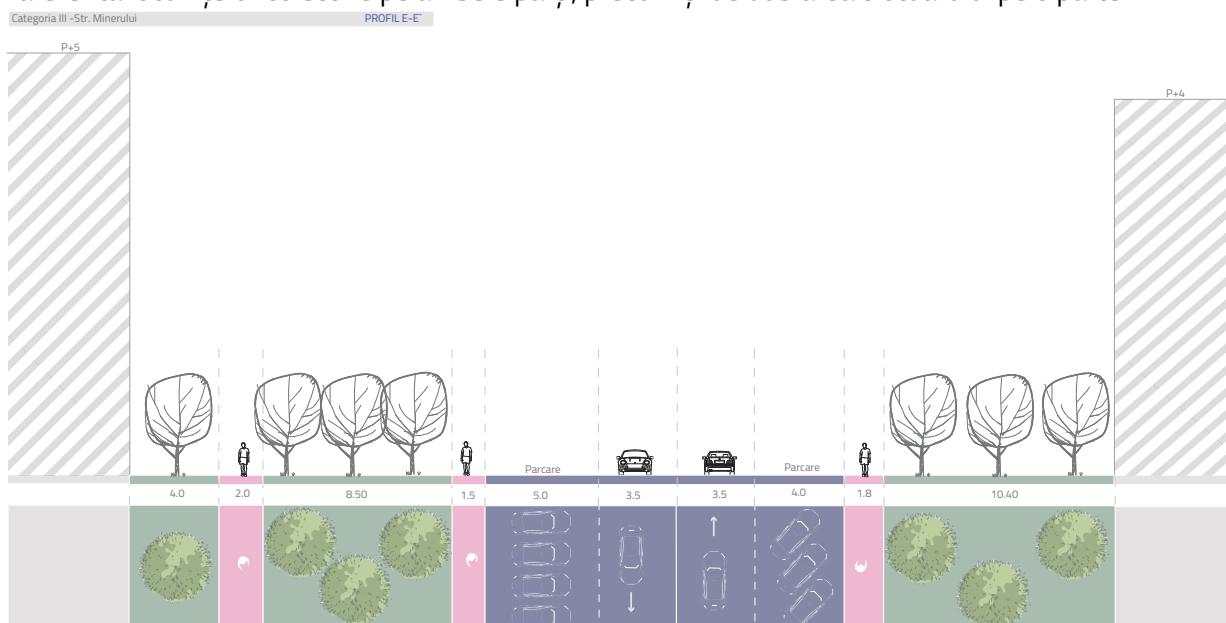


PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- **Strada Titu Maiorescu** este o stradă de categoria a III-a, cu un profil carosabil de 7,5 m, o bandă/sens, parcare perpendiculară pe stradă pe o singură parte, cu lățime de 5,5 m, vegetație de aliniament de 3,3 m pe o singură parte și trotuar pe o singură parte de 3 m. În total, gabaritul străzii Titu Maiorescu este de 19,3 m. Ambianța străzii este completată cu vegetație aferentă locuințelor colective pe o parte, cu lățime de aproximativ 8m, și taluz verde pe cealaltă parte.



- **Strada Minerului** este o stradă de categoria a III-a, beneficiind de: un profil carosabil de 7,0 m, o bandă/sens, parcare în spic/perpendiculară pe strada, de-o parte și de alta a circulației carosabile, cu lățime între 4-5,0 m și alternând cu alveole verzi, trotuare pe ambele părți cu lățime între 1,5-1,8 m. Gabaritul total al străzii Minerului este de 19,3 m. Ambianța străzii este completată de vegetație aferentă locuințelor colective pe ambele părți, precum și de dublarea trotuarului pe o parte.

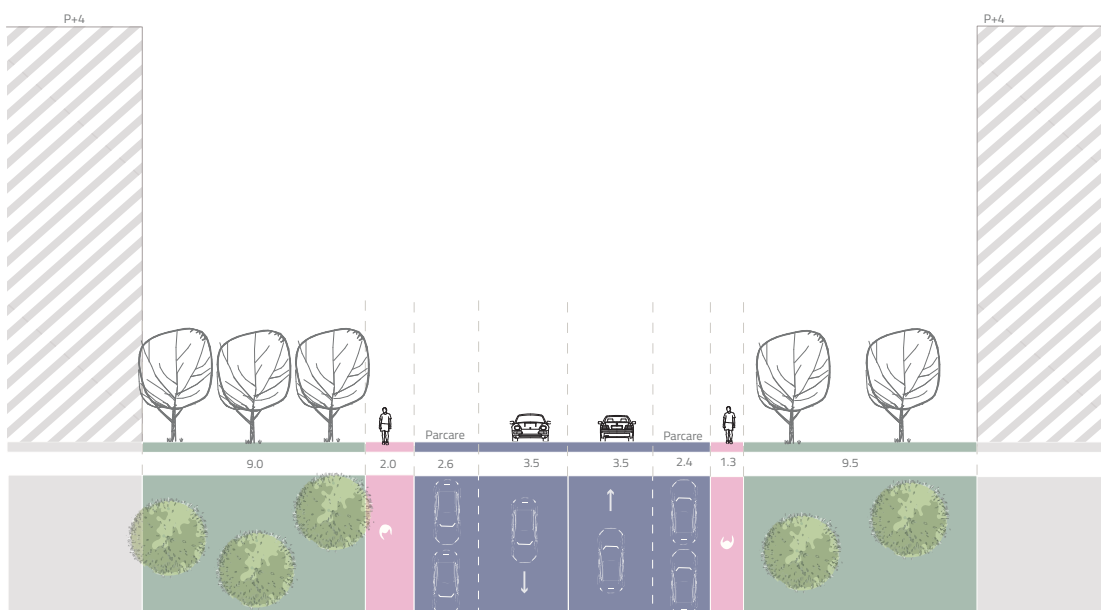


PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- **Strada Bejan** este o stradă de categoria a III-a, cu profil carosabil de 6 m, o bandă/sens, parări laterale pe ambele părți, cu lățimea de 2,0 m și alternând cu alveole verzi, precum și trotuare pe ambele părți cu lățime cuprinsă între 1-2 m. Gabaritul total al străzii Bejan este de 12,8 m. Strada este completată cu vegetație aferentă locuințelor colective, pe ambele părți.

Categoria III - Str. Bejan

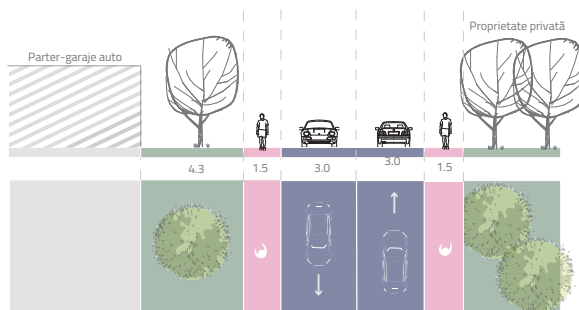
PROFIL F-F'



- **Strada Petru Rareș** este o stradă de categoria a III-a, cu profil carosabil de 6 m, o bandă/sens, trotuare de 1,5 m pe ambele părți. Gabaritul total al străzii Petru Rareș este de 9,0 m.

Categoria III - Str. Petru Rareș

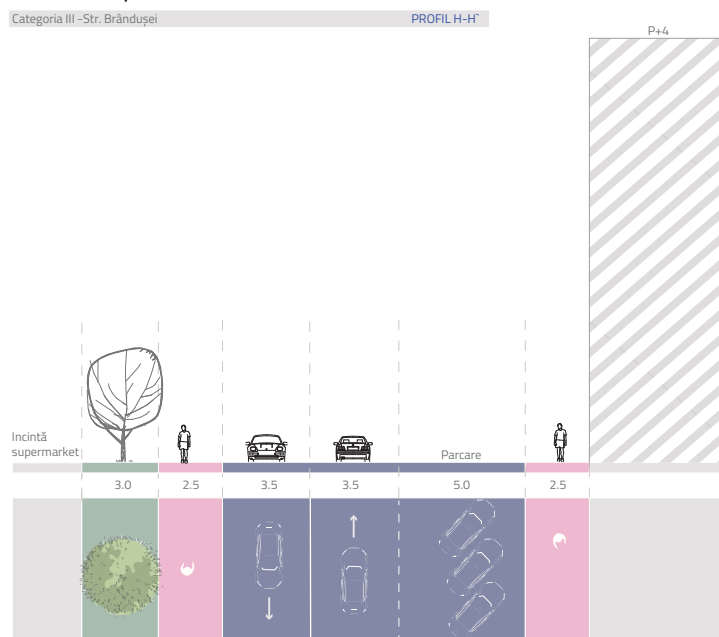
PROFIL G-G'



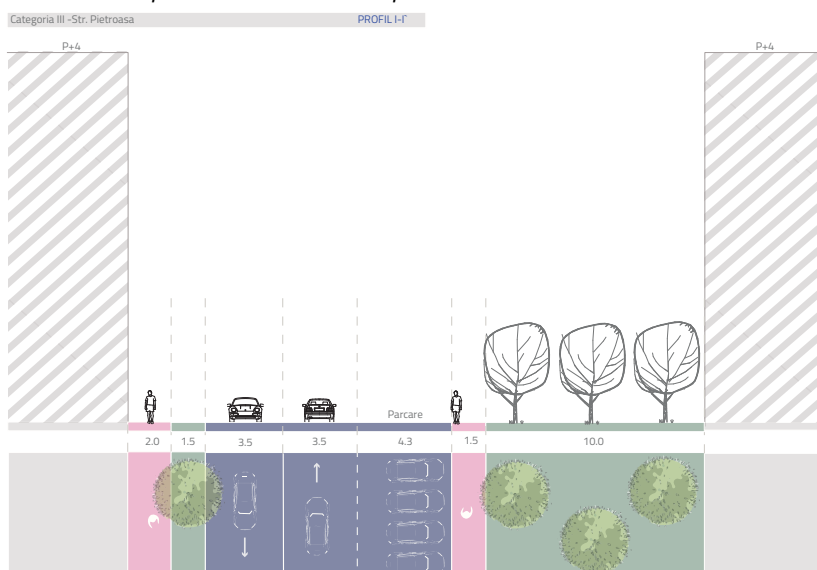
PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

**Caracteristicile străzilor minore**

- **Strada Brândușei** este o strada de categoria a III-a, cu un profil carosabil de 7 m, o bandă pe sens, parcare în spic pe o singură parte de 5,0 m, precum și trotuare pe ambele părți de 2,5 m. Gabaritul străzii Brândușei are în total 17,0 m. În zona supermarketului strada este completată cu vegetație cu rol ambiental, cu lățimea de 3,0 m.

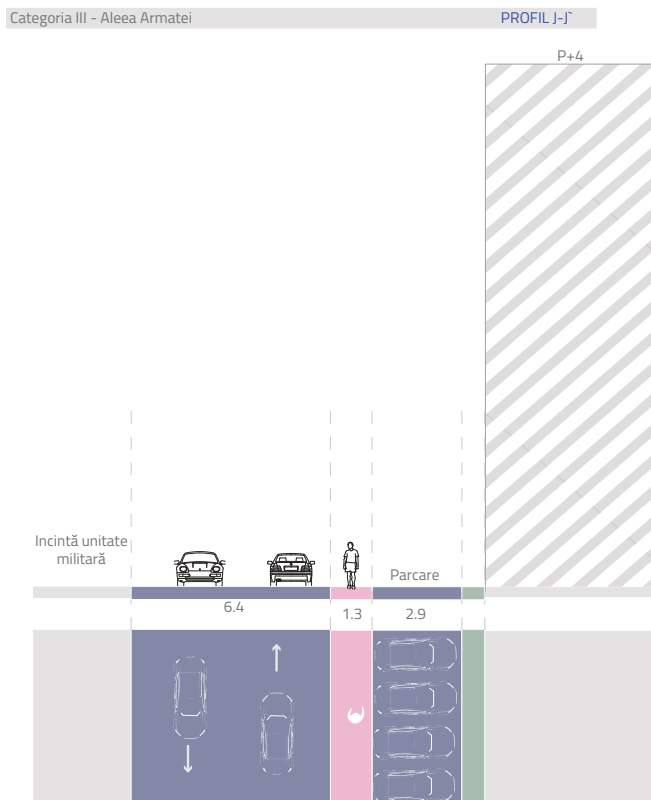


- **Strada Pietroasa** este o strada de categoria a III-a, având un profil carosabil de 7 m, cu o bandă/sens, parcare perpendiculară pe stradă pe o singură parte, cu lățimea de 4,3 m, vegetație de aliniament pe o parte, precum și trotuare cu lățimea cuprinsă între 1,5-2,0 m pe ambele părți. În total, gabaritul străzii Pietroasa este de 16,3 m. Traversând o zonă rezidențială, ambianța străzii este completată de vegetație aferentă locuințelor colective, cu lățimea de 10,0 m.



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- **Strada Aleea Armatei** este o strada de categoria a III-a, având un profil carosabil de 6,4 m și fiind utilizată ca stradă cu o bandă/sens, deși aceasta nu beneficiază de marcaje rutiere. Strada este prevăzută cu trotuar pe o singură parte, de 1,3 m lățime, precum și de locuri de parcare perpendiculare pe strada, cu lățimea de 2,9 m. În total, gabaritul străzii Aleea Armatei este de 10,6 m.

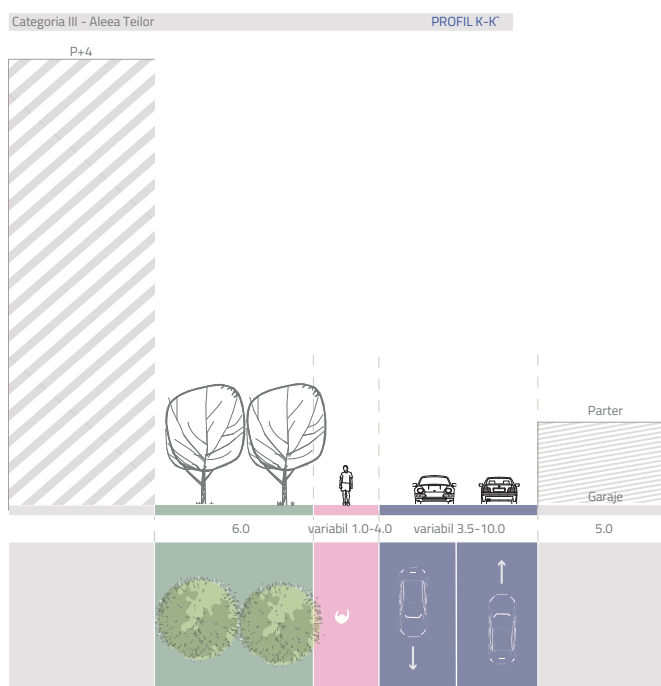




**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

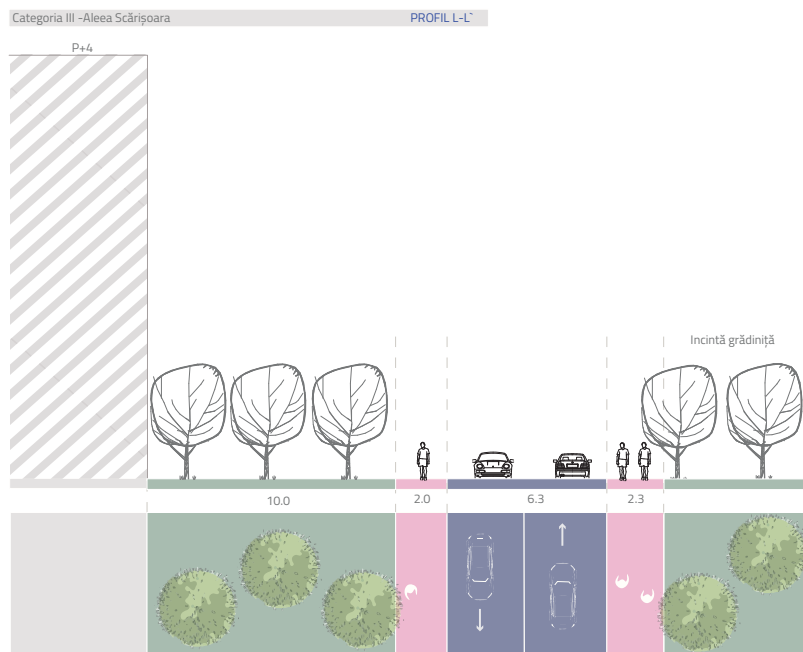
**Caracteristicile străzilor locale - de acces în zona ansamblurilor de locuințe colective**

- **Aleea Teilor** este o stradă de categoria a III-a, având un profil carosabil variabil, cu lățimi cuprinse între 3,5-10,0 m și o bandă/sens. Aceasta este prevăzută cu trotuar pe o singură parte, cu lățime variabilă între 1,0-4,0 m. Gabaritul total al străzii este cuprins între 4,5-14,0 m. Fiind în interiorul unei zone rezidențiale, strada este bordată de vegetație aferentă locuințelor colective și de garaje auto.



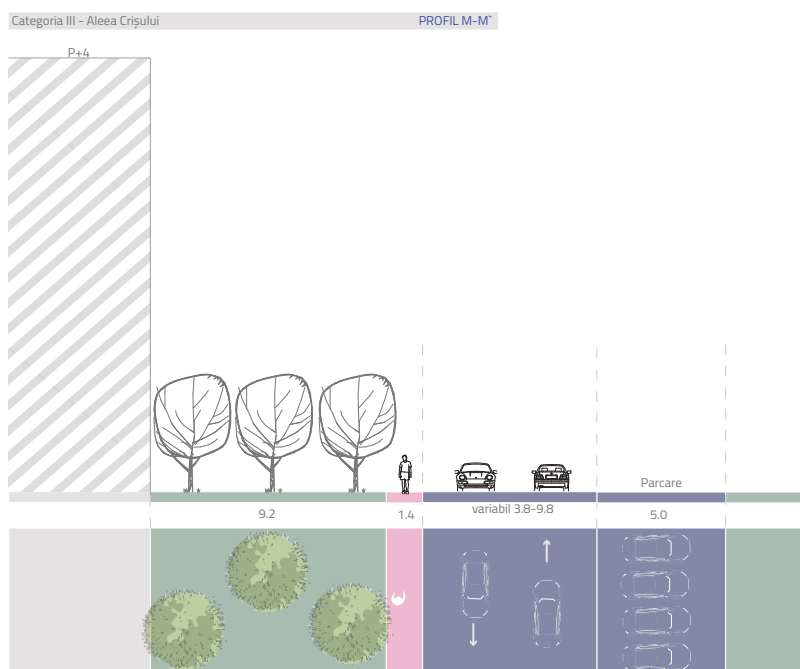
PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- **Aleea Scărișoara** este o stradă de categoria a III-a, având un profil carosabil de 6,3 m, cu o bandă/sens, și trotuare cu lățimea de aproximativ 2,0 m pe ambele părți. Gabaritul total al străzii este de 10,3 m. Strada permite accesul în interiorul zonei rezidențiale, astfel că aceasta este bordată de-o parte și de alta de vegetație aferentă locuințelor colective/dotărilor educaționale.



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- **Aleea Crișului** este o stradă de categoria a III-a, având un profil carosabil variabil, cu lățimi cuprinse între 3,8-9,8 m și o bandă/sens. Aceasta beneficiază de trotuar cu lățimea de 1,4 m, pe o singură parte, precum și de parcare perpendiculară pe o parte, cu lățimea de 5,0 m. În total, gabaritul aleii Crișului este cuprins între 9,2-15,2 m. Fiind în interiorul unei zone rezidențiale, strada este bordată de vegetație aferentă locuințelor colective.

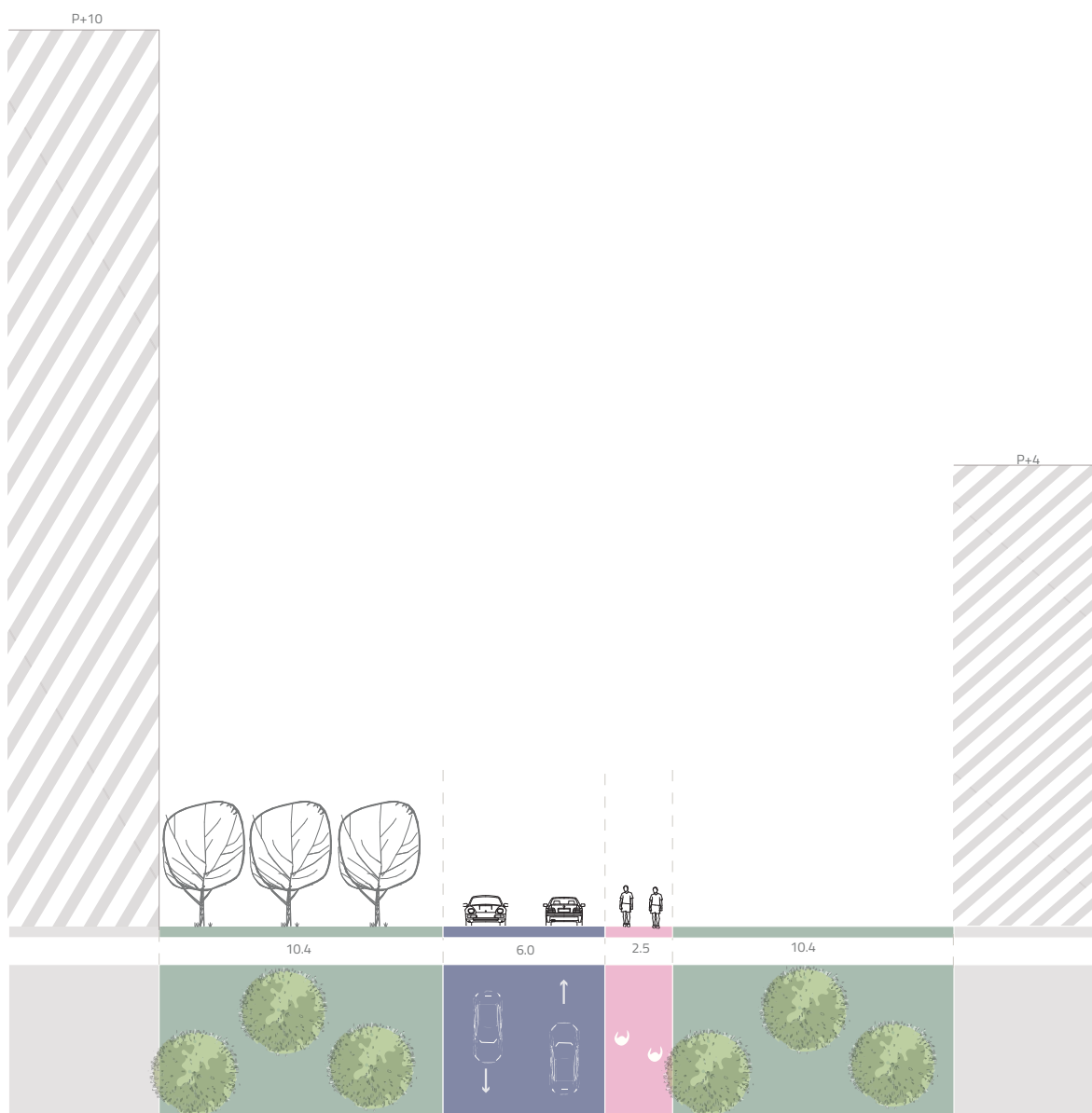


PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- **Aleea Cioclovina** este o stradă de categoria a III-a, având un profil carosabil de 6,0 m, cu o bandă/sens, și trotuar cu lățimea de 2,5 m pe o singură parte. În total, gabaritul aleii Cioclovina este de 8,5 m. Fiind în interiorul unei zone rezidențiale, strada este bordată de vegetație aferentă locuințelor colective, cu lățimea de aproximativ 10,0 m.

Categoria III - Aleea Cioclovina

PROFIL N-N'



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

**PUG Mun. Deva - în actualizare** prevede dezvoltarea sistemului de circulații din proximitatea zonei, prin stabilirea unor gabarite maxime ale străzilor, dar nu și modul de conformare al acestora (dimensionarea circulațiilor auto, pietonale sau velo). Sistemul de circulații zonal, la nivelul cartierului Micro 15, prevede ca strada Brândușei să aibă un gabarit de 20,00 metri, făcând legătura în teritoriu între sensul giratoriu (str. Mihai Eminescu-str. Minerului) și strada Zăvoi.



*Încadrare în rețeaua majoră de circulații propusă prin PUG. Sursa: PUG Mun. Deva - în actualizare*



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

În ceea ce privește accesibilitatea cu **transportul în comun**, cartierul este deservit de următoarele stații și trasee:

- 8 stații de autobuz: stația Uzo Balcani x 2, Astoria, Blocuri Mintia x 2, Minerului, Orizont, Anl și 3 linii de autobuz pe traseele:
- Traseul 3 -> Gară-Orizont-Gară, acest traseu pătrunde în zona de studiu prin bd-ul Bălcescu, urmărind următoarele stații din arealul studiat: tur: stația Uzo Balcani - stația Orizont - stația ANL; retur: stația ANL - stația Blocuri Mintia - stația Bălcescu (în afara zonei de studiu);
- Traseul 4 -> Auchan-Orizont-Auchan, acest traseu pătrunde în zona de studiu prin strada Titu Maiorescu, urmărind următoarele stații: tur: stația Uzo Balcani - stația Orizont - stația ANL; retur: stația ANL - stația Blocuri Mintia - stația Bălcescu (în afara zonei de studiu);
- Traseul 6 -> Gară-Minerului-Gară, acest traseu pătrunde în zona de studiu prin strada Mihai Eminescu, urmărind următoarele stații: tur: stația Astoria - stația Blocuri Mintia - stația Minerului - stația Uzo Balcani.



*Transportul în comun. sursă: Google Earth, prelucrare: autori*

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Din punct de vedere **pietonal**, zona este conectată pietonal atât prin trotuare prezente de-a lungul arterelor de circulație, cât și prin alei pietonale printre ansamblurile de locuințe colective.



**Pietonal existent.** prelucrare: autori



**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

Aleile pietonale interioare, care fac legătura între ansamblurile de locuințe colective și principalele artere de circulație, sunt în mare parte prevăzute cu scări, fiind o zonă cu declivitate ridicată a terenului.

În ceea ce privește accesibilitatea persoanelor cu dizabilități sau a celor cu mobilitate redusă, accesibilitatea acestora este îngreunată, având în vedere că aleile pietonale sunt prevăzute cu multe scări, iar rampele lipsesc.



*Accesul pietonal în zona de studiu. sursa: autori*

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

În ceea ce privește calitatea aleilor pietonale, acestea sunt în mare parte degradate sau neîngrijite, necesitând lucrări de modernizare/înlocuire. Pe lângă acestea, se remarcă necesitatea dublării scărilor cu rampe/lifturi pentru permiterea accesurilor către și dinspre locuință a tuturor categoriilor de persoane.



*Calitatea aleilor pietonale. sursa: autori*

**Circulația velo** nu este prevăzută în zona analizată, arterele principale de circulație nefiind prevăzute cu piste de biciclete. De asemenea, având în vedere declivitatea terenului și lipsa rampelor de acces, în interiorul zonei rezidențiale aleile de acces nu sunt prevăzute cu piste de bicicletă sau cu rasteluri pentru parcare acestora.

**Staționarea autovehiculelor** de-a lungul arterelor de circulație se realizează în parcuri amenajate, pe suport de dale înierbate și cu inserții de vegetație de aliniament. Staționarea autovehiculelor din zona de studiu se realizează în locuri de parcare rezidențiale/publice, atribuite de către administratorul public pentru fiecare locuință colectivă în parte, precum și în garaje auto aflate în proprietate privată.

Conform Direcției de Taxe și Impozite - Primaria Deva, în cadrul ansamblurilor de locuințe colective din zona de studiu a P.U.Z. sunt înmatriculate un număr total de **3521 de autovehicule**. Pentru acestea, per

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

fiecare ansamblu de locuințe colective, au fost alocate locuri de parcare, însumând un număr de **1279 de locuri de parcare atribuite**. Astfel, se poate concluziona faptul că un număr de **2242 de autovehicule nu au atribuit un loc de parcare**. Totodată, în urma analizării în teren s-a constatat existența a aproximativ **1750 de locuri de parcare**, cu circa 500 de locuri de parcare în plus față de locurile de parcare atribuite, precum și a **212 garaje auto**. Cu toate acestea, se poate considera faptul că, din autovehiculele înmatriculate la adresele din zona de studiu, aproximativ 50% dintre acestea nu au locuri de parcare, proprietarii fiind nevoiți să-și parcheze autovehiculele neregulamentar.



*Autovehicule parcate neregulamentar. sursa: autori*

**Bilanț circulației existente** - spațiile minerale, aferente circulațiilor, ocupă aproximativ 40% din zona de studiu, cele mai mari suprafețe fiind cele destinate circulațiilor pietonale.

| Nr. crt.                            | Tipologie                         | Suprafață (mp) | Suprafață (%) din totalul zonei de studiu |
|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------|-------------------------------------------|
| 1                                   | Circulații carosabile publice     | 61050          | 16,1%                                     |
|                                     | Circulații carosabile de incintă  | 2915           | 0,8%                                      |
|                                     | Circulații pietonale              | 69117          | 18,2%                                     |
|                                     | Parcaje amenajate la sol          | 23430          | 6,2%                                      |
|                                     | Anexe de tip garaje auto          | 4623           | 1,2%                                      |
| <b>Total spații libere minerale</b> |                                   | <b>161135</b>  | <b>42,4%</b>                              |
| 2                                   | Spații libere-spații verzi        | 153836         | 40,5%                                     |
| 3                                   | Terenuri cu utilizare funcțională | 64784          | 17,1%                                     |
| <b>Total zonă de studiu</b>         |                                   | <b>379755</b>  | <b>100,0%</b>                             |



**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

### 2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată este o zonă constituită, ocupată cu ansambluri de locuințe colective (aproximativ 70 de blocuri de locuințe colective constituie în jurul anilor 75), dar și cu dotări complementare acesteia, precum: dotări educaționale (o școală, 2 grădinițe), dotări de cult (o biserică, un cimitir), dotări comerciale (supermarket, puncte de alimentație publică, magazine de cartier etc) precum și dotări sportive. De asemenea, aproximativ 33% din arealul studiat este ocupat cu spații verzi aferente locuințelor colective.

**PUG Municipiului Deva, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 223/1999, prelungit prin HCL 483/2015, modificat prin HCL 111/2016 și prin HCL nr. 490/2018, încadrează imobilul în următoarele subunități teritoriale de referință: LI - subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri, ISÎ - subzonă cu construcții de învățământ, GCc - subzonă de cimitire, Cr - subzonă căi de comunicație rutiere.**

- LI - subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri

| U.T.R.                                                      | Indicatori urbanistici |                 | Suprafață (mp) | Suprafață (%) din totalul zonei de studiu |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|----------------|-------------------------------------------|
|                                                             | POT (%)                | CUT mp/mp teren |                |                                           |
| LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri | 20%                    | -               | 296343         | 78,0%                                     |

- ISÎ - subzonă cu construcții de învățământ

| U.T.R.                                     | Parcele incluse                                            | Indicatori urbanistici |                 | Suprafață (mp) | Suprafață (%) din totalul zonei de studiu |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|----------------|-------------------------------------------|
|                                            |                                                            | POT (%)                | CUT mp/mp teren |                |                                           |
| ISÎ - Subzonă cu construcții de învățământ | NC 67350, NC 65573, NC 65574, NC 65575, NC 65812, NC 62894 | Cf RGU 25%             | -               | 18716          | 4,9%                                      |

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

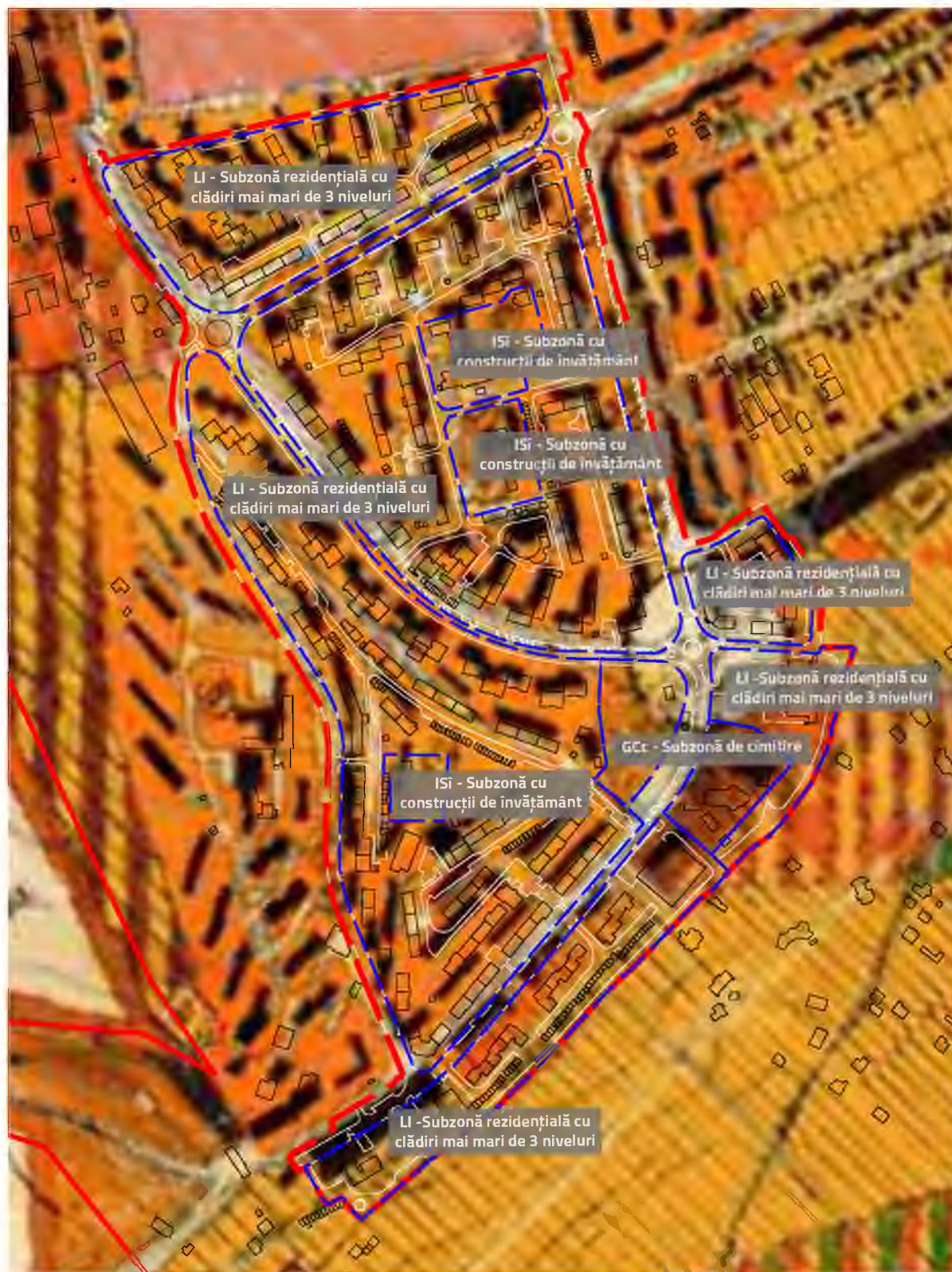
▪ GCc - subzonă de cimitire

| U.T.R.                    | Parcele incluse              | Indicatori urbanistici |                 | Suprafață (mp) | Suprafață (%) din totalul zonei de studiu |
|---------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------|----------------|-------------------------------------------|
|                           |                              | POT (%)                | CUT mp/mp teren |                |                                           |
| GCc - Subzonă de cimitire | NC 66232, NC 73816, NC 75025 | -                      | -               | 15650          | 4,1%                                      |

▪ Cr- subzonă căi de comunicație rutiere

| U.T.R.                                  | Parcele incluse | Indicatori urbanistici |                 | Suprafață (mp) | Suprafață (%) din totalul zonei de studiu |
|-----------------------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|----------------|-------------------------------------------|
|                                         |                 | POT (%)                | CUT mp/mp teren |                |                                           |
| Cr - Subzonă căi de comunicație rutiere |                 | -                      | -               | 49046          | 12,9%                                     |

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



*Încadrarea zonei în PUG în vigoare. sursă: Primaria Deva; prelucrare: autori*

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

**Planul Urbanistic General al Municipiului Deva, aflat încă în curs de actualizare, încadrează imobilele în următoarele unități teritoriale de referință:**

- LCI\_A - subzonă pentru locuințe colective înalte (peste P+4), constituite în ansambluri

| U.T.R.                                                                                  | Indicatori urbanistici |                     | Suprafață (mp) | Suprafață (%) din totalul zonei de studiu |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|----------------|-------------------------------------------|
|                                                                                         | POT (%)                | CUT mp ADC/mp teren |                |                                           |
| LCI_A - subzonă pentru locuințe colective înalte (peste P+4), constituite în ansambluri | 20%                    | 1,2                 | 25217          | 6,6%                                      |

- LCM\_A - subzonă pentru locuințe colective medii (peste P+2E-max P+4E) constituite în ansambluri

| U.T.R.                                                                                          | Indicatori urbanistici |                     | Suprafață (mp) | Suprafață (%) din totalul zonei de studiu |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|----------------|-------------------------------------------|
|                                                                                                 | POT (%)                | CUT mp ADC/mp teren |                |                                           |
| LCM_A - subzonă pentru locuințe colective medii (peste P+2E-max P+4E) constituite în ansambluri | 20%                    | 1,2                 | 212172         | 55,9%                                     |

- LCM - subzonă pentru locuințe colective medii

| U.T.R.                                        | Indicatori urbanistici |                     | Suprafață (mp) | Suprafață (%) din totalul zonei de studiu |
|-----------------------------------------------|------------------------|---------------------|----------------|-------------------------------------------|
|                                               | POT (%)                | CUT mp ADC/mp teren |                |                                           |
| LCM - subzonă pentru locuințe colective medii | 20%                    | 1,2                 | 23363          | 6,2%                                      |



**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

- ISP\_A - subzonă pentru instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente

| U.T.R.                                                                                                             | Indicatori urbanistici   |                          | Suprafață (mp) | Suprafață (%) din totalul zonei de studiu |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|-------------------------------------------|
|                                                                                                                    | POT (%)                  | CUT mp ADC/mp teren      |                |                                           |
| ISP_A - subzonă pentru instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente | 60%; parcele de colț 75% | 2,4; parcele de colț 3,0 | 15793          | 4,2%                                      |

- ISP\_P - subzonă pentru piețe agroalimentare, piață de vechituri, obor, ocico, târguri, piețe volante

| U.T.R.                                                                                                   | Indicatori urbanistici |                     | Suprafață (mp) | Suprafață (%) din totalul zonei de studiu |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|----------------|-------------------------------------------|
|                                                                                                          | POT (%)                | CUT mp ADC/mp teren |                |                                           |
| ISP_P - subzonă pentru piețe agroalimentare, piață de vechituri, obor, ocico, târguri, piețe volante etc | 60%                    | 1,2                 | 719            | 0,2%                                      |

- ISP\_I - subzonă pentru instituții și servicii publice și de interes public, situate izolat în zone cu alt caracter

| U.T.R.                                                                                                             | Indicatori urbanistici   |                          | Suprafață (mp) | Suprafață (%) din totalul zonei de studiu |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|-------------------------------------------|
|                                                                                                                    | POT (%)                  | CUT mp ADC/mp teren      |                |                                           |
| ISP_I - subzonă pentru instituții și servicii publice și de interes public, situate izolat în zone cu alt caracter | 60%; parcele de colț 75% | 2,2; parcele de colț 2,8 | 3351           | 0,9%                                      |

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

- ISP - zonă pentru instituții și servicii publice, și de interes public

| U.T.R.                                                                 | Indicatori urbanistici |                        | Suprafață (mp) | Suprafață (%)<br>din totalul<br>zonei de studiu |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------|-------------------------------------------------|
|                                                                        | POT (%)                | CUT mp ADC/mp<br>teren |                |                                                 |
| ISP - zonă pentru instituții și servicii publice, și de interes public | 60%                    | -                      | 6389           | 1,7%                                            |

- ISC - zonă pentru activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

| U.T.R.                                                                                                                                    | Indicatori urbanistici |                        | Suprafață (mp) | Suprafață (%)<br>din totalul<br>zonei de studiu |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------|-------------------------------------------------|
|                                                                                                                                           | POT (%)                | CUT mp ADC/mp<br>teren |                |                                                 |
| ISC - zonă pentru activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom | 60%                    | 1,2                    | 17864          | 4,7%                                            |

- IST\_I - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter

| U.T.R.                                                                                      | Indicatori urbanistici |                        | Suprafață (mp) | Suprafață (%)<br>din totalul<br>zonei de studiu |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------|-------------------------------------------------|
|                                                                                             | POT (%)                | CUT mp ADC/mp<br>teren |                |                                                 |
| IST_I - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter | -                      | -                      | 321            | 0,1%                                            |

- IST\_H\_I - subzonă pentru unități turistice de tip hotel - motel - pensiune - cabană

| U.T.R.                                                                              | Indicatori urbanistici              |                        | Suprafață (mp) | Suprafață (%)<br>din totalul<br>zonei de studiu |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|----------------|-------------------------------------------------|
|                                                                                     | POT (%)                             | CUT mp ADC/mp<br>teren |                |                                                 |
| IST_H_I - subzonă pentru unități turistice de tip hotel - motel - pensiune - cabană | 40%; cazarea<br>propriu-zisă<br>35% | 1,2                    | 1562           | 0,4%                                            |

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

- SVS - zonă pentru complexe și dotări sportive publice și/sau private

| U.T.R.                                                               | Indicatori urbanistici |                        | Suprafață (mp) | Suprafață (%)<br>din totalul<br>zonei de studiu |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------|-------------------------------------------------|
|                                                                      | POT (%)                | CUT mp ADC/mp<br>teren |                |                                                 |
| SVS - zonă pentru complexe și dotări sportive publice și/sau private | 10%                    | 0,2                    | 1814           | 0,5%                                            |

- GCC - subzonă pentru cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor

| U.T.R.                                                                                 | Indicatori urbanistici |                        | Suprafață (mp) | Suprafață (%)<br>din totalul<br>zonei de studiu |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------|-------------------------------------------------|
|                                                                                        | POT (%)                | CUT mp ADC/mp<br>teren |                |                                                 |
| GCC - subzonă pentru cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor | 2%                     | 0,04                   | 7370           | 1,9%                                            |

- TEG - zonă pentru alimentare cu gaze naturale

| U.T.R.                                        | Indicatori urbanistici |                        | Suprafață (mp) | Suprafață (%)<br>din totalul<br>zonei de studiu |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------|-------------------------------------------------|
|                                               | POT (%)                | CUT mp ADC/mp<br>teren |                |                                                 |
| TEG - zonă pentru alimentare cu gaze naturale | 60%                    | 1,2                    | 518            | 0,1%                                            |

- CCR\_P - subzonă pentru parcaje distincte

| U.T.R.                                   | Indicatori urbanistici |                        | Suprafață (mp) | Suprafață (%)<br>din totalul<br>zonei de studiu |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------|-------------------------------------------------|
|                                          | POT (%)                | CUT mp ADC/mp<br>teren |                |                                                 |
| CCR_P - subzonă pentru parcaje distincte | -                      | -                      | 1712           | 0,5%                                            |

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

- CCR\_A - subzonă pentru circulații rutiere (profile stradale)

| U.T.R.                                                          | Indicatori urbanistici |                        | Suprafață (mp) | Suprafață (%)<br>din totalul<br>zonei de studiu |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------|-------------------------------------------------|
|                                                                 | POT (%)                | CUT mp ADC/mp<br>teren |                |                                                 |
| CCR_A - subzonă pentru circulații<br>rutiere (profile stradale) | -                      | -                      | 57358          | 15,1%                                           |

- LCI\_PUZ

| U.T.R.  | Indicatori urbanistici |                        | Suprafață (mp) | Suprafață (%)<br>din totalul<br>zonei de studiu |
|---------|------------------------|------------------------|----------------|-------------------------------------------------|
|         | POT (%)                | CUT mp ADC/mp<br>teren |                |                                                 |
| LCI_PUZ | -                      | -                      | 4232           | 1,1%                                            |



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



**LEGENDĂ**

**Limite**

- Limită zonă de studiu P.U.Z.
- Limite UTR-uri conform PUG în actualizare

*Încadrarea zonei în PUG aflat în actualizare - UTR-uri. sursă: Primaria Deva; prelucrare: autori*



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



LEGENDĂ

Limite

— Limită zonă de studiu P.U.Z.

Zonificare funcțională cf PUG în actualizare

— Zonă de locuințe colective urbane (max 5N supraterane) cu funcțiuni complementare existente

— Zonă de locuințe colective urbane (peste 5N supraterane) cu funcțiuni complementare existente

— Zone pentru învățământ existente

— Zone pentru nuclee de servicii, activități comerciale și birouri, în afara zonei centrale istorice

— Zone pentru culte existente

— Zonă de locuințe de vacanță și weekend mici, cu funcțiuni complementare existente

— Zonă complexe sportive existente

— Zonă de cimitire existente

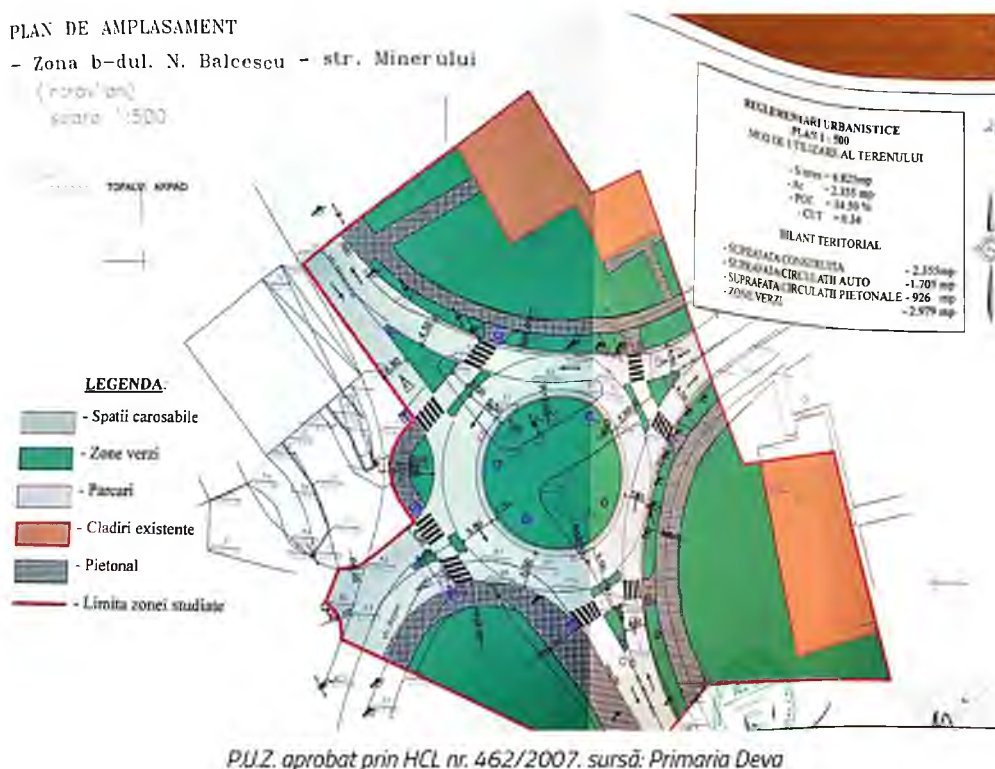
**Încadrarea zonei în PUG aflat în actualizare - Zonificare.** sursă: Primaria Deva; prelucrare: autori

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Ulterior aprobării P.U.G. al Municipiului Deva, au fost aprobate documentații de urbanism care au generat noi regulamente locale de urbanism pentru teritoriile pe care le-au reglementat, majoritatea aprobate cu 15-20 de ani în urmă.

▪ **P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 462/2007, privind amenajarea sensului giratoriu, la intersecția străzilor Minerului, Bejan și Bălcescu, Mun. Deva**

Această documentație se suprapune peste U.T.R. Cr - Subzonă căi de comunicație rutiere. Noul regulament a permis amenajarea intersecției dintre străzile bd-ul Bălcescu, strada Bejan, strada Minerului și strada Titu Maiorescu, ca intersecție cu sens giratoriu.



▪ **Construire Fast Food și magazin ABC prin extindere și supraetajare PUZ aprobat cu HCL nr. 214/2003**

Această documentație se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri, producând efecte în teritoriu. În prezent, pe amplasamentul reglementat de această documentație, există o construcție P+2 fără utilizare funcțională, fiind în curs de vânzare/închiriere spre utilizare.

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

▪ **Construire spațiu comercial D+P+M PUZ aprobat cu HCL nr. 433/2001**

Documentația se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Noul regulament a permis edificarea unei construcții cu funcțiune comercială. În prezent, pe amplasamentul reglementat se află o construcție P+1+M, cu funcțiune comercială/alimentație publică (cafe-bar) la nivelul parterului.



*Construcție edificată în baza PUZ aprobat cu HCL nr. 433/2001. sursă: Google Earth*



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

▪ **Construire spațiu comercial PUZ aprobat cu HCL nr. 322/2008**

Documentația se suprapune peste U.T.R. GCc - Subzonă de cimitire. Noul regulament a permis edificarea unei construcții cu funcțiunea de servicii/comerț/birouri. În prezent, construcția edificată este utilizată ca sediu/punct de lucru pentru o companie care oferă servicii de dezinsecție.



*Construcție edificată în baza PUZ aprobat cu HCL nr. 322/2008. sursă: Google Earth*

▪ **Ansamblu de locuințe PUZ aprobat cu HCL nr. 57/2010**

Documentația se suprapune peste U.T.R. GCc - Subzonă de cimitire. Documentația nu și-a produs efecte, pe terenul reglementat în prezent funcționând spații cu comerț ambulant, parcare de mașini. De asemenea, având în vedere că documentația a fost aprobată în urmă cu 18 ani, este puțin probabil ca documentația să mai producă efecte în teritoriu.



*Zona reglementată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 57/2010. sursă: Google Earth*



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

▪ **Construire spațiu comercial PUZ aprobat cu HCL nr. 312/2005**

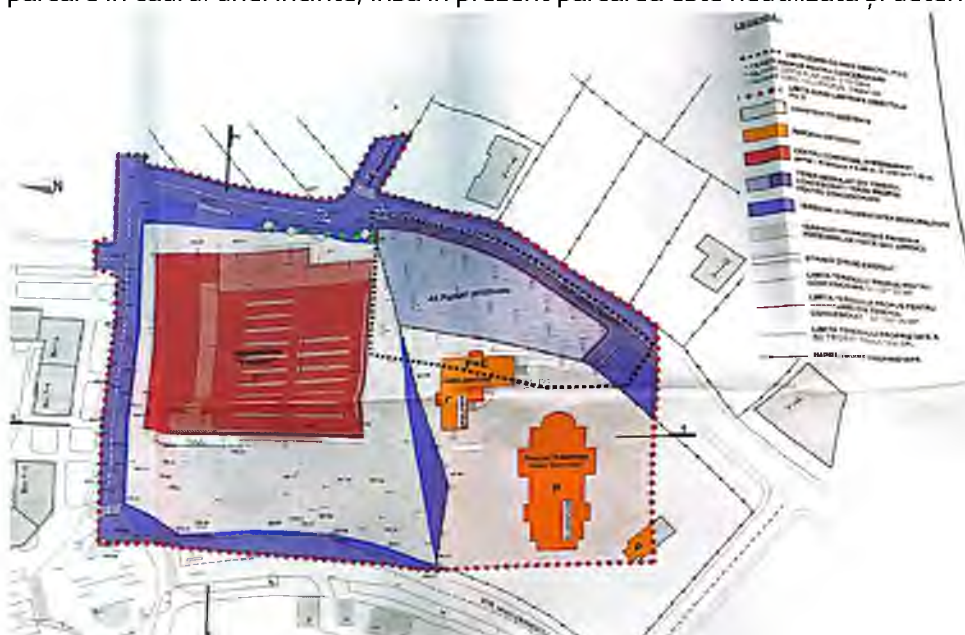
Această documentație se suprapune peste U.T.R. GCc - Subzonă de cimitire. Documentația nu și-a produs efecte, pe terenul reglementat nefiind nicio construcție edificată. De asemenea, având în vedere că documentația a fost aprobată în urmă cu 18 ani, este puțin probabil ca documentația să mai producă efecte în teritoriu.



Zona reglementată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 312/2005. sursă: Google Earth

▪ **Amenajare parcare PUZ aprobat cu HCL nr. 443/2005**

Documentația se suprapune parțial peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri, și parțial peste U.T.R. GCc - Subzonă de cimitire. Documentația și-a produs efecte în teritoriu, fiind amenajată o parcare în cadrul unei incinte, însă în prezent parcare este neutilizată și deteriorată.



P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 443/2005. sursă: Primaria Deva

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



Zona reglementată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 443/2005. sursă: Google Earth

▪ **Biserica Sf. Vasile și intersecție PUZ aprobat cu HCL nr. 145/2002**

Documentația se suprapune parțial pe U.T.R. Cr - Subzonă căi de comunicație rutiere, U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri și U.T.R. GCc - Subzonă de cimitire.



PUZ. aprobat prin HCL nr. 145/2002. sursă: Primaria Deva

Documentația și-a produs efecte doar în privința amenajării incintei bisericii, prin edificarea unei case parohiale și amenajarea curții bisericii cu anexe de tip capelă, lumânărar etc. În ceea ce privește



**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

amenajarea intersecției dintre străzile Mihai Eminescu, strada Minerului, strada Brândușei, în conformitate cu reglementările impuse prin documentație, documentația nu a produs efecte în teritoriu, intersecția fiind amenajată ca o intersecție simplă în cruce. În ceea ce privește dezvoltarea zonei din proximitatea bisericii conform documentației, acesta a evoluat diferit, terenul de la intersecția celor 3 artere fiind edificat cu o construcție de tip hipermarket (Hipermarketul Trident). Hipermarketul a funcționat în această zonă până în anul 2015. În prezent, pe terenul menționat funcționează un supermarket penny, iar intersecția dintre străzile Mihai Eminescu, strada Minerului, strada Brândușei a fost amenajată ca intersecție cu sens giratoriu.



**Anul 2003**



**Anul 2011**



**Anul 2016**



**Prezent**

*Evoluția zonei reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 145/2002 sursă: Google Earth*

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

▪ **PUZ Construire imobil apart-hotel, aprobat cu HCL nr. 332/2020**

Documentația se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri, neproducând încă efecte. Având în vedere că documentația a fost aprobată în 2020 și că este încă în vigoare, reglementările acesteia se vor prelua în faza de elaborare a propunerilor prezentului P.U.Z. Terenul pe care îl reglementează documentația este un teren liber de construcții, aflat în proprietate privată, și localizat între un țesut de imobile colective și o zonă de dotări sportive.



*Teren reglementat prin PUZ HCL nr. 332/2020; sursă: Google Earth*

▪ **PUD aprobat cu HCL nr. 17/2006**

Această documentație se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri, producând efecte privind amenajarea de locuri de parcare în spic.

▪ **Spațiu birouri P+1 PUD aprobat cu HCL nr. 270/2008**

Documentația se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Documentația de tip PUD și-a produs efecte în teritoriu, fiind edificată o construcție P+2, cu funcțiunea de birouri.



*Zona reglementată prin PUD aprobat cu HCL nr. 270/2008. sursă: Google Earth*



**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

▪ **Extindere și modernizare complex comercial Dunărea PUD aprobat prin HCL nr. 103/2006**

Documentația se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Aceasta a produs efecte în privința amenajării incintei complexului comercial.

▪ **Extindere și etajare spațiu comercial PUD aprobat prin HCL nr. 198/2006**

Documentația se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Aceasta nu a produs efecte asupra teritoriului, în prezent pe terenul reglementat fiind o construcție parter cu funcțiunea de alimentație publică/comerț.

▪ **Construire magazin Profi PUD aprobat prin HCL nr. 287/2006**

Documentația se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Acesta a produs efecte asupra teritoriului, fiind edificată chiar și în prezent o construcție cu funcțiunea de comerț, precum și o parcare amenajată în incintă.

▪ **Construire magazin Penny Market PUD aprobat cu HCL nr. 359/2016**

Documentația se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Acesta a produs efecte asupra teritoriului, fiind edificată în anul 2016 o construcție cu funcțiunea de comerț. Dezvoltarea acestei investiții survine în urma aprobării, pe terenul investiției, a P.U.Z. Biserica Sf. Vasile și intersecție - aprobat cu HCL nr. 145/2002, și PUZ Amenajare parcare-aprobat cu HCL nr. 443/2005 - care reglementa hipermarketul trident, și în urma demolării în anul 2015 a hipermarketului Trident.



*Zona reglementată prin PUD aprobat cu HCL nr. 359/2016. sursă: Google Earth*

▪ **Construire spațiu comercial PUD aprobat cu HCL nr. 239/2006**

Această documentație de tip PUD se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Acesta a produs efecte asupra teritoriului, fiind edificată o construcție cu funcțiunea de centru comercial. În prezent, pe terenul reglementat funcționează centrul comercial Maxxa, precum și o parcare de incintă.

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

▪ **Construire baterie 7 garaje PUD aprobat cu HCL nr. 396/2005**

Această documentație de tip PUD se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. În teritoriu, aceasta a produs efecte prin edificarea a aproximativ 12 garaje auto după anul 2005, funcționând și astăzi pe amplasament. Documentația prevedea construirea a 7 garaje auto, precum și spațiu verde în continuarea bateriei. Însă, au fost construite 12 garaje auto, spațiul verde prevăzut fiind ocupat de garaje.



*P.U.D. aprobat prin HCL nr. 396/2005. sursă: Primaria Deva*



*Zona reglementată prin PUD aprobat cu HCL nr. 396/2005. sursă: Google Earth*



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

▪ **Realizare spălătorie auto acoperită și birouri PUD aprobat cu HCL nr. 326/2009**

Această documentație de tip PUD se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Documentația prevedea realizarea unei spălătorii auto cu spațiu de birouri adiacent.



P.U.D. aprobat prin HCL nr. 326/2009. sursă: Primaria Deva

În teritoriu, documentația nu a produs efecte, în prezent pe o parte din terenul reglementat funcționează un teren de fotbal și un teren de baschet.



Zona reglementată prin PUD aprobat cu HCL nr. 326/2009. sursă: Google Earth

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

▪ **Construire spațiu comercial și birouri PUD aprobat cu HCL nr. 402/2008**

Această documentație de tip PUD se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Documentația și-a produs efecte în privința modernizării și supraetajării unei construcții deja existente.



P.U.D. aprobat prin HCL nr. 402/2008. sursă: Primaria Deva



Zona reglementată prin PUD aprobat cu HCL nr. 402/2008. sursă: Google Earth



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

▪ **Bloc de locuințe pentru tineri PUD aprobat cu HCL nr. 232/2009**

Această documentație de tip PUD se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Documentația și-a produs efecte prin edificarea unui bloc de locuințe colective, cu regim de înălțime P+8+9Er, precum și amenajarea unei parări la sol și a aleilor pietonale aferente.



Zona reglementată prin PUD aprobat cu HCL nr. 232/2009. sursă: Google Earth

**Bilanț teritorial privind ultima reglementare asupra teritoriului analizat, realizată prin documentațiile de urbanism aprobate**

| Tip documentație                         | U.T.R.                                                      | Parcele incluse                                            | Indicatori urbanistici |                 | Suprafață (mp) | Suprafață (%) din totalul zonei de studiu |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|----------------|-------------------------------------------|
|                                          |                                                             |                                                            | POT (%)                | CUT mp/mp teren |                |                                           |
| PUG în vigoare, aprobat prin HCL 232/199 | LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri |                                                            | 20%                    | -               | 274029         | 72,2%                                     |
|                                          | ISÎ - Subzonă cu construcții de învățământ                  | NC 67350, NC 65573, NC 65574, NC 65575, NC 65812, NC 62894 | Cf RGU 25%             | -               | 18716          | 4,9%                                      |

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

|                                              |                                                                                                    |                                                      |   |   |               |              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---|---|---------------|--------------|
| 9                                            | Gc - Subzonă de cimitire                                                                           | NC 66232, NC 73816, NC 75025                         | - | - | 7829          | 2,1%         |
|                                              | Cr - Subzonă căi de comunicație rutiere                                                            |                                                      | - | - | 41137         | 10,8%        |
| <b>Total reglementat prin PUG în vigoare</b> |                                                                                                    |                                                      |   |   | <b>341711</b> | <b>90,0%</b> |
| PUZ-uri aprobate                             | PUZ aprobat cu HCL nr. 462/2007                                                                    | Parțial NC 74636, Parțial NC 72396, Parțial NC 74755 |   |   | 3783          | 1,00%        |
|                                              | Construire Fast Food și magazin ABC prin extindere și supraetajare PUZ aprobat cu HCL nr. 214/2003 | NC 68754, NC 68755, NC 61455                         |   |   | 157           | 0,04%        |
|                                              | Construire spațiu comercial D+P+M PUZ aprobat cu HCL nr. 433/2001                                  | NC 63335                                             |   |   | 115           | 0,03%        |
|                                              | Construire spațiu comercial PUZ aprobat cu HCL nr. 322/2008                                        | NC 67800, NC 69791                                   |   |   | 172           | 0,05%        |
|                                              | Ansamblu de locuințe PUZ aprobat cu HCL nr. 57/2010                                                | NC 61190                                             |   |   | 1193          | 0,31%        |
|                                              | Construire spațiu comercial PUZ aprobat cu HCL nr. 312/2005                                        | Parțial NC 76140                                     |   |   | 374           | 0,10%        |

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

|                                                |                                                                                                        |                               |   |   |              |             |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---|---|--------------|-------------|
|                                                | Amenajare<br>parcare PUZ<br>aprobat cu HCL<br>nr. 443/2005                                             | NC 78196                      |   |   | 1613         | 0,42%       |
|                                                | Biserica Sf. Vasile<br>și intersecție<br>PUZ aprobat cu<br>HCL nr.<br>145/2002                         | NC 73816, Parțial<br>NC 74897 |   |   | 9101         | 2,40%       |
|                                                | PUZ Construire<br>imobil apart-<br>hotel, aprobat cu<br>HCL nr.<br>332/2020                            | NC 60824                      | - | - | 1392         | 6,46%       |
| <b>Total reglementat prin PUZ-uri aprobate</b> |                                                                                                        |                               |   |   | <b>17900</b> | <b>4,3%</b> |
|                                                | PUD aprobat cu<br>HCL nr. 17/2006                                                                      | Parțial NC 74636              |   |   | 753          | 0,2%        |
|                                                | Spațiu birouri<br>P+1 PUD aprobat<br>cu HCL nr.<br>270/2008                                            | NC 68810                      |   |   | 68           | 0,0%        |
|                                                | Extindere și<br>modernizare<br>complex<br>comercial<br>Dunărea PUD<br>aprobat prin HCL<br>nr. 103/2006 | NC 67402, NC<br>75417         |   |   | 803          | 0,2%        |
|                                                | Extindere și<br>etajare spațiu<br>comercial PUD<br>aprobat prin HCL<br>nr. 198/2006                    | NC 61256                      |   |   | 200          | 0,1%        |

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

|                                                |                                                                                |                                                                                                    |  |  |              |             |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--------------|-------------|
| PUD-uri aprobate                               | Construire magazin Profi PUD aprobat prin HCL nr. 287/2006                     | NC 60722, NC 79233, NC 77254                                                                       |  |  | 1550         | 0,4%        |
|                                                | Construire magazin Penny Market PUD aprobat cu HCL nr. 359/2016                | NC 75024, Parțial NC 75025, Parțial NC 73816                                                       |  |  | 9209         | 2,4%        |
|                                                | Construire spațiu comercial PUD aprobat cu HCL nr. 239/2006                    | NC 63881                                                                                           |  |  | 4475         | 1,2%        |
|                                                | Construire baterie 7 garaje PUD aprobat cu HCL nr. 396/2005                    | NC 70212, NC 66698, NC 66697, NC 66696, NC 66695, NC 66694, NC 66693, NC 66693, NC 66692, NC 63061 |  |  | 213          | 0,1%        |
|                                                | Realizare spălătorie auto acoperită și birouri PUD aprobat cu HCL nr. 326/2009 | Parțial NC 62601                                                                                   |  |  | 600          | 0,2%        |
|                                                | Construire spațiu comercial și birouri PUD aprobat cu HCL nr. 402/2008         | NC 68028, NC 68120                                                                                 |  |  | 228          | 0,1%        |
|                                                | Bloc de locuințe pentru tineri PUD aprobat cu HCL nr. 232/2009                 | NC 74466                                                                                           |  |  | 3437         | 0,9%        |
| <b>Total reglementat prin PUD-uri aprobate</b> |                                                                                |                                                                                                    |  |  | <b>21536</b> | <b>5,7%</b> |



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <b>Total zonă de studiu</b> | <b>379755</b> | <b>100,0%</b> |
|-----------------------------|---------------|---------------|

Se observă că aproximativ 90% din teritoriul zonei de studiu este reglementată prin PUG în vigoare, astfel că documentațiile de urbanism de tip PUZ au reglementat, după aprobarea PUG doar 4,3% din teritoriu, în timp ce de tip PUD au reglementat 5,7% din teritoriul analizat.

---

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

## 2.6. Echipare tehnico-edilitară

### 2.6.1. Stadiul echipării edilitare, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz)

În baza avizelor de amplasament obținute pentru faza de Plan Urbanistic Zonal cu privire la echiparea tehnico-edilitară, zona studiată are acces la aproape toate tipurile de dotări tehnico-edilitare.

#### **Alimentarea cu apă și canalizare**

Conform avizului nr. 17265/14.12.2023 obținut de la distribuitorul de apă **S.C. APAPROD DEVA**, în zona de studiu există rețele de distribuție a apei potabile pe toate străzile, rețea de aducțiune apă, precum și o stație de pompare a apei amplasată pe Aleea Teilor. O parte din rețea este în curs de reabilitare, pe străzile Aleea Armatei, bd-ul Bălcescu, Aleea Cioclovina, Aleea Scărișoara, rețeaua de distribuție a apei propusă spre reabilitare prin Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din Jud. Hunedoara, perioada 2014 - 2020, are o lungime aproximativă de 1220 ml. Cea mai mare parte a rețelelor sunt nereabilitate și nu sunt incluse în programe de reabilitare.

Conform informațiile furnizate de **S.C. APAPROD DEVA**, în zona studiată există rețele de canalizare menajeră, toate imobilele de locuințe colective fiind racordate. O parte din rețea este în curs de reabilitare, pe străzile Aleea Armatei, Aleea Teilor, rețeaua de canalizare menajeră propusă spre reabilitare prin Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din Jud. Hunedoara, perioada 2014 - 2020, are o lungime aproximativă de 870 ml. Cea mai mare parte a rețelelor sunt nereabilitate și nu sunt incluse în programe de reabilitare. În zonă nu există rețea de canalizare pentru apele pluviale, astfel că apele pluviale sunt preluate de sistemul de canalizare menajer.

#### **Alimentarea cu energie termică**

În prezent, sistemele de baza în **alimentarea cu căldură** a Municipiului Deva sunt următoarele:

- prin centrale termice cu caracter individual aparținând diferitelor persoane fizice sau juridice și care deservește locuințe sau sedii individuale;
- local cu sobe pe gaze naturale.

În zona de studiu PUZ, **conform avizului nr. 133941/11.12.2023 emis de Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat** - Primăria Deva, există rețele termice secundare, subterane, de distribuție a agentului termic de la punctele termice către consumatori, aflate în administrarea Mun. Deva. Acestea sunt în prezent neutilizate, odată cu sistarea activității Complexului Energetic Hunedoara.

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

Pe lângă acestea, în zona de studiu există rețele magistrale supraterane și subterane de distribuție a apei către cele 4 puncte termice localizate în arealul studiat. Acestea sunt dezafectate și neutilizate, nu se află în administrarea Mun Deva și produc o imagine degradată și insalubră asupra zonei.



*Conducte magistrale dezafectare; Sursa: autori*

Cele 4 puncte termice din zona de studiu au primit de-a lungul timpului diverse tipuri de utilizări, fiind date în proprietate privată fragmentat. Astfel, la nivelul acestora, situația se prezintă după cum urmează:

| Nr. Crt                      | Parcele incluse | Funcțiuni                    | Regim juridic                | Suprafață (mp) |
|------------------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|----------------|
| <b>PT 10</b>                 | NC 80259        | Punct termic                 | Domeniul public al Mun. Deva | 124            |
|                              | NC 60547        | Depozitare                   | Proprietate privata          | 262            |
|                              | NC 76510        | Depozitare                   | Proprietate privata          | 172            |
|                              | NC 68810        | Spațiu producție și birouri  | Proprietate privata          | 22             |
|                              | Neintabulat     | Servicii/birouri, Depozitare | Incert                       | 247            |
| <b>Total suprafață PT 10</b> |                 |                              |                              | <b>827</b>     |
| <b>PT 11</b>                 | NC 80206        | Punct termic                 | Domeniul public al Mun. Deva | 82             |
|                              | Neintabulat     | Comerț, depozitare           | Incert                       | 978            |
| <b>Total suprafață PT 11</b> |                 |                              |                              | <b>1060</b>    |

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

|                                       |                               |                                            |                                 |             |
|---------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| <b>PT 11B</b>                         | NC 80250                      | Punct termic                               | Domeniul public al<br>Mun. Deva | 84          |
|                                       | Neintabulat                   | Punct termic,<br>depozitare, în<br>abandon | Incert                          | 86          |
|                                       | <b>Total suprafață PT 11B</b> |                                            |                                 | <b>170</b>  |
| <b>PT 12</b>                          | Neintabulat                   | Punct termic,<br>depozitare, servicii      | Incert                          | 661         |
| <b>Total suprafață puncte termice</b> |                               |                                            |                                 | <b>2718</b> |

#### **Alimentarea energie electrică**

**Distribuția energiei electrice** la nivelul cartierului se realizează, **conform avizului de amplasament nr. 18798504/11.01.2024 emis de E-distribuție Banat**, prin intermediul rețelei de medie tensiune a orașului, care alimentează posturile de transformare amplasate lângă consumatori. Acestea, la rândul lor, reduc media tensiune până la 0,4 Kv (joasă tensiune), pe care o distribuie în continuare abonaților prin rețeaua de joasă tensiune.

Alimentarea circuitelor de **iluminat public** este făcută din rețeaua de joasă tensiune. Sunt utilizați pentru stâlpi de iluminat din beton echipați cu corpuri de iluminat cu lămpi cu vapori de sodiu. Acționarea iluminatului public se face automat, prin intermediul punctelor de aprindere programabile. Starea iluminatului pe principalele artere de circulație este bună, însă pe străzile secundare nivelul de iluminare este insuficient.

La nivelul zonei de studiu PUZ, există rețele electrice subterane de medie tensiune (LES MT) precum și 12 posturi de transformare amplasate în cadrul cartierului. Rețeaua de joasă tensiune ( 0,4 kV) este:

- de tip complex buclă (cu mai multe legături între posturile de transformare de alimentare cu energie electrică);
- de tip buclată cu funcționare radială.

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

La nivelul zonei de studiu PUZ, **conform avizului de amplasament nr. 382624155 / 29.11.2023 emis de Delgaz grid**, există rețele de transport gaze naturale de joasă presiune și medie presiune, precum și o stație de reglare-măsurare pe Aleea Teilor, care transportă medie presiune în joasă presiune. Față de stația de reglare-măsurare se impune o zonă de protecție de 25 m.



---

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

---

### **Telecomunicații**

Rețeaua de telecomunicații ce deservește zona de studiu este administrată de trei furnizori diferiți. Conform **avizului nr. 10 din 19.01.2024 emis de Orange Romania Communications S.A.**, în zona PUZ sunt amplasate/pozate instalații de telecomunicații aflate în exploatare.

Conform **avizului nr. 3446/ 14.12.2023 emis de Vodafone România**, în zona de studiu PUZ Vodafone Romania deține Fibră Optică aeriană.

Conform **avizului de amplasament nr. 3451 din 14.12.2023 emis de RCS RDS**, în zona de studiu există rețele de telecomunicații.

Aceste rețele sunt de tip aerian, pozată pe stâlpi ai rețelei de iluminat public și este echipată cu cabluri telefonice distribuite pe arterele principale.

### **2.6.2.Principale disfuncționalități - echipare-edilitară**

Pe zona de amplasare a obiectivului studiat în prezentul PUZ nu se evidențiază disfuncționalități majore în ceea ce privește utilitățile publice existente, cu excepția:

- lipsa rigolelor și a șanțurilor de scurgere, precum și lipsa canalizării pluviale;
- lipsa alimentării cu energie termică în sistem centralizat și necesitatea utilizării centralelor termice de apartament;
- prezența în zona de studiu a unor conducte dezafectate, nefuncționale, care generează imagine degradată la nivelul cartierului și zone insalubre;
- aglomerarea rețelilor electrice cu cele de telecomunicații pe stâlpii de iluminat crează disfuncțiuni în utilizare și o imagine urbană dezordonată și inestetică;
- pozarea aeriană a rețelilor de telecomunicații, acest lucru creând un aspect inestetic. De asemenea pozarea aeriană expune rețelele de comunicații la influențele externe (ploi, vânt, zăpada, îngheț, etc.);
- existența unui imobil de locuințe colective în zona de protecția a stației de reglare-măsurare (SRM) a gazelor naturale.

### **2.7.Probleme de mediu**

Conform **Studiului Geotehnic** realizat, zona de studiu este lipsită de fenomene de instabilitate, potențialul de alunecare fiind zero, iar probabilitatea de asemenea zero. În urma analizelor efectuate s-au stabilit următoarele:

- Categoria geotehnică rezultată pentru zona studiată este de **risc geotehnic redus-moderat**;
- Amenajarea terenului se va face de așa manieră încât să asigure evacuarea rapidă a apelor din precipitații către emisarii din zonă;
- Adâncimea de fundare va fi cea impusă constructiv, sau începând cu 0,90 m, în funcție de caracteristicile terenului de fundare, întotdeauna sub stratul de umplutură și sol vegetal;

---

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat , astfel că **apa nu are influență asupra fundațiilor sau asupra terenului de fundare.**

## 2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteza

Analizând situația existentă, se observă existența următoarelor tipuri de disfuncționalități:

- Vechimea fondului construit, majoritatea fondului construit a fost realizat între 1970-1990, având o vechime de 30-50 de ani;
- Lipsa traseelor/pistelor de biciclete pe arterele din zona de studiu;
- Insuficiența locurilor de parcare care generează parcare neregulamentară a autovehiculelor pe trotuare/spații verzi;
- Garaje auto care degradează imaginea urbană a cartierului și care nu sunt utilizate conform funcțiunii de bază;
- 90% din zona de studiu este reglementată printr-o documentație de urbanism de tip PUG, mai veche de 20 de ani, care nu mai răspunde nevoilor actuale de dezvoltare;
- Existența a 19 documentații de urbanism de tip PUZ/PUD care reglementează decupat areale din zona de studiu; Intervențiile au fost fragmentare și nu au acordat atenție spațiilor publice și spațiilor verzi;
- Spații verzi nediversificate, aproximativ 80% din totalul spațiilor verzi sunt lipsite de diversitate și sunt inactive din punct de vedere al activităților;
- Majoritatea rețelei de alimentare cu apă și canalizare din zona de studiu este nereabilitată și nu este inclusă în programe de reabilitare;
- Lipsa rigolelor și a șanțurilor de scurgere, precum și lipsa canalizării pluviale;
- Prezența în zona de studiu a unor conducte dezafectate, nefuncționale, care generează imagine degradată la nivelul cartierului și zone insalubre;
- Aglomerarea rețelelor electrice cu cele de telecomunicații pe stâlpii de iluminat crează disfuncțiuni în utilizare și o imagine urbană dezordonată și inestetică;

### 3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

#### 3.1. **Prezentarea propunerii urbanistice**

Se urmărește rezolvarea deficiențelor identificate și integrarea elementelor de potențial regăsite, conform Studiului privind analiza diagnostic multicriterială integrată. Propunerea urmărește regenerarea urbană a cartierului rezidențial Micro 15, reglementarea teritoriului în vederea inserării unor noi dotări de interes general, conexe zonei rezidențiale, precum și activarea spațiului public prin amenajarea unor spații verzi publice de calitate, ca loc al întâlnirii și socializării comunitare.

Proiectul vine ca răspuns la necesitatea creșterii calității vieții cetățenilor prin asigurarea infrastructurii rezidențiale, educaționale, de sănătate, digitale, sportive, a facilităților socio-culturale și de agrement, conform SIDU Deva 2023. Obiectivul de politică urbană este regenerarea urbană sustenabilă a cartierelor rezidențiale, în vederea îmbunătățirii confortului urban și a calității locuirii în mediul urban.

Se dorește realizarea unor intervenții de regenerare urbană a cartierului Micro 15, în vederea transformării acestuia într-un loc al întâlnirii, socializării și satisfacerii nevoilor comunității. Propunerea vizează revitalizarea cartierului prin următoarele tipuri de intervenții:

- Sistemizarea aleilor/străzilor locale în vederea dimensionării corespunzătoare a trotuarelor, a circulațiilor carosabile, amplasarea de rampe de acces pentru sporirea accesibilității pentru toate categoriile de utilizatori, precum și reamenajarea de locuri de parcare;
- Demolarea garajelor auto și înlocuirea lor, unde este cazul, cu locuri de parcare amenajate la sol, în vederea eficientizării locurilor rezidențiale de parcare, precum și îmbunătățirea imaginii urbane;
- Reamenajarea spațiilor verzi prin structurarea acestora în zone diversificate pentru petrecerea timpului liber, precum: zone pentru sport în aer liber (fitness, ping pong, table, șah), zone de picnic, grădini comunitare, locuri de joacă pentru copii, țărcuri pentru animale, grădini terapeutice, grădini publice cu activități educative; precum și realizarea unor lucrări de toaletare și tratare a vegetației existente, și plantarea unor exemplare noi, în vederea îmbunătățirii imaginii urbane;
- Propunerea unor măsuri de reabilitare a sistemului de alimentare cu apă și canalizare, precum și introducerea unor sisteme de preluare a apelor pluviale, cu rigole și șanțuri de scurgere;
- Propunerea unor măsuri de reabilitare termică a ansamblurilor de locuințe, evaluarea seismică a acestora, consolidarea seismică unde este cazul, precum și impunerea unui regulament de estetică urbană;
- Inserarea unor parcaje supraetajate în vederea asigurării de locuri de parcare în cartier;
- Propunerea unor culoare de mobilitate de tipul: culoare shared space, culoare velo și culoare verzi.

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

### 3.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru a determina deficiențele principale ale zonei, necesitățile de dezvoltare și pentru a determina posibilitățile de intervenție pentru noi investiții au fost realizate o serie de studii de fundamentare:

1. Studiu topografic;
2. Studiu geotehnic;
3. Studiu privind fondul construit;
4. Studiu de circulații;
5. Studiu privind încadrarea în documentații de urbanism;
6. Studiu privind amenajarea peisagistică și mediul;
7. Studiu privind zonificarea funcțională și dotările existente;
8. Studiu privind rețelele tehnico-edilitare;
9. Studiu analiză diagnostic multicriterială integrată;
10. Estimarea viabilității financiare a propunerilor PUZ de Regenerare Urbană a zonei

#### Studiu topografic





---

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

---

### Studiu geotehnic

---

În urma **Studiului Geotehnic** realizat, zona de studiu este lipsită de fenomene de instabilitate, potențialul de alunecare fiind zero, iar probabilitatea de asemenea zero. În urma analizelor efectuate s-au stabilit următoarele:

- Categoria geotehnică rezultată pentru zona studiată este de **risc geotehnic redus-moderat**;
- Amenajarea terenului se va face de așa manieră încât să asigure evacuarea rapidă a apelor din precipitații către emisarii din zonă;
- Adâncimea de fundare va fi cea impusă constructiv, sau începând cu 0,90 m, în funcție de caracteristicile terenului de fundare, întotdeauna sub stratul de umplutură și sol vegetal;
- Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat, astfel că **apa nu are influență asupra fundațiilor sau asupra terenului de fundare**.

Conform hărților realizate în cadrul „Directivei 2007/60/CE privind evaluarea și managementul riscului la inundații a doua etapă — elaborarea hărților de hazard și a hărților de risc la inundații”, **zona nu prezintă areale afectate de fenomenele de inundabilitate**.

### Studiu privind fondul construit

---

În ceea ce privește regimul de înălțime, în zona de studiu predomină construcțiile cu regim mediu de înălțime (P-P+4), însă se regăsesc și construcții cu regim de înălțime mai înalt, respectiv P+10. Acest regim de înălțime al zonei se datorează perioadei în care aceste ansambluri de locuințe colective au fost realizate și al nevoilor de locuire de la nivelul anilor 70. În privința vechimii fondului construit al ansamblurilor de locuințe colective, acestea au fost realizate cu precădere între anii 1972-1978. Punctele termice au fost realizate concomitent cu ansamblurile de locuințe colective, în timp ce garajele auto au fost realizate în jurul anilor 2000.

Din totalul fondului construit analizat, circa 53% se află în stare calitativă medie, necesitând lucrări de întreținere și modernizare a fațadelor. 28% dintre construcții se află în stare de degradare, prezentând tencuială căzută și elemente de fațadă deteriorate. Majoritatea construcțiilor analizate și încadrate în stare medie sunt locuințe colective, prezentând reabilitări termice realizate individual, la nivel de apartament, astfel că ansamblurile de locuințe colective ale cartierului Micro 15 sunt caracterizate prin refașadizări diverse, cu mixitate de materiale, texturi și coloristică.

Conform Serviciului programe de dezvoltare - Primăria Deva, în zona de studiu au fost reabilitate 5 locuințe colective din cele circa 70 de locuințe existente, astfel:

- bl. 12 și bl. 22 - Bd-ul Nicolae Bălcescu;

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

- Bl. 41, bl. 27 și bl. 36 - strada Minerului (prin POR 2007-2013, POR 2014-2020, Programul Național);

În curs de reabilitare este un singur ansamblu de locuințe colective, bl. 25 - strada Minerului.

În urma aplicării asupra construcțiilor de locuințe colective din zona de studiu a metodologiei de evaluare vizuală rapidă a clădirilor, au fost evaluate ca având susceptibilitate ridicată privind degradarea seismică circa 20 de imobile.

**Se observă necesitatea atenuării următoarelor tipuri de disfuncții:**

- Majoritatea fondului construit (circa 75%) necesită lucrări de reabilitare și modernizare a fațadelor, având în vedere faptul că la nivelul zonei au fost realizate reabilitări termice individuale și doar 8,5% dintre imobile au fost reabilitate termic/sunt în curs de reabilitare;
- 20 de imobile de locuințe colective au fost evaluate ca având susceptibilitate ridicată de degradare seismică, imobilele având în același timp o vechime de 30-50 de ani și fiind supuse seismicității cutremurului din '77.

**prin următoarele tipuri de intervenții:**

- Reabilitarea termică și modernizarea fațadelor imobilelor de locuințe colective;
- Realizarea de expertize tehnice pentru evaluarea riscului seismic a imobilelor de locuințe colective;
- Crearea și aplicarea unui regulament/ghid de estetică urbană pentru ansamblurile de locuințe colective, care să urmărească: modul de finisare al fațadelor construcțiilor existente în cadrul lucrărilor de reabilitare, culorile permise în finisarea fațadelor, materialele permise, generarea unor principii de refațadizare și relaționare între elementele fațadei.

---

**Studiu de circulații**

În scopul elaborării prezentului PUZ, a fost realizat **Studiul de circulații** în urma căruia au fost stabilite principalele disfuncții privind circulațiile zonei și modul în care este necesar a se interveni asupra acestora.

Prin studiu se detaliază modul de conformare a tramei stradale, a accesibilității din punct de vedere al transportului în comun, accesibilității pietonale prin alei și rampe de acces, precum și condițiile de staționare a autovehiculelor.

În cadrul **sistemului de circulații** de la nivelul zonei studiate, se regăsesc următoarele categorii de străzi care permit accesul în zona de studiu:

- Străzi majore de circulații, de categoria a II-a și a III-a, și anume: str. Mihai Eminescu (parțial categoria a II-a, parțial categoria a III-a), bd-ul Nicolae Bălcescu, str. Titu Maiorescu, str. Minerului, str. Bejan, str. Petru Rareș;
- Străzi minore, de categoria a III-a, precum: Aleea Armatei, str. Pietroasa, str. Brândușei;

Bd. Aviatorilor nr. 63, Biroul 8, sector 1, București; Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

- Străzi locale, de tip alei de acces, precum: Aleea Teilor, Aleea Crișului, Aleea Scărișoara, Aleea Cioclovina.

La nivelul zonei de studiu se regăsesc 8 stații de **autobuz** (stația Uzo Balcani x 2, Astoria, Blocuri Mintia x 2, Minerului, Orizont, ANI), fiind conectată cu celelalte zone ale Municipiul Deva prin 3 linii de autobuz, pe următoarele trasee:

- Traseul 3 -> Gară-Orizont-Gară, acest traseu pătrunde în zona de studiu prin bd-ul Bălcescu, urmărind următoarele stații din arealul studiat: tur: stația Uzo Balcani - stația Orizont - stația ANI; retur: stația ANI - stația Blocuri Mintia - stația Bălcescu (în afara zonei de studiu);
- Traseul 4 -> Auchan-Orizont-Auchan, acest traseu pătrunde în zona de studiu prin strada Titu Maiorescu, urmărind următoarele stații: tur: stația Uzo Balcani - stația Orizont - stația ANI; retur: stația ANI - stația Blocuri Mintia - stația Bălcescu (în afara zonei de studiu);
- Traseul 6 -> Gară-Minerului-Gară, acest traseu pătrunde în zona de studiu prin strada Mihai Eminescu, urmărind următoarele stații: tur: stația Astoria - stația Blocuri Mintia - stația Minerului - stația Uzo Balcani.

Din punct de vedere **pietonal**, zona este conectată pietonal atât prin trotuare prezente de-a lungul arterelor de circulație, cât și prin alei pietonale printre ansamblurile de locuințe colective. Aleile pietonale interioare, care fac legătura între ansamblurile de locuințe colective și principalele artere de circulație, sunt în mare parte prevăzute cu scări, fiind o zonă cu declivitate ridicată a terenului.

În ceea ce privește **accesibilitatea persoanelor cu dizabilități** sau a celor cu mobilitate redusă, accesibilitatea acestora este îngreunată, având în vedere că aleile pietonale sunt prevăzute cu multe scări, iar rampele lipsesc.

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



*Accesul pietonal în zona de studiu. sursa: autori*

**Circulația velo** nu este prevăzută în zona analizată, arterele principale de circulație nefiind prevăzute cu piste de biciclete. Circulația velo nu este prevăzută în zona analizată, arterele principale de circulație nefiind prevăzute cu piste de biciclete. Însă, prin investiția de regenerare urbană a zonei Aleea Streiului, aflată la vest de zona de studiu, derulată prin proiectul finanțat prin fonduri europene “Regenerare fizică, economică și socială a comunității marginalizate zona Streiului și crearea unui centru de zi pentru servicii de asistență comunitară”, se propune înființarea unor piste de biciclete pe direcția nord-sud, pornind din strada Mihai Eminescu, paralel cu strada Bejan. Astfel, este necesară stabilirea în cadrul zonei PUZ a unei continuități velo.



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

---

De asemenea, având în vedere declivitatea terenului și lipsa rampelor de acces, în interiorul zonei rezidențiale aleile de acces nu sunt prevăzute cu piste de bicicletă sau cu rasteluri pentru parcare a acestora.

**Staționarea autovehiculelor** de-a lungul arterelor de circulație se realizează în parări amenajate, pe suport de dale înierbate și cu inserții de vegetație de aliniament. Staționarea autovehiculelor din zona de studiu se realizează în locuri de parcare rezidențiale/publice, atribuite de către administratorul public pentru fiecare locuință colectivă în parte, precum și în garaje auto aflate în proprietate privată.

Conform Direcției de Taxe și Impozite - Primaria Deva, în cadrul ansamblurilor de locuințe colective din zona de studiu a P.U.Z. sunt înmatriculate un număr total de 3521 de autovehicule. Pentru acestea, per fiecare ansamblu de locuințe colective, au fost alocate locuri de parcare, însumând un număr de 1279 de locuri de parcare atribuite. Astfel, se poate concluziona faptul că un număr de 2242 de autovehicule nu au atribuit un loc de parcare. Totodată, în urma analizării în teren s-a constatat existența a aproximativ 1750 de locuri de parcare, cu circa 500 de locuri de parcare în plus față de locurile de parcare atribuite, precum și a 212 garaje auto. Cu toate acestea, se poate considera faptul că, din autovehiculele înmatriculate la adresele din zona de studiu, aproximativ 50% dintre acestea nu au locuri de parcare, proprietarii fiind nevoiți să-și parcheze autovehiculele neregulamentar.

Staționarea autovehiculelor în **garaje auto** este încă prezentă în anumite părți de cartier, acestea putând fi identificate pe Aleea Teilor, str Mihai Eminescu, Aleea Armatei, Aleea Crișului, Aleea Cioclovina, str Minerului și Aleea Scărișoara. Cele mai multe garaje sunt pe Aleea Teilor, aproximativ 60. Deși funcțiunea acestora este de garaje auto, în construcții par a se desfășura alte tipuri de activități, precum: depozitare, ateliere auto, ateliere meșteșugărești, zonă de zi etc.

**În urma realizării studiului de circulații, s-a observat necesitatea atenuării următoarelor disfuncții:**

- Lipsa traseelor/pistelor de biciclete pe arterele din zona de studiu;
- Strada Aleea Armatei subdimensionată și cu trotuar pe o singură parte;
- Aleea Jiului și aleile pietonale din proximitatea Aleii Crișului sunt subdimensionate și nu permit accesul în proximitatea intrării în construcții a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță etc);
- Aleea Teilor și aleea Crișului au profil variabil, cu diferențe mari între diversele tronsoane de stradă, precum și trotuare greu accesibile și discontinue;
- Lipsa rampelor de acces pentru persoanele cu mobilitate redusă;
- Insuficiența locurilor de parcare care generează parcare neregulamentară a autovehiculelor pe trotuare/spații verzi;
- Garaje auto care degradează imaginea urbană a cartierului și care nu sunt utilizate conform funcțiunii de bază.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

**prin următoarele tipuri de intervenții:**

- Extinderea sistemului velo de la nivelul orașului în zona de studiu;
- Redimensionarea și regabaritarea aleilor pietonale și a trotuarelor de pe str. Aleea Armatei;
- Sistemizarea și regabaritarea aleilor Teilor și Crișului;
- Lărgirea aleii Jiului și a circulațiilor pietonale din vecinătatea aleii Crișului, în vederea asigurării accesului carosabil / alee ocazional carosabilă de minim 4 m în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).
- Amplasarea de rampe/lifturi de acces în zonele cu declivitate accentuată a terenului;
- Măsuri de înlocuire a garajelor auto cu parcaje amenajate la sol sau cu sisteme multietajate de parcare, generându-se astfel locuri de parcare suplimentare;

**Studiu privind încadrarea în documentații de urbanism**

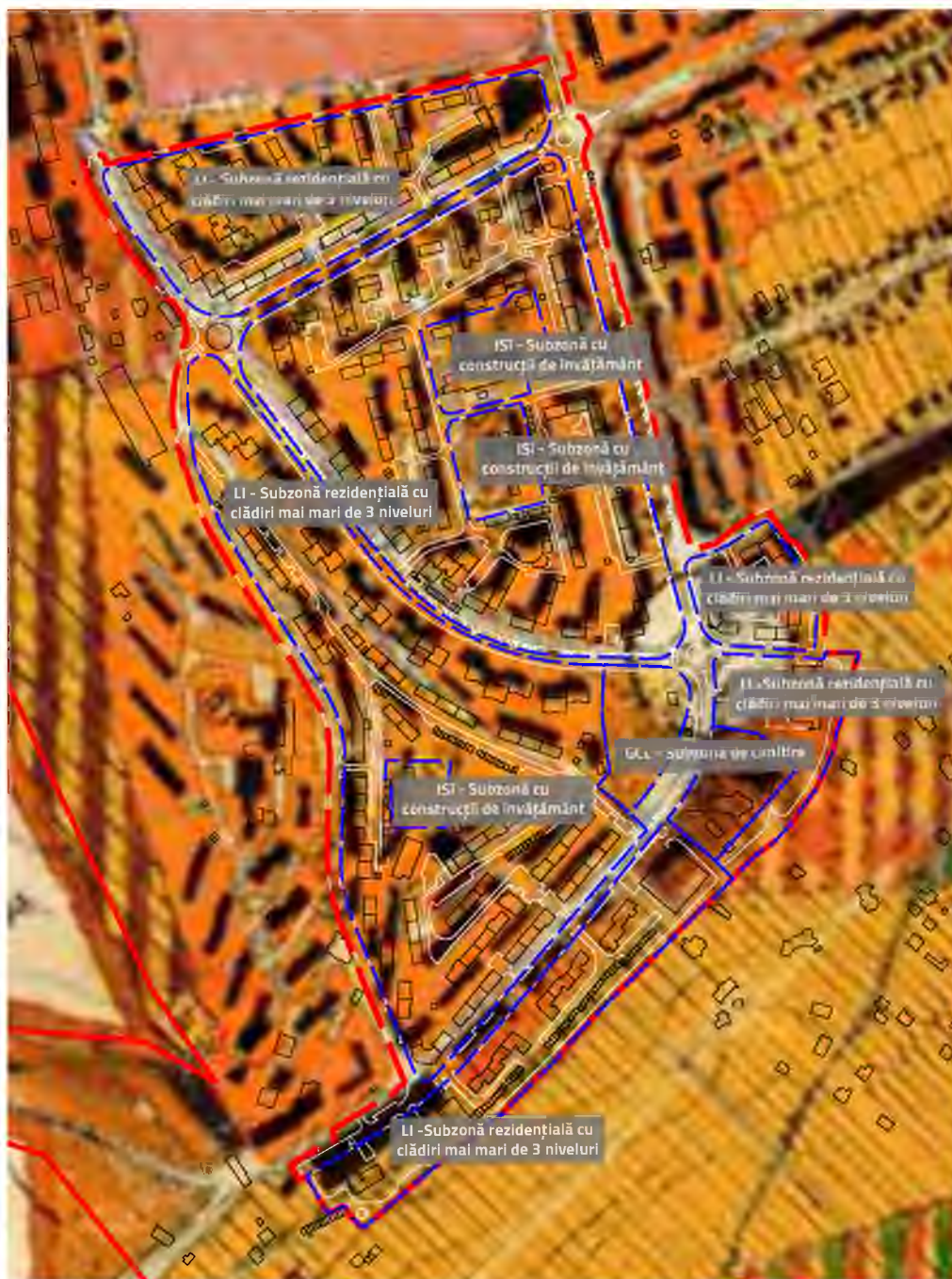
---

În scopul elaborării prezentului PUZ, a fost realizat **Studiul privind încadrarea în documentații de urbanism**, în urma căruia au fost stabilite principalele disfuncții privind modul de reglementare urbanistică a zonei analizate.

**Planul Urbanistic General al Municipiului Deva, aprobat prin HCL nr. 223/1999, prelungit prin HCL 483/2015, modificat prin HCL 111/2016 și prin HCL nr. 490/2018 încadrează imobilele în următoarele unități teritoriale de referință:**

- **LI - subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri** - POT 20%; acest UTR reglementează o suprafață de 296 343 mp (**78%** din zona studiată);
- **ISi - subzonă cu construcții de învățământ** - POT cf RGU 25%; acest UTR reglementează o suprafață de 18 716 mp (**4,9%** din zona studiată);
- **GCc - subzonă de cimitire** - reglementează o suprafață de 15 650 mp ( **4,1%** din zona studiată);
- **Cr - subzonă căi de comunicație rutiere** - reglementează o suprafață de 49 046 mp (**12,9%** din zona studiată).

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



**Încadrarea zonei în PUG în vigoare.** sursă: Primăria Deva; prelucrare: autori

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

**Planul Urbanistic General al Municipiului Deva, aflat încă în curs de actualizare, încadrează imobilele în următoarele unități teritoriale de referință:**

- **LCI\_A - subzonă pentru locuințe colective înalte (peste P+4), constituite în ansambluri** - POT 20%, CUT 1,2 mp ADC/mp teren; UTR-ul reglementează o suprafață de 25 217 mp (6,6% din zona studiată);
- **LCM\_A - subzonă pentru locuințe colective medii (peste P+2E-max P+4E) constituite în ansambluri** - POT 20%, CUT 1,2 mp ADC/mp teren; UTR-ul reglementează o suprafață de 212 172 mp (55,5% din zona studiată);
- **LCM - subzonă pentru locuințe colective medii** - POT 20%, CUT 1,2 mp ADC/mp teren; UTR-ul reglementează o suprafață de 23 363 mp (6,2% din zona studiată);
- **ISP\_A - subzonă pentru instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente** - POT 60%, parcele de colț 75%, CUT 2,4 mp ADC/mp teren, parcele de colț 3,0; UTR-ul reglementează o suprafață de 15 793 mp (4,2% din zona de studiu);
- **ISP\_P - subzonă pentru piețe agroalimentare, piață de vechituri, obor, ocico, târguri, piețe volante** - POT 60%, CUT 1,2 mp ADC/mp teren. UTR-ul reglementează o suprafață de 719 mp (0,2% din zona de studiu);
- **ISP\_I - subzonă pentru instituții și servicii publice și de interes public, situate izolat în zone cu alt caracter** - POT 60%, parcele de colț 75%, CUT 2,2 mp ADC/mp teren, parcele de colț 2,8; UTR-ul reglementează o suprafață de 3 351 mp (0,9% din zona de studiu);
- **ISP - zonă pentru instituții și servicii publice, și de interes public** - POT 60%; UTR-ul reglementează o suprafață de 6 389 mp (1,7% din zona de studiu);
- **ISC - zonă pentru activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom** - POT 60%, CUT 1,2 mp ADC/mp teren; UTR-ul reglementează o suprafață de 17 864 mp (4,7% din zona de studiu);
- **IST\_I - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter** - UTR-ul reglementează o suprafață de 321 mp (0,1% din zona de studiu);
- **IST\_H\_I - subzonă pentru unități turistice de tip hotel - motel - pensiune - cabană** - POT 40%, cazarea propiu-zisă 35%, CUT 1,2 mp/ADC mp teren; UTR-ul reglementează o suprafață de 1 562 mp (0,4% din zona de studiu)
- **SVS - zonă pentru complexe și dotări sportive publice și/sau private** - POT 10%, CUT 0,2 mp/ADC mp teren; UTR-ul reglementează o suprafață de 1 814 mp (0,5% din zona studiată);
- **GCC - subzonă pentru cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor** - POT 2%, CUT 0,04 mp/ADC mp teren; UTR-ul reglementează o suprafață de 7 370 mp (1,9% din zona studiată);
- **TEG - zonă pentru alimentare cu gaze naturale** - POT 60%, CUT 1,2 mp/ADC mp teren; UTR-ul reglementează o suprafață de 518 (0,1% din zona studiată);
- **CCR\_P - subzonă pentru parcaje distincte** - UTR-ul reglementează o suprafață de 1 712 mp (0,5% din zona studiată);
- **CCR\_A - subzonă pentru circulații rutiere (profile stradale)** - UTR-ul reglementează o suprafață de 57 358 mp (15,1% din zona studiată)
- **LCI\_PUZ** - UTR-ul reglementează o suprafață de 4 232 mp (1,1% din zona studiată).



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



**LEGENDĂ**

**Limite**

- Limită zonă de studiu P.U.Z.
- Limite UTR-uri conform PUG în actualizare

*Încadrarea zonei în PUG aflat în actualizare - UTR-uri. sursă: Primaria Deva; prelucrare: autori*

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



LEGENDĂ

Limite

Limită zonă de studiu P.U.Z.

Zonificare funcțională cf PUG în actualizare

- Zonă de locuințe colective urbane (max 5N supaterane) cu funcțiuni complementare existente
- Zonă de locuințe colective urbane (peste 5N supaterane) cu funcțiuni complementare existente
- Zone pentru învățământ existente
- Zone pentru nuclee de servicii, activități comerciale și birouri, în afara zonei centrale istorice
- Zone pentru culte existente
- Zonă de locuințe de vacanță și weekend mici, cu funcțiuni complementare existente
- Zonă complexe sportive existente
- Zonă de cimitire existente

Încadrarea zonei în PUG aflat în actualizare - Zonificare. sursă: Primaria Deva; prelucrare: autori

Bd. Aviatorilor nr. 63, Biroul 8, sector 1, București; Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



---

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

---

**Documentații de urbanism aprobate ulterior P.U.G. Municipiul Deva**

- **P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 462/2007, privind amenajarea sensului giratoriu, la intersecția străzilor Minerului, Bejan și Bălcescu, Mun. Deva** - această documentație se suprapune peste U.T.R. Cr - Subzonă căi de comunicație rutiere. Noul regulament a permis amenajarea intersecției dintre străzile bd-ul Bălcescu, strada Bejan, strada Minerului și strada Titu Maiorescu, ca intersecție cu sens giratoriu;
- **Construire Fast Food și magazin ABC prin extindere și supraetajare PUZ aprobat cu HCL nr. 214/2003** - această documentație se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri, producând efecte în teritoriu. În prezent, pe amplasamentul reglementat de această documentație, există o construcție P+2 fără utilizare funcțională, fiind în curs de vânzare/închiriere spre utilizare;
- **Construire spațiu comercial D+P+M PUZ aprobat cu HCL nr. 433/2001** - documentația se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Noul regulament a permis edificarea unei construcții cu funcțiune comercială. În prezent, pe amplasamentul reglementat se află o construcție P+1+M, cu funcțiune comercială/alimentație publică (cafe-bar) la nivelul parterului;
- **Construire spațiu comercial PUZ aprobat cu HCL nr. 322/2008** - documentația se suprapune peste U.T.R. GCc - Subzonă de cimitire. Noul regulament a permis edificarea unei construcții cu funcțiunea de servicii/comerț/birouri. În prezent, construcția edificată este utilizată ca sediu/punct de lucru pentru o companie care oferă servicii de dezinsecție;
- **Ansamblu de locuințe PUZ aprobat cu HCL nr. 57/2010** - documentația se suprapune peste U.T.R. GCc - Subzonă de cimitire. Documentația nu și-a produs efecte, pe terenul reglementat în prezent funcționând spații cu comerț ambulant, parcare de mașini. De asemenea, având în vedere că documentația a fost aprobată în urmă cu 18 ani, este puțin probabil ca documentația să mai producă efecte în teritoriu;
- **Construire spațiu comercial PUZ aprobat cu HCL nr. 312/2005** - această documentație se suprapune peste U.T.R. GCc - Subzonă de cimitire. Documentația nu și-a produs efecte, pe terenul reglementat nefiind nicio construcție edificată. De asemenea, având în vedere că documentația a fost aprobată în urmă cu 18 ani, este puțin probabil ca documentația să mai producă efecte în teritoriu;
- **Amenajare parcare PUZ aprobat cu HCL nr. 443/2005** - documentația se suprapune parțial peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri, și parțial peste U.T.R. GCc - Subzonă de cimitire. Documentația și-a produs efecte în teritoriu, fiind amenajată o parcare în cadrul unei incinte, însă în prezent parcare este neutilizată și deteriorată;
- **Biserica Sf. Vasile și intersecție PUZ aprobat cu HCL nr. 145/2002** - documentația se suprapune parțial pe U.T.R. Cr - Subzonă căi de comunicație rutiere, U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri și U.T.R. GCc - Subzonă de cimitire; Documentația și-a produs efecte doar în privința amenajării incintei bisericii, prin edificarea unei case parohiale și amenajarea curții bisericii cu anexe de tip capelă, lumânărar etc. În ceea ce privește amenajarea intersecției dintre străzile Mihai Eminescu, strada Minerului, strada Brândușei, în conformitate cu reglementările impuse prin

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

documentație, documentația nu a produs efecte în teritoriu, intersecția fiind amenajată ca o intersecție simplă în cruce. În ceea ce privește dezvoltarea zonei din proximitatea bisericii conform documentației, acesta a evoluat diferit, terenul de la intersecția celor 3 artere fiind edificat cu o construcție de tip hipermarket (Hypermarketul Trident). Hipermarketul a funcționat în această zonă până în anul 2015. În prezent, pe terenul menționat funcționează un supermarket penny, iar intersecția dintre străzile Mihai Eminescu, strada Minerului, strada Brândușei a fost amenajată ca intersecție cu sens giratoriu;

- **PUZ Construire imobil apart-hotel, aprobat cu HCL nr. 332/2020** - documentația se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri, neproducând încă efecte. Având în vedere că documentația a fost aprobată în 2020 și că este încă în vigoare, reglementările acesteia se vor prelua în faza de elaborare a propunerilor prezentului P.U.Z. Terenul pe care îl reglementează documentația este un teren liber de construcții, aflat în proprietate privată, și localizat între un Țesut de imobile colective și o zonă de dotări sportive;
- **PUD aprobat cu HCL nr. 17/2006** - această documentație se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri, producând efecte privind amenajarea de locuri de parcare în spic;
- **Spațiu birouri P+1 PUD aprobat cu HCL nr. 270/2008** - documentația se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Documentația de tip PUD și-a produs efecte în teritoriu, fiind edificată o construcție P+2, cu funcțiunea de birouri;
- **Extindere și modernizare complex comercial Dunărea PUD aprobat prin HCL nr. 103/2006** - documentația se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Aceasta a produs efecte în privința amenajării incintei complexului comercial;
- **Extindere și etajare spațiu comercial PUD aprobat prin HCL nr. 198/2006** - documentația se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Aceasta nu a produs efecte asupra teritoriului, în prezent pe terenul reglementat fiind o construcție parter cu funcțiunea de alimentație publică/comerț;
- **Construire magazin Profi PUD aprobat prin HCL nr. 287/2006** - documentația se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Acesta a produs efecte asupra teritoriului, fiind edificată chiar și în prezent o construcție cu funcțiunea de comerț, precum și o parcare amenajată în incintă;
- **Construire magazin Penny Market PUD aprobat cu HCL nr. 359/2016** - documentația se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Acesta a produs efecte asupra teritoriului, fiind edificată în anul 2016 o construcție cu funcțiunea de comerț. Dezvoltarea acestei investiții survine în urma aprobării, pe terenul investiției, a P.U.Z. Biserica Sf. Vasile și intersecție - aprobat cu HCL nr. 145/2002, și PUZ Amenajare parcare-aprobat cu HCL nr. 443/2005 - care reglementa fostul hipermarket trident, demolat la nivelul anului 2015, pe locul căreia s-a edificat construcția comercială în 2016;
- **Construire spațiu comercial PUD aprobat cu HCL nr. 239/2006** - această documentație de tip PUD se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Acesta a produs



---

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

---

efecte asupra teritoriului, fiind edificată o construcție cu funcțiunea de centru comercial. În prezent, pe terenul reglementat funcționează centrul comercial Maxxa, precum și o parcare de incintă;

- **Construire baterie 7 garaje PUD aprobat cu HCL nr. 396/2005** - această documentație de tip PUD se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. În teritoriu, aceasta a produs efecte prin edificarea a aproximativ 12 garaje auto după anul 2005, funcționând și astăzi pe amplasament. Documentația prevedea construirea a 7 garaje auto, precum și spațiu verde în continuarea bateriei. Însă, au fost construite 12 garaje auto, spațiul verde prevăzut fiind ocupat de garaje;
- **Realizare spălătorie auto acoperită și birouri PUD aprobat cu HCL nr. 326/2009** - această documentație de tip PUD se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Documentația prevedea realizarea unei spălătorii auto cu spațiu de birouri adiacent. În teritoriu, documentația nu a produs efecte, în prezent pe o parte din terenul reglementat funcționează un teren de fotbal și un teren de baschet;
- **Construire spațiu comercial și birouri PUD aprobat cu HCL nr. 402/2008** - această documentație de tip PUD se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Documentația și-a produs efecte în privința modernizării și supraetajării unei construcții deja existente;
- **Bloc de locuințe pentru tineri PUD aprobat cu HCL nr. 232/2009** - această documentație de tip PUD se suprapune peste U.T.R. LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri. Documentația și-a produs efecte prin edificarea unui bloc de locuințe colective, cu regim de înălțime P+8+9Er, precum și amenajarea unei parări la sol și a aleilor pietonale aferente;

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

**Bilanț teritorial privind ultima reglementare asupra teritoriului analizat, prin documentațiile de urbanism aprobate**

| Tip documentație                             | U.T.R.                                                                                             | Parcele incluse                                            | Indicatori urbanistici |                 | Suprafață (mp) | Suprafață (%) din totalul zonei de studiu |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|----------------|-------------------------------------------|
|                                              |                                                                                                    |                                                            | POT (%)                | CUT mp/mp teren |                |                                           |
| PUG în vigoare, aprobat prin HCL 223/1999    | LI - Subzonă rezidențială cu clădiri mai mari de 3 niveluri                                        |                                                            | 20%                    | -               | 274029         | 72,2%                                     |
|                                              | ISî - Subzonă cu construcții de învățământ                                                         | NC 67350, NC 65573, NC 65574, NC 65575, NC 65812, NC 62894 | Cf RGU 25%             | -               | 18716          | 4,9%                                      |
|                                              | GCc - Subzonă de cimitire                                                                          | NC 66232, NC 73816, NC 75025                               | -                      | -               | 7829           | 2,1%                                      |
|                                              | Cr - Subzonă căi de comunicație rutiere                                                            |                                                            | -                      | -               | 41137          | 10,8%                                     |
| <b>Total reglementat prin PUG în vigoare</b> |                                                                                                    |                                                            |                        |                 | <b>341711</b>  | <b>90,0%</b>                              |
|                                              | PUZ aprobat cu HCL nr. 462/2007                                                                    | Parțial NC 74636, Parțial NC 72396, Parțial NC 74755       |                        |                 | 3783           | 1,00%                                     |
|                                              | Construire Fast Food și magazin ABC prin extindere și supraetajare PUZ aprobat cu HCL nr. 214/2003 | NC 68754, NC 68755, NC 61455                               |                        |                 | 157            | 0,04%                                     |
|                                              | Construire spațiu comercial D+P+M PUZ aprobat cu HCL nr. 433/2001                                  | NC 63335                                                   |                        |                 | 115            | 0,03%                                     |

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

|                                                |                                                                    |                            |   |   |              |             |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|---|---|--------------|-------------|
| PUZ-uri aprobate                               | Construire spațiu comercial PUZ aprobat cu HCL nr. 322/2008        | NC 67800, NC 69791         |   |   | 172          | 0,05%       |
|                                                | Ansamblu de locuințe PUZ aprobat cu HCL nr. 57/2010                | NC 61190                   |   |   | 1193         | 0,31%       |
|                                                | Construire spațiu comercial PUZ aprobat cu HCL nr. 312/2005        | Parțial NC 76140           |   |   | 374          | 0,10%       |
|                                                | Amenajare parcare PUZ aprobat cu HCL nr. 443/2005                  | NC 78196                   |   |   | 1613         | 0,42%       |
|                                                | Biserica Sf. Vasile și intersecție PUZ aprobat cu HCL nr. 145/2002 | NC 73816, Parțial NC 74897 |   |   | 9101         | 2,40%       |
|                                                | PUZ Construire imobil apart-hotel, aprobat cu HCL nr. 332/2020     | NC 60824                   | - | - | 1392         | 6,46%       |
| <b>Total reglementat prin PUZ-uri aprobate</b> |                                                                    |                            |   |   | <b>17900</b> | <b>4,3%</b> |
|                                                | PUD aprobat cu HCL nr. 17/2006                                     | Parțial NC 74636           |   |   | 753          | 0,2%        |
|                                                | Spațiu birouri P+1 PUD aprobat cu HCL nr. 270/2008                 | NC 68810                   |   |   | 68           | 0,0%        |

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

|                  |                                                                                      |                                                                                                    |  |  |      |      |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|------|------|
| PUD-uri aprobate | Extindere și modernizare complex comercial Dunărea PUD aprobat prin HCL nr. 103/2006 | NC 67402, NC 75417                                                                                 |  |  | 803  | 0,2% |
|                  | Extindere și etajare spațiu comercial PUD aprobat prin HCL nr. 198/2006              | NC 61256                                                                                           |  |  | 200  | 0,1% |
|                  | Construire magazin Profi PUD aprobat prin HCL nr. 287/2006                           | NC 60722, NC 79233, NC 77254                                                                       |  |  | 1550 | 0,4% |
|                  | Construire magazin Penny Market PUD aprobat cu HCL nr. 359/2016                      | NC 75024, Parțial NC 75025, Parțial NC 73816                                                       |  |  | 9209 | 2,4% |
|                  | Construire spațiu comercial PUD aprobat cu HCL nr. 239/2006                          | NC 63881                                                                                           |  |  | 4475 | 1,2% |
|                  | Construire baterie 7 garaje PUD aprobat cu HCL nr. 396/2005                          | NC 70212, NC 66698, NC 66697, NC 66696, NC 66695, NC 66694, NC 66693, NC 66693, NC 66692, NC 63061 |  |  | 213  | 0,1% |



**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

|                                                                                               |                       |  |  |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--|--|---------------|---------------|
| Realizare<br>spălătorie auto<br>acoperită și<br>birouri PUD<br>aprobat cu HCL<br>nr. 326/2009 | Parțial NC 62601      |  |  | 600           | 0,2%          |
| Construire spațiu<br>comercial și<br>birouri PUD<br>aprobat cu HCL<br>nr. 402/2008            | NC 68028, NC<br>68120 |  |  | 228           | 0,1%          |
| Bloc de locuințe<br>pentru tineri PUD<br>aprobat cu HCL<br>nr. 232/2009                       | NC 74466              |  |  | 3437          | 0,9%          |
| <b>Total reglementat prin PUD-uri aprobate</b>                                                |                       |  |  | <b>21536</b>  | <b>5,7%</b>   |
| <b>Total zonă de studiu</b>                                                                   |                       |  |  | <b>379755</b> | <b>100,0%</b> |

Se observă că aproximativ 90% din teritoriul zonei de studiu este reglementată prin PUG în vigoare, astfel că documentațiile de urbanism de tip PUZ au reglementat, după aprobarea PUG, doar 4,3% din teritoriu, în timp ce de tip PUD au reglementat 5,7% din teritoriul analizat.

**În urma realizării studiului privind încadrarea în documentații de urbanism, s-a observat necesitatea atenuării următoarelor disfuncții:**

- 90% din zona de studiu este reglementată printr-o documentație de urbanism de tip PUG, mai veche de 20 de ani, care nu mai răspunde nevoilor actuale de dezvoltare;
- Existența a 19 documentații de urbanism de tip PUZ/PUD care reglementează decupat areale din zona de studiu; Intervențiile au fost fragmentare și nu au acordat atenție spațiilor publice și spațiilor verzi;
- Documentațiile de urbanism aprobate, în momentul edificării construcțiilor, au fost respectate mai mult sau mai puțin întocmai reglementărilor aprobate, raportat la fondul construit.

**prin realizarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. de regenerare urbană, care să coreleze documentațiile de urbanism aprobate anterior, să creeze cadrul prin care infrastructurile publice și spațiile verzi să-și sporească calitatea, precum și să reglementeze modul de intervenție asupra fondului construit existent.**

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

**Studiu privind amenajarea peisagistică și mediul**

În scopul elaborării prezentului PUZ, a fost realizat **Studiul privind amenajarea peisagistică și mediul**, în urma căruia au fost stabilite principalele disfuncții privind spațiile verzi existente și necesitățile de intervenție în teritoriu.

În ceea ce privește biodiversitatea, în zona analizată nu sunt prezente situri Natura 2000, însă situl protejat ROSCI0136 - Pădurea Bejan, se află la o distanță de 700 m față de limita sudică a teritoriului analizat.

Ponderea dintre suprafețele minerale și cele vegetale este echilibrată, suprafețele minerale aferente circulațiilor sunt în procent de 41%, fiind compuse din: circulații carosabile și pietonale, circulații carosabile de incintă, parcaje amenajate la sol și circulații pietonale. Suprafețele de spații verzi sunt predominant alcătuite din spații verzi aferente locuințelor colective, în proporție de 33% din suprafața totală a zonei de studiu.

| Nr. crt. |                                     | Tipologie                                   | Suprafață (mp) | Suprafață (%) din totalul zonei de studiu |
|----------|-------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------|
| 1        | Spații libere minerale              | Circulații carosabile publice               | 61050          | 16,1%                                     |
|          |                                     | Circulații carosabile de incintă            | 2915           | 0,8%                                      |
|          |                                     | Circulații pietonale                        | 69117          | 18,2%                                     |
|          |                                     | Parcaje amenajate la sol                    | 23430          | 6,2%                                      |
|          | <b>Total spații libere minerale</b> |                                             | <b>156512</b>  | <b>41,2%</b>                              |
| 2        | Spații libere-spații verzi          | Spații verzi aferente locuințelor colective | 124830         | 32,9%                                     |
|          |                                     | Vegetație de aliniament                     | 5978           | 1,6%                                      |
|          |                                     | Locuri de joacă pentru copii                | 2095           | 0,6%                                      |
|          |                                     | Spații verzi aferente dotărilor sportive    | 936            | 0,2%                                      |
|          |                                     | Vegetație aferentă dotărilor de cult        | 2635           | 0,7%                                      |
|          |                                     | Cimitire                                    | 7165           | 1,9%                                      |
|          |                                     | Terenuri virane                             | 10197          | 2,7%                                      |

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

|          |                                                |               |               |
|----------|------------------------------------------------|---------------|---------------|
|          | <b>Total spații libere-spații verzi</b>        | <b>153836</b> | <b>40,5%</b>  |
| <b>3</b> | <b>Total terenuri cu utilizare funcțională</b> | <b>69407</b>  | <b>18,3%</b>  |
|          | <b>Total zonă de studiu</b>                    | <b>379755</b> | <b>100,0%</b> |

**În cadrul arealului studiat se găsesc 4 tipologii de spații verzi, și anume:**

- **Spații verzi aferente locuințelor colective.** Această tipologie de spații verzi este predominantă în zona studiată, reprezentând aproximativ 80% din totalul spațiilor verzi. Sunt reprezentate prin spații verzi interstițiale, din jurul ansamblurilor de locuințe colective din toată zona de studiu. Aceste spații verzi sunt utilizate de către locuitorii zonei ca: grădini de fațadă, amenajate de locatari ai blocurilor, taluzuri verzi, zone amenajate cu mobilier urban pentru relaxare, parcări neregulate pe spațiile verzi, zone pentru uscarea hainelor și igienizarea covoarelor în aer liber. Anumite activități precum uscarea hainelor sau igienizarea covoarelor pe spațiile verzi, generează praf și descurajează utilizarea acestora în scop recreativ. Aleile pietonale care oferă accesibilitate către spațiile verzi, sunt în mare parte neîntreținute, iar imaginea generală care se conturează este de spațiu rezidual și nesigur din punct de vedere al siguranței publice;
- **Vegetația de aliniament.** Această tipologie de spații ocupă o suprafață mică din teritoriul analizat, aproximativ 1,6% din zona de studiu. Vegetația de aliniament este prezentă doar pe arterele principale de circulație, precum: strada Mihai Eminescu, bd-ul Bălcescu, strada Titu Maiorescu, strada Minerului, și parțial strada Bejan. Pe toate aceste străzi vegetație se regăsește discontinuu, în alveole sau ca delimitare/întrerupere a locurilor de parcare. Ritmul este preponderent de un arbore la 1-3 locuri de parcare. Pe lângă vegetația de aliniament, parcărilor adiacente arterelor de circulație sunt realizate pe suport de dale înierbate, astfel că ambianța străzilor este completată cu vegetație de înălțimi mici;
- **Cimitire și spații verzi aferente dotărilor de cult.** Zona de studiu beneficiază de un cimitir, în proximitatea dotării de cult Biserica Nașterea Maicii Domnului, cu o suprafață de 7165 mp (1,9 % din zona de studiu). Conform normelor de igienă în vigoare, cimitirile au o rază de protecție de 50 m, însă în raza de protecție a acestuia sunt 6 blocuri de locuințe colective. Spațiile verzi aferente dotărilor de cult sunt reprezentate de incinta verde a bisericii, amenajată cu plante ornamentale și mobilier urban. Acestea însumează o suprafață de 2635 mp;
- **Terenuri virane.** Fiind o zonă constituită, terenurile libere de construcții și care pot fi considerate rezerve de teren, în vederea unor noi dezvoltări sunt în număr mic, acoperind doar 2,7% din zona de studiu (circa 10197 mp). Acestea sunt terenuri proprietate privată.

Din punct de vedere al **fondului vegetal valoros** și al speciilor de vegetație existentă, conform observării directe și Cadastrului Verde, în zona studiată nu au fost remarcate exemplare de arbori/arbuști cu valoare peisagistică extraordinară. În schimb, zona beneficiază de numeroși arbori aflați la maturitate, ce pot fi integrați în dezvoltarea ulterioară a spațiilor, arbori care în prezent prin dispunerea lor în interiorul

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

---

unor spații neamenajate, își pierde calitatea estetică. Zona beneficiază de aproximativ 3000 de arbori, înscrisi în cadastrul verde al Mun. Deva.

**Vizibilitatea în cadrul zonei**

Reperele urbane întâlnite la nivelul zonei studiate legate atât de memoria și identitatea locului, precum și de repere vizibile prin siluetă. Printre reperele zonei se numără: fostul restaurant Astoria, punctele termice 10,11 și 12, Școala Generală Andrei Mureșanu, Grădinița nr. 2, Grădinița nr. 3, supermarketul Penny, centrul comercial Maxxa, precum și biserica. Zona studiată este terasată în 3 etaje, cu diferențe de înălțime cuprinse între 3-10 m. Astfel, se identifică existența a 3 cornișe principale, de-a lungul cărora se creează perspective asupra cartierului.

În ceea ce privește altimetria zonei, biserica este elementul de reper vertical, care este capăt de perspectivă pentru strada Mihai Eminescu. Datorită vegetației dense, acest reper este vizibil doar de pe artera de circulație.

Totodată, din strada Mihai Eminescu se stabilesc relații vizuale cu Cetatea Devei, pe parcursul întregii străzi fiind vizibilă cetatea, ca și capăt de perspectivă.

**În urma realizării studiului privind amenajarea peisagistică și mediul, s-a observat necesitatea atenuării următoarelor disfuncții:**

- Spații verzi nediversificate, aproximativ 80% din totalul spațiilor verzi sunt lipsite de diversitate și sunt inactive din punct de vedere al activităților;
- Utilizarea spațiilor verzi ca zone de parcare a autovehiculelor;
- Alei pietonale neîntreținute și imagine generală de spațiu rezidual;
- Rezervele de teren din interiorul cartierului sunt neîngrijite și se află în proprietate privată, făcând dificilă intervenția asupra lor;
- Predomină vegetația crescută spontan, necesitând lucrări de toaletare și tratare.

**prin următoarele tipuri de intervenții:**

- Reamenajarea spațiilor verzi prin structurarea acestora în zone diversificate pentru petrecerea timpului liber, precum: zone pentru sport în aer liber (fitness, ping pong, table, șah), zone de picnic, grădini comunitare, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale, grădini terapeutice, grădini publice cu activități educative;
- Reabilitarea aleilor pietonale existente, precum și realizarea unor alei pietonale noi;
- Realizarea unor operațiuni cadastrale în vederea trecerii spațiilor verzi private din interiorul cartierului, în domeniul public, în vederea amenajării lui ca spații verzi;
- Realizarea unor lucrări de toaletare și tratare a vegetației existente, precum și plantarea unor exemplare noi, în vederea îmbunătățirii imaginii urbane.



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



Relația vizuală cu Cetatea Devei; sursa: autori

---

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

---

### Studiu privind zonificarea funcțională și dotările existente

---

În scopul elaborării prezentului PUZ, a fost realizat **Studiul privind zonificarea funcțională și dotările existente**, în urma căruia au fost stabilite principalele disfuncții privind dotările și funcțiunile cartierului, precum și necesitățile de intervenție în cadrul acestuia.

La momentul elaborării PUZ, în zona de studiu de regăsesc următoarele funcțiuni: locuire colectivă, servicii și comerț, mixt - locuire colectivă cu servicii și comerț la parter, echipamente edilitare, educație, lăcașe de cult, cimitir și spații verzi aferente locuințelor colective. Toate aceste funcțiuni, datorită modului în care sunt dispuse în teritoriu, sunt compatibile.

Localizarea actuală a funcțiilor permite delimitarea întregului areal studiat în 3 subzone cu profile distincte:

- **Zona 1:** Locuire colectivă, inserții de dotări educaționale, comerț/servicii, anexe de tip garaj;
- **Zona 2:** Dotări educaționale, comerț;
- **Zona 3:** Dotări de cult, servicii/comerț.

**Zona 1 - profilul de locuire colectivă, cu inserții de dotări educaționale, comerț/servicii și anexe de tip garaj**, este datorat existenței funcțiilor precum: inserții de comerț/servicii la parter, alimentație publică și servicii hoteliere, construcții rețele edilitare (puncte termice, post transformare), grădiniță, locuri de joacă pentru copii, spații verzi aferente locuințelor colective alături de locuirea colectivă, care ocupă cea mai mare parte din suprafața zonei.

- Funcțiunile de tip **servicii/comerț** se regăsesc atât la nivelul parterurilor blocurilor de pe strada Mihai Eminescu și parțial strada Bejan, cât și izolat, în construcții individuale, fiind reprezentate de: mini market Profi, magazine mixte ABC etc;
- Funcțiunile de tip **alimentație publică și servicii hoteliere** se regăsesc în nordul zonei de studiu, fiind reprezentate de: Restaurantul Dunărea, Vila și restaurant Etiquette, brutăria Panaur, bar Luciano, rulote street food;
- **Locurile de joacă** pentru copii se regăsesc izolat, punctual și dispersat în această zonă. Zona beneficiază în total de 5 locuri de joacă.
- Funcțiunile de tip **locuințe colective**, precum și **spațiile verzi aferente**, predomină în această zonă, fiind un număr de aproximativ 70 de ansambluri de locuințe colective și 12 ha de spații verzi. Nivelul de înălțime în zonă este predominant P+4, însă la frontul bd-ului Nicolae Bălcescu sunt prezente ansambluri de locuințe colective P+10;
- Funcțiunea educațională de tip **grădiniță**, se regăsește izolat în vestul zonei de locuințe colective, fiind o funcțiune complementară locuirii.

**Zona 2 - profilul de dotări educaționale, comerț**, este datorat existenței funcțiilor precum: școală generală, grădiniță, centru de primire minori, piață agroalimentară, brutărie. Funcțiunile educaționale ocupă cea mai mare parte din suprafața zonei.

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

- Funcțiunile de tip **educațional** se regăsesc central, în zona de studiu PUZ, și sunt reprezentate de Școala Generală Andrei Mureșanu și Grădinița nr. 3, având un regim de înălțime de P+2;
- Funcțiunile de tip **comerț** sunt în principal reprezentate de piața Agroalimentară Cioclovina, precum și de o brutărie în zona punctului termic nr. 11.

**Zona 3 - profilul de dotări de cult, servicii/comerț**, este datorat existenței funcțiunilor precum: biserică, cimitir, centru comercial, supermarket, loc de joacă pentru copii. Funcțiunile aferente dotărilor de cult ocupă cea mai mare parte din suprafață zonei.

- Funcțiunile de tip **cult** se regăsesc în sud-estul zonei de studiu PUZ, cu accesibilitate directă la strada Mihai Eminescu, fiind reprezentate de Biserica Nașterea Maicii Domnului și cimitir. Pe lângă acestea, în proximitate se regăsesc casa parohială și servicii funerare;
- Funcțiunile de tip **comerț** sunt în principal reprezentate de supermarketul Penny, poziționat la intersecția străzilor Mihai Eminescu cu strada Minerului, precum și de centrul comercial Maxxa de pe strada Mihai Eminescu, care adăpostește mai multe tipuri de comerț.

**Bilanț teritorial privind zonificarea existentă a teritoriului**

| Nr. crt.                         |                            | Tipologie                        | Suprafață (mp) | Suprafață (%) din totalul zonei de studiu |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------|-------------------------------------------|
| 1                                | Spații libere minerale     | Circulații carosabile publice    | 61050          | 16,1%                                     |
|                                  |                            | Circulații carosabile de incintă | 2915           | 0,8%                                      |
|                                  |                            | Circulații pietonale             | 69117          | 18,2%                                     |
|                                  |                            | Parcaje amenajate la sol         | 23430          | 6,2%                                      |
| Total spații libere minerale     |                            |                                  | 156512         | 41,2%                                     |
| 2                                | Spații libere-spații verzi | Spații verzi                     | 136474         | 35,9%                                     |
|                                  |                            | Cimitire                         | 7165           | 1,9%                                      |
|                                  |                            | Terenuri virane                  | 10197          | 2,7%                                      |
| Total spații libere-spații verzi |                            |                                  | 153836         | 40,5%                                     |
|                                  |                            | Locuire colectivă                | 49168          | 12,9%                                     |
|                                  |                            | Servicii/comerț                  | 7518           | 2,0%                                      |
|                                  |                            | Dotări educaționale              | 2876           | 0,8%                                      |

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

|                                         |                                   |                          |        |        |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------|--------|
| 3                                       | Terenuri cu utilizare funcțională | Dotări de cult           | 1387   | 0,4%   |
|                                         |                                   | Dotări tehnico-edilitare | 2123   | 0,6%   |
|                                         |                                   | Anexe de tip garaje auto | 4623   | 1,2%   |
|                                         |                                   | Construcții abandonate   | 1712   | 0,5%   |
| Total terenuri cu utilizare funcțională |                                   |                          | 69407  | 18,3%  |
| Total zonă de studiu                    |                                   |                          | 379755 | 100,0% |

Conform bilanțului teritorial, se constată faptul că suprafața cea mai mare este ocupată de spații verzi, în total de 36%, dar și de locuințele colective (13%). Suprafața de circulații pietonale este mai mare decât a celor carosabile, însă o bună parte dintre aleile pietonale sunt subdimensionate sau aflate în stare de degradare.

**Densitatea medie a populației** înregistrată la nivelul zonei de studiu este de **34 538 loc/kmp.** Cea mai densă insulă se constată a fi cea a ansamblurilor turn (P+10) de pe bd-ul Nicolae Bălcescu. Conform estimării, în zona de studiu sunt 3271 de apartamente, echivalentul unei populații de 8179 de locuitori. În urma observării directe la momentul vizitei de teren, s-a constatat că zona este utilizată cu precădere de către populația vârstnică, precum și de familiile cu copii.

#### **Dotări existente**

La nivelul zonei studiate se regăsesc 5 **farmacii**, dispuse pe artera principală Mihai Eminescu, și amplasate la nivelul parterului locuințelor colective. Stabilind o rază de deservire de 500 m, se observă faptul că în mare parte zona studiată este deservită de aceste tipuri de dotări. Blocurile ANL, precum și blocul Turn de pe strada Mihai Eminescu nu sunt deservite de aceste tipuri de dotări. Se poate observa o lipsă a dotărilor sanitare de tip policlinici și spitale în interiorul zonei de studiu, însă acestea se află în imediata apropiere, cea mai apropiată dotare de tip policlinica fiind Policlinica Deva care se află la mai puțin de 500 de metri de limita nordică a zonei de studiu PUZ.

Cu privire la dotările de **educație**, analizând deservirea zonei de studiu cu dotările de tip creșă, se remarcă inexistența acestui tip de dotare în zona de studiu. La nivelul orașului se remarcă o singură creșă, creșa Municipală Deva, aflată la 1 km față de limita nordică a zonei de studiu. Din punct de vedere al dotărilor de tip grădiniță se observă faptul că zona de studiu este deservită de acest tip de dotare în întregime, în arealul studiat fiind 2 grădinițe. În ceea ce privește deservirea zonei de studiu cu dotările educaționale de învățământ gimnazial și general, aceasta este deservită în întregime.

Raportându-ne la zona studiată, putem observa mai multe tipuri de **structuri comerciale și de servicii**. În funcție de suprafața lor și de modul în care sunt amplasate, întâlnim:



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

---

- structuri de vânzare cu suprafață mică (mai puțin de 400 mp) sau medie (între 400 mp și 1000 mp), ce activează la parterul locuințelor colective sau în structuri izolate;
- piață agroalimentară amplasată în zona de studiu PUZ (Aleea Cioclovina);
- unități de alimentare publică cu suprafață de vânzare sub 400 mp.

**Dotări outdoor**

**Rampe pentru accesibilitatea pietonală** - în urma analizării zonei, s-a constatat faptul că doar blocurile de P+10 de pe bd-ul Nicolae Bălcescu, sunt dotate cu rampe de acces. Astfel, circa 90% dintre ansamblurile de locuințe colective din zona studiată nu dispun de rampe de acces. Mai mult, fiind o zonă cu declivități considerabile și cu multiple scări de acces, rampele pentru accesibilizarea pietonală pentru persoanele cu mobilitate redusă lipsesc în tot spațiul public din arealul studiat.

**Platforme pentru colectarea deșeurilor** - la nivelul arealului analizat, platformele de gunoi pentru pre colectarea selectivă a deșeurilor se regăsesc atât în sisteme îngropate, cât și în spații amenajate la nivelul solului. Au fost identificate 13 platforme pentru pre colectarea gunoiului, iar gradul lor de deservire a zonei rezidențiale a fost stabilit considerând o distanță-timp de 200m, echivalentul a 3 minute de mers pe jos. S-a observat faptul că zona este deservită în totalitate de aceste tipuri de dotări, însă având în vedere declivitatea zonei și profilul populației deservite, este necesară suplimentarea platformelor de gunoi, astfel încât acestea să poată fi accesate de către toate categoriile de utilizatori. De asemenea, actualele platforme de gunoi necesită reabilitare, întrucât acestea sunt în prezent focare de infecție în anumite zone ale cartierului.

**Spații pentru recreere și petrecerea timpului liber** - în cadrul zonei analizate au fost identificate 4 **locuri de joacă pentru copii**. Gradul lor de deservire a zonei a fost stabilit în urma considerării unei raza de deservire de 300 m, echivalentul a 4-5 minute de mers pe jos. Deși se poate observa că arealul studiat este deservit de locuri de joacă, având în vedere declivitatea zonei, timpii de parcurgere a zonei sunt mai mari, astfel că este necesară inserarea unor locuri noi de joacă care să deservească mult mai bine zona. În ceea ce privește **spațiile verzi amenajate** pentru petrecerea timpului liber, acestea sunt reprezentate doar de spațiile verzi aferente locuințelor colective, care pe alocuri sunt dotate cu mobilier urban. Aceste tipuri de spații verzi sunt în număr mare, acoperind aproximativ 33% din totalul zonei de studiu, însă sunt neamenajate și nu prezintă o imagine urbană calitativă. Pe lângă acest aspect, din pricina faptului că în prezent sunt doar niște spații verzi interstițiale, ele nu deservește zona din punct de vedere al spațiilor destinate recreerii.

**În urma realizării studiului privind zonificarea funcțională și dotările existente, s-a observat necesitatea atenuării următoarelor disfuncții:**

- 90% dintre ansamblurile de locuințe colective nu sunt dotate cu rampe de acces;
- Scările care conectează spațiile publice nu sunt dublate de rampe de acces sau lifturi;
- Necesitatea suplinderii cu platforme de pre colectare selectivă a deșeurilor;

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

- Platforme de precolectare selectivă neîngrijite și neîngrădite;
- Necesitatea suplinirii cu locuri de joacă pentru copii;
- Lipsa spațiilor verzi amenajate pentru petrecerea timpului liber.

**prin următoarele tipuri de intervenții:**

- Reamenajarea și regabaritarea aleilor pietonale existente, precum și realizarea unor noi alei pietonale;
- Dotarea ansamblurilor de locuințe colective cu rampe/lifturi pentru sporirea accesibilității pentru toate tipurile de utilizatori;
- Dublarea scărilor de acces în spațiile publice cu rampe/lifturi, pentru creșterea accesibilității pietonale la nivelul zonei;
- Identificarea și amplasarea unor noi platforme pentru precolectarea selectivă a deșeurilor;
- Amenajarea de noi locuri de joacă pentru copii;
- Amenajarea spațiilor verzi și diversificarea lor prin introducerea unor noi tipologii de spații, precum: zone pentru fitness în aer liber, zone de picnic, grădini terapeutice, grădini comunitare etc.

---

**Studiu de echipare edilitară**

În baza informațiilor preliminare obținute, a fost elaborat **studiul de fundamentare privind echipare tehnico-edilitară**, în urma căruia au fost stabilite principalele disfuncții privind echiparea tehnico-edilitară a zonei, precum și necesitățile de intervenție în cadrul acesteia.

**Alimentarea cu apă și canalizare**

Conform informațiilor obținute de la distribuitorul de apă **S.C. APAPROD DEVA**, în zona de studiu există rețele de distribuție a apei potabile pe toate străzile, rețea de aducțiune apă, precum și o stație de pompare a apei amplasată pe Alea Teilor. O parte din rețea este în curs de reabilitare, pe străzile Alea Armatei, bd-ul Bălcescu, Alea Cioclovina, Alea Scărișoara, rețeaua de distribuție a apei propusă spre reabilitare prin Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din Jud. Hunedoara, perioada 2014 - 2020, are o lungime aproximativă de 1220 ml. Cea mai mare parte a rețelelor sunt nereabilitate și nu sunt incluse în programe de reabilitare.

Conform informațiile furnizate de **S.C. APAPROD DEVA**, în zona studiată există rețele de canalizare menajeră, toate imobilele de locuințe colective fiind racordate. O parte din rețea este în curs de reabilitare, pe străzile Alea Armatei, Alea Teilor, rețeaua de canalizare menajeră propusă spre reabilitare prin Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din Jud. Hunedoara, perioada 2014 - 2020, are o lungime aproximativă de 870 ml. Cea mai mare parte a rețelelor sunt nereabilitate și nu sunt incluse în programe de reabilitare. În zonă nu există rețea de canalizare pentru apele pluviale, astfel că apele pluviale sunt preluate de sistemul de canalizare menajer.

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

**Alimentarea cu energie termică**

În prezent, sistemele de baza în **alimentarea cu căldură** a Municipiului Deva sunt următoarele:

- prin centrale termice cu caracter individual aparținând diferitelor persoane fizice sau juridice și care deservește locuințe sau sedii individuale;
- local cu sobe pe gaze naturale.

În zona de studiu PUZ există rețele magistrale supraterane și subterane de distribuție a apei către cele 4 puncte termice localizate în arealul studiat. Acestea sunt dezafectate și neutilizate, nu se află în administrarea Mun Deva și produc o imagine degradată și insalubră asupra zonei. De asemenea, în zonă sunt prezente conducte subterane de distribuție a agentului termic, aflate în administrarea Mun. Deva, și care facilitau distribuția agentului termic și a apei calde de la punctele termice către consumatori.



*Conducte magistrale dezafectare; Sursa: autori*

Cele 4 puncte termice din zona de studiu au primit de-a lungul timpului diverse tipuri de utilizări, fiind date în proprietate privată fragmentat. Astfel, la nivelul acestora, situația se prezintă după cum urmează:

| Nr. Crt      | Parcele incluse | Funcțiuni                   | Regim juridic                | Suprafață (mp) |
|--------------|-----------------|-----------------------------|------------------------------|----------------|
| <b>PT 10</b> | NC 80259        | Punct termic                | Domeniul public al Mun. Deva | 124            |
|              | NC 60547        | Depozitare                  | Proprietate privata          | 262            |
|              | NC 76510        | Depozitare                  | Proprietate privata          | 172            |
|              | NC 68810        | Spațiu producție și birouri | Proprietate privata          | 22             |

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

|                                       |                               |                                            |                                 |             |
|---------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
|                                       | Neintabulat                   | Servicii/birouri,<br>Depozitare            | Incert                          | 247         |
|                                       | <b>Total suprafață PT 10</b>  |                                            |                                 | <b>827</b>  |
| <b>PT 11</b>                          | NC 80206                      | Punct termic                               | Domeniul public al<br>Mun. Deva | 82          |
|                                       | Neintabulat                   | Comerț, depozitare                         | Incert                          | 978         |
|                                       | <b>Total suprafață PT 11</b>  |                                            |                                 | <b>1060</b> |
| <b>PT 11B</b>                         | NC 80250                      | Punct termic                               | Domeniul public al<br>Mun. Deva | 84          |
|                                       | Neintabulat                   | Punct termic,<br>depozitare, în<br>abandon | Incert                          | 86          |
|                                       | <b>Total suprafață PT 11B</b> |                                            |                                 | <b>170</b>  |
| <b>PT 12</b>                          | Neintabulat                   | Punct termic,<br>depozitare, servicii      | Incert                          | 661         |
| <b>Total suprafață puncte termice</b> |                               |                                            |                                 | <b>2718</b> |

### **Alimentarea energie electrică**

**Distribuția energiei electrice** la nivelul cartierului se realizează prin intermediul rețelei de medie tensiune a orașului, care alimentează posturile de transformare amplasate lângă consumatori. Acestea, la rândul lor, reduc media tensiune până la 0,4 Kv (joasă tensiune), pe care o distribuie în continuare abonaților prin rețeaua de joasă tensiune.

Alimentarea circuitelor de **iluminat public** este făcută din rețeaua de joasă tensiune. Sunt utilizați pentru stâlpi de iluminat din beton echipați cu corpuri de iluminat cu lămpi cu vapori de sodiu. Acționarea iluminatului public se face automat, prin intermediul punctelor de aprindere programabile. Starea iluminatului pe principalele artere de circulație este bună, însă pe străzile secundare nivelul de iluminare este insuficient.

La nivelul zonei de studiu PUZ, există rețele electrice subterane de medie tensiune (LES MT) precum și 12 posturi de transformare amplasate în cadrul cartierului. Rețeaua de joasă tensiune (0,4 kV) este:

- de tip complex buclă (cu mai multe legături între posturile de transformare de alimentare cu energie electrică);
- de tip buclată cu funcționare radială.



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

---

**Alimentarea cu gaze naturale**

La nivelul zonei de studiu PUZ, există rețele de transport gaze naturale de joasă presiune, precum și o stație de reglare-măsurare pe Aleea Teilor, care transportă medie presiune în joasă presiune. Față de stația de reglare-măsurare se impune o zonă de protecție de 25 m.

**Telecomunicații**

Rețeaua de telecomunicații ce deservește zona de studiu este de tip aerian, pozată pe stâlpi ai rețelei de iluminat public și este echipată cu cabluri telefonice distribuite pe arterele principale.

**În urma realizării studiului privind echiparea tehnico-edilitară, s-a observat necesitatea atenuării următoarelor disfuncții:**

- Majoritatea rețelei de alimentare cu apă și canalizare din zona de studiu este nereabilitată și nu este inclusă în programe de reabilitare;
- Lipsa rigolelor și a șanțurilor de scurgere, precum și lipsa canalizării pluviale;
- Lipsa alimentării cu energie termică în sistem centralizat și necesitatea utilizării centralelor termice de apartament;
- Prezența în zona de studiu a unor conducte dezafectate, nefuncționale, care generează imagine degradată la nivelul cartierului și zone insalubre;
- Aglomerarea rețelelor electrice cu cele de telecomunicații pe stâlpii de iluminat crează disfuncțiuni în utilizare și o imagine urbană dezordonată și inestetică;
- Pozarea aeriană a rețelelor de telecomunicații, acest lucru creând un aspect inestetic. De asemenea pozarea aeriană expune rețelele de comunicații la influențele externe (ploi, vânt, zăpada, îngheț, etc.);

**prin următoarele tipuri de intervenții:**

- Includerea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare în programe/proiecte de reabilitare;
- Realizarea de rigole și șanțuri pentru preluarea apelor pluviale, precum și a unui sistem de canalizare a apelor pluviale și re folosirea acesteia în irigarea spațiilor verzi;
- Încurajarea realizării de centrale termice per bloc, în detrimentul celor de apartament;
- Eliminarea conductelor termice supraterane dezafectate;
- Îngroparea rețelelor de telecomunicații și eliberarea stâlpilor de iluminat de cabluri.

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

### 3.3. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

Planul Urbanistic General în vigoare nu generează suficiente instrumente din perspectiva RLU pentru a permite o dezvoltare coerentă a zonei în raport cu nevoile actuale.

**Planul Urbanistic General al Municipiului Deva, aflat încă în curs de actualizare, încadrează imobilele în următoarele unități teritoriale de referință:**

- LCI\_A - subzonă pentru locuințe colective înalte (peste P+4), constituite în ansambluri
- LCM\_A - subzonă pentru locuințe colective medii (peste P+2E-max P+4E) constituite în ansambluri
- LCM - subzonă pentru locuințe colective medii
- ISP\_A - subzonă pentru instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente
- ISP\_P - subzonă pentru piețe agroalimentare, piață de vechituri, obor, ocico, târguri, piețe volante
- ISP\_I - subzonă pentru instituții și servicii publice și de interes public, situate izolat în zone cu alt caracter
- ISP - zonă pentru instituții și servicii publice, și de interes public
- ISC - zonă pentru activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom
- IST\_I - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter
- IST\_H\_I - subzonă pentru unități turistice de tip hotel - motel - pensiune - cabană
- SVS - zonă pentru complexe și dotări sportive publice și/sau private
- GCC - subzonă pentru cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor
- TEG - zonă pentru alimentare cu gaze naturale
- CCR\_P - subzonă pentru parcaje distincte
- CCR\_A - subzonă pentru circulații rutiere (profile stradale)
- LCI\_PUZ.

**Bilanț PUG în actualizare.**

| Tip documentație | U.T.R.                                                                                  | Indicatori urbanistici |                         | Suprafață (mp) | Suprafață (%) din totalul zonei de studiu |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------|-------------------------------------------|
|                  |                                                                                         | POT (%)                | CUT mp ADC/<br>mp teren |                |                                           |
|                  | LCI_A - subzonă pentru locuințe colective înalte (peste P+4), constituite în ansambluri | 20%                    | 1,2                     | 25217          | 6,6%                                      |

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

|                    |                                                                                                                                           |                                  |                          |        |       |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------|-------|
| PUG în actualizare | LCM_A - subzonă pentru locuințe colective medii (peste P+2E-max P+4E) constituite în ansambluri                                           | 20%                              | 1,2                      | 212172 | 55,9% |
|                    | LCM - subzonă pentru locuințe colective medii                                                                                             | 20%                              | 1,2                      | 23363  | 6,2%  |
|                    | ISP_A - subzonă pentru instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente                        | 60%;<br>parcele de colț 75%      | 2,4; parcele de colț 3,0 | 15793  | 4,2%  |
|                    | ISP_P - subzonă pentru piețe agroalimentare, piață de vechituri, obor, ocico, târguri, piețe volante etc                                  | 60%                              | 1,2                      | 719    | 0,2%  |
|                    | ISP_I - subzonă pentru instituții și servicii publice și de interes public, situate izolat în zone cu alt caracter                        | 60%;<br>parcele de colț 75%      | 2,2; parcele de colț 2,8 | 3351   | 0,9%  |
|                    | ISP - zonă pentru instituții și servicii publice, și de interes public                                                                    | 60%                              | -                        | 6389   | 1,7%  |
|                    | ISC - zonă pentru activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom | 60%                              | 1,2                      | 17864  | 4,7%  |
|                    | IST_I - subzonă de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu alt caracter                                               | -                                | -                        | 321    | 0,1%  |
|                    | IST_H_I - subzonă pentru unități turistice de tip hotel - motel - pensiune - cabană                                                       | 40%;<br>cazarea propriu-zisă 35% | 1,2                      | 1562   | 0,4%  |
|                    | SVS - zonă pentru complexe și dotări sportive publice și/sau private                                                                      | 10%                              | 0,2                      | 1814   | 0,5%  |

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

|                             |                                                                                        |     |      |               |               |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|---------------|---------------|
|                             | GCC - subzonă pentru cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor | 2%  | 0,04 | 7370          | 1,9%          |
|                             | TEG - zonă pentru alimentare cu gaze naturale                                          | 60% | 1,2  | 518           | 0,1%          |
|                             | CCR_P - subzonă pentru parcaje distincte                                               | -   | -    | 1712          | 0,5%          |
|                             | CCR_A - subzonă pentru circulații rutiere (profile stradale)                           | -   | -    | 57358         | 15,1%         |
|                             | LCI_PUZ                                                                                | -   | -    | 4232          | 1,1%          |
| <b>Total zonă de studiu</b> |                                                                                        |     |      | <b>379755</b> | <b>100,0%</b> |



**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**



### LEGENDĂ

## Limite

- Limită zonă de studiu P.U.Z.  
 Limite UTR-uri conform PUG în actualizare

**Încadrarea zonei în PUG aflat în actualizare - UTR-uri.** sursă: Primaria Deva; prelucrare: autori

---

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

**Se propune elaborarea PUZ prin care se va avea în vedere generarea unor intervenții de regenerare urbană și a unui regulament local de urbanism care să contribuie la crearea unei imagini urbane calitative și generarea unor spații verzi publice ca loc al interacțiunii comunitare.**

**Prin prezenta documentație se au în vedere următoarele:**

- Reglementarea unei zone care generează activități și investiții pentru dezvoltarea Municipiului Deva;
- Utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiunilor urbanistice;
- Creșterea calității vieții în mediul urban;
- Fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică;
- Asigurarea suportului de reglementare privind eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
- Corelarea intereselor colective cu cele individuale privind ocuparea și utilizarea spațiului urban;
- Stabilirea și conservarea unor legături vizuale valoroase, care pot fi valorificate în propunerile de amenajare a zonei și integrate în cadrul contextului mai larg peisagistic cvasi-semi-natural și al peisajului urban existent;
- Punerea în valoare a spațiilor verzi existente și generarea unui spațiu public activ și diversificat din punct de vedere al activităților.

---

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

---

### 3.4. Valorificarea cadrului natural

În vederea îmbunătățirii imaginii ambientale a zonei și valorificării punctelor de vizibilitate către cartier și Cetatea Devei, se vor amenaja spații plantate cu folosință publică, trasee pietonale, și grădini publice tematice.

Prin intervenția asupra spațiilor verzi, de amenajare a unor zone precum: spații pentru sport în aer liber (fitness, ping pong, table, șah), zone de picnic, grădini comunitare, locuri de joacă pentru copii, țarcuri pentru animale, grădini terapeutice, grădini publice cu activități educative, experiența pietonală și ambientală a locuitorilor va fi plăcută și calitativă.

Se propune ca spațiile verzi publice să aibă un design inovator și durabil, generând astfel spații atractive pentru locuitorii orașului. Dezvoltarea sustenabilă va fi susținută prin amenajări care vor îmbunătăți micro climatul local, care vor contribui la diminuarea efectelor insulei de căldură urbană, și prin îmbunătățirea sistemului de spații verzi de la nivel local, astfel încât calitatea vieții și a experienței urbane locale să crească.

Din punct de vedere al **amenajării peisagistice**, propunerea se axează pe valorificarea peisajului în relație cu funcțiunile rezidențiale și educaționale, punând accentul revitalizarea spațiilor existente și generarea unor spații publice de întâlnire comunitară. Astfel, se propun următoarele tipuri de spații:

- ZONĂ VERDE DE TIP GRĂDINĂ PUBLICĂ, cu zone de picnic, pajiște, fitness în aer liber, spații pentru relaxare și umbrare;
- ZONE VERZI CU MIXITATE DE ACTIVITĂȚI (locuri de joacă pentru copii, fitness, relaxare);
- GRĂDINI DE FAȚADĂ cu mixitate de plante, locuri de relaxare și joc (șah/table în aer liber, ping pong);
- ZONE VERZI EDUCAȚIONALE
- GRĂDINĂ TERAPEUTICĂ
- GRĂDINĂ PUBLICĂ EXPOFLORA, TERASĂRI VERZI
- GRĂDINĂ COMUNITARĂ
- GRĂDINI TEMATICE ACTIVE
- SCUAR ȘI PIAȚETĂ PUBLICĂ

Mai detaliat, propunerile de intervenție asupra zonei vizează spațiile verzi interstițiale din jurul locuințelor colective, distingându-se trei tipuri de spații în funcție de suprafața și caracterul lor.

Spațiile verzi aferente locuințelor colective sunt spații interstițiale, utilizate cu precădere ca principal loc al întâlnirii și socializării comunitare. **Spațiile de tip 1** identificate, sunt spații verzi de tip buzunare, amplasate în imediata vecinătate a ansamblurilor de locuințe colective, îndeplinind și rol în delimitarea fizică a acestor ansambluri.



**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

Situația actuală prezintă o serie de spații verzi slab amenajate, cu vegetație spontană lipsită de vitalitate și diversitate. Aceste tipuri de spații sunt întreținute în prezent, individual, de locatari ai ansamblurilor de locuințe colective. Pe lângă acestea, spațiile sunt dotate cu mobilier urban minimal, aflat în stare de degradare, iar accesul către principala arteră de circulație - str. Minerului, se realizează prin intermediul unor scări degradate, lipsite de lifturi/rampe pentru persoanele cu dizabilități. Spațiile nu permit accesul tuturor categoriilor de utilizatori, fiind amplasate între zonă cu diferență de nivel considerabilă și nefiind dotate cu rampe/lifturi pentru persoanele cu mobilitate redusă.



*Imagini cu titlu de prezentare. Sursa: prelucrare autor*



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

---

**Spațiile verzi de tip 2** identificate, sunt spații verzi ample, amplasate în vecinătate ansamblurilor de locuințe colective, îndeplinind rol de tranzit între diverse locuri ale cartierului. Situația actuală prezintă o zonă amplă de spații verzi slab amenajate, cu vegetație spontană lipsită de vitalitate și diversitate. Acestea sunt dotate cu alei pietonale degradate, garaje auto, parări spontane pe spațiile verzi, scări aflate în stare de degradare și lipsite de rampe/lifturi.

Aceste tipuri de spații sunt ocupate parazitărilor cu mașini, de mobilier pentru igienizarea covoarelor în aer liber, deșeurii menajere, mobilier urban degradat. Din punct de vedere al acoperirii solului, anumite spații au fost mineralizate în urma parărilor spontane pe spații verzi, și în urma amplasării de garaje auto betonate. Necesitatea intervenției este dată de rolul de tranzit al acestei zone, precum și de caracteristicile acesteia: zonă cu multiple declivități ale terenului, zonă liberă de tip pajiște, accesibilitatea ridicată către artere importante (bd-ul Nicolae Bălcescu, str. Minerului).

Intervențiile de amenajare propuse au ca scop regenerarea urbană a spațiilor verzi, precum și creșterea accesibilității pietonale către dotările de cartier, prin asigurarea de:

- Spații verzi de loisir, dotate cu mobilier urban, exclusiv pietonale;
- Spații atractive redat prin diversitatea vegetală;
- Alei pietonale și scări reabilite, precum și rampe pentru accesibilitatea persoanelor cu dizabilități.



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



*Imagini cu titlu de prezentare. Sursa: prelucrare autor*

**Promenada verde** identificată, este o suită de spații verzi amplasate într-o zonă activă, situată între ansamblurile de locuințe colective și str. Mihai Eminescu. Necesitatea intervenției este dată de importanța comunitară a zonei, fiind o zonă cu multiple servicii și dotări comerciale la parterul ansamblurilor de locuințe colective, precum și dotări recreative de tip locuri de joacă.

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

Situația actuală prezintă o zonă de circulație pietonală, ocupată în anotimpul cald cu terasele punctelor de alimentație publică, zone de alveole verzi având doar un rol estetic, și circulație pietonală în relație cu strada. Intervențiile de amenajare propuse au ca scop regenerarea urbană a zonei, precum și creșterea mobilității alternative la nivel de cartier, prin asigurarea de:

- Spații verzi atractive, ce beneficiază de diversitate tematică și vegetală;
- Piste de biciclete pe ambele sensuri, evidențiate prin marcaje asfaltice speciale;
- Locuri de joacă penru copii, pentru completarea gamei de dotări de cartier;
- Mobilier și iluminat urban, pentru sporirea confortului și siguranței urbane.



*Imagini cu titlu de prezentare. Sursa: prelucrare autor*



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

---

Toate aceste tipuri de spații contribuie la combaterea segregării sociale în cadrul cartierului, reușind să genereze atractivitate ridicată pentru toate tipurile de utilizatori.

Din punct de vedere al mediului, nu sunt identificate aspecte semnificative cu privire la surse de poluare al aerului, apei sau solului. Propunerile vor avea în vedere amenajarea terenului în vederea diminuării vulnerabilităților geomorfologice, identificate prin intermediul Studiului Geotehnic.

### **3.5.Modernizarea circulației**

Propunerea de dezvoltare din punct de vedere al circulațiilor se axează pe propunerea unor legături pietonale în interiorul țesutului, dar și regabaritarea circulației existente.

În vederea îmbunătățirii fluxurilor de la nivelul zonei, sporirea accesibilității, prin prezentul P.U.Z. **se propun următoarele tipuri de intervenții asupra sistemului zonal de circulații:**

- **Amenajarea circulațiilor carosabile locale ca circulații de tip shared space, cu dublu sens de circulație** - parțial Aleea Teilor, Aleea Cioclovina, Aleea Scărișoara;
- **Amenajarea circulațiilor carosabile locale ca circulații de tip shared space, cu sens unic** - Aleea Armatei pe sensul str. Titu Maiorescu-str. Mihai Eminescu, parțial Aleea Teilor pe sensul str. Bejan-str. Mihai Eminescu, Aleea Crișului pe sensul Aleea Teilor-str. Mihai Eminescu, parțial Aleea Scărișoara în zona PT11;
- **Lărgire alei pietonale** pentru accesibilitatea autovehiculelor de intervenție în proximitatea construcțiilor - Aleea Jiului, aleile pietonale din zona Aleea Crișului; Acestea se vor amenaja cu structuri rutiere specifice, care să susțină intervenția autovehiculelor de urgență;
- **Demolare și desființare garaje auto;**
- **Amenajare parcări la sol** - Aleea Teilor, Aleea Crișului;
- **Amplasare rampe** pentru persoane cu dizabilități în spațiile publice;
- **Refacere scări și trotuare;**
- **Amenajare trasee velo** pe str. Mihai Eminescu, străzile shared-space, spațiile verzi publice amenajate;
- **Amenajare parcări pentru biciclete** în structuri acoperite de tip container rastel, în proximitatea obiectivelor locale (ex: grădiniță, piață agroalimentară, supermarket etc);



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



Exemple parări biciclete; Sursa: <https://ebsradio.ro/uncategorized/foto-o-noua-premiera-la-cluj-container-securizate-cu-100-locuri-pentru-biciclete/>

- **Accesibilizarea și asigurarea siguranței pietonale** prin amenajarea de trecere de pietoni ridicate la nivelul pietonalului, precum și iluminarea trecerilor de pietoni cu panouri fotovoltaice.



Exemple treceri de pietoni supraînălțate la nivelul pietonalului / iluminate cu panouri solare; Sursa: <https://adevarul.ro/stiri-locale/timisoara/accidentele-rutiere-grave-s-au-injunatit-anul-2149106.html> / <https://ripostapenet.ro/2021/10/02/primaria-targoviste-sisteme-de-alimentare-cu-panouri-fotovoltaiice-la-trecerile-de-pietoni/>

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

**Propuneri detaliate de intervenție - străzi shared space**

Propunerile vizează transformarea străzilor existente cu conformație clasică, delimitate fie pentru circulație auto fie pentru circulație pietonală, în spații exterioare de tip “shared” în care să poată fi utilizate de toate tipurile de utilizatori concomitent, atât auto, biciclete cât și pietonal.

Țesutul urban actual este compus din construcții cu funcțiunea predominantă de locuire care permite aceste propuneri de transformare ale carosabilelor, acestea fiind folosite majoritar de locuitorii din proximitate. Astfel, aceeași suprafață de teren public dedicată utilizatorilor oferă mai mult către oameni, și mai puțin către mașini.

Zonele de intervenție au fost identificate consultând fluxurile existente auto pentru a ține cont de nevoile locuitorilor de zonă, în ceea ce privește transportul cu mașina. Propunerile nu neagă existența mașinilor și a locurilor de parcare, ci încearcă să identifice și să potențeze spațiul public existent cât mai mult în favoarea utilizatorilor.

Amenajările propuse au ca scop revitalizarea cartierului, creșterea calității vieții a locuitorilor dar și a celor aflați în tranzit, prin asigurarea de:

- Funcțiuni estetice - înfrumusețarea zonei prin plantații de aliniament, pavaje cu texturi diverse, elemente de mobilier urban și stâlpi de iluminat;
- Sociale - relaxare prin utilizarea directă și reducerea traficului auto, petrecere a timpului liber în spațiile publice amenajate, sentimentul apartenenței la comunitate;
- Sănătate fizică - atât pentru copii cât și pentru adulți - încurajarea activităților în aer liber, promovarea mersului pe jos și a folosirii mijloacelor de transport alternative;



*Imagini cu titlu de prezentare. Sursa: prelucrare auto*

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

**Propuneri detaliate de intervenție - piste velo**

Propunerea de piste velo, vizează regenerarea urbană a căilor principale de circulație din cartier, prin completarea acestora cu piste velo. Necesitatea inserării unor piste dedicate pentru biciclete este dată, pe de-o parte, de oportunitatea de a continua traseul velo propus la nord-est prin PUZ Streiului, și pe de altă parte de interesul crescut pentru acest tip de mobilitate, precum și conectarea cartierului la oraș prin modalități multiple de mobilitate urbană.

Situația actuală prezintă tronsoane ale traseului reprezentate prin alei pietonale degradate, parcuri auto și izolat spații verzi neamenajate. Intervențiile de amenajare propuse au ca scop regenerarea urbană a zonei, precum și creșterea mobilității velo la nivel de cartier, prin asigurarea de:

- Trasee de biciclete sigure, marcate cu texturi diferite, cu dublu sens de circulație;
- Zone de traversare, marcate la nivel de structură asfaltică;
- Zone de tranzit diverse, care generează imagini succesive diversificate, făcând din traseul velo o experiență urbană.



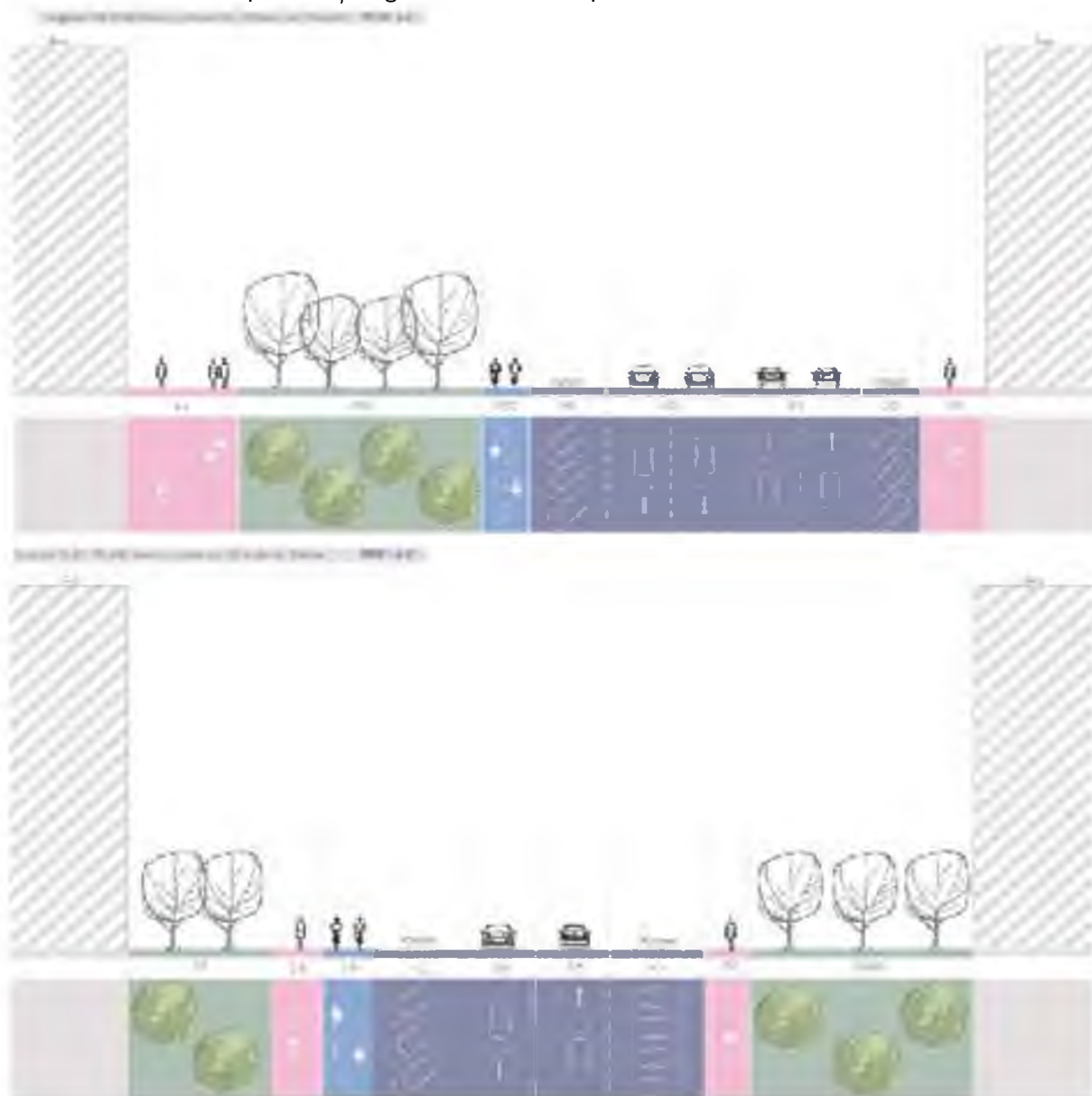
*Imagini cu titlu de prezentare. Sursa: prelucrare autor*



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

În zona de studiu se propun următoarele profile stradale, considerate necesare pentru o mai bună navigare a zonei și o ocupare mai eficientă a spațiului, în scopul deservirii:

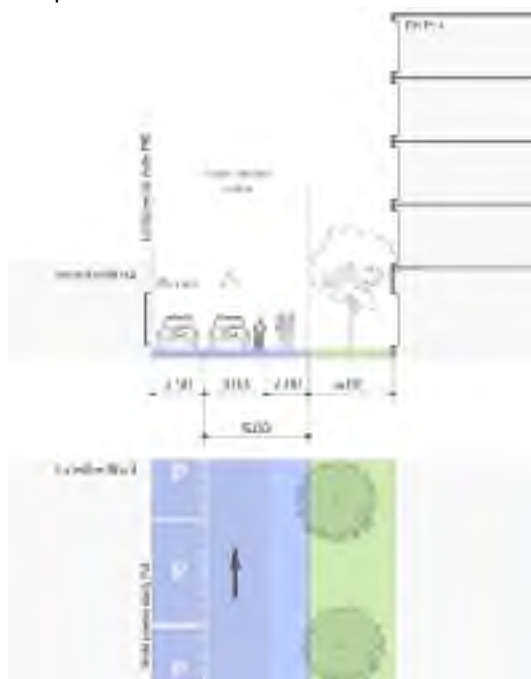
- **Strada Mihai Eminescu** - se propune introducerea unei piste de biciclete cu dublu sens, pe ambele tronsoane ale străzii, precum și regabaritarea aleilor pietonale;





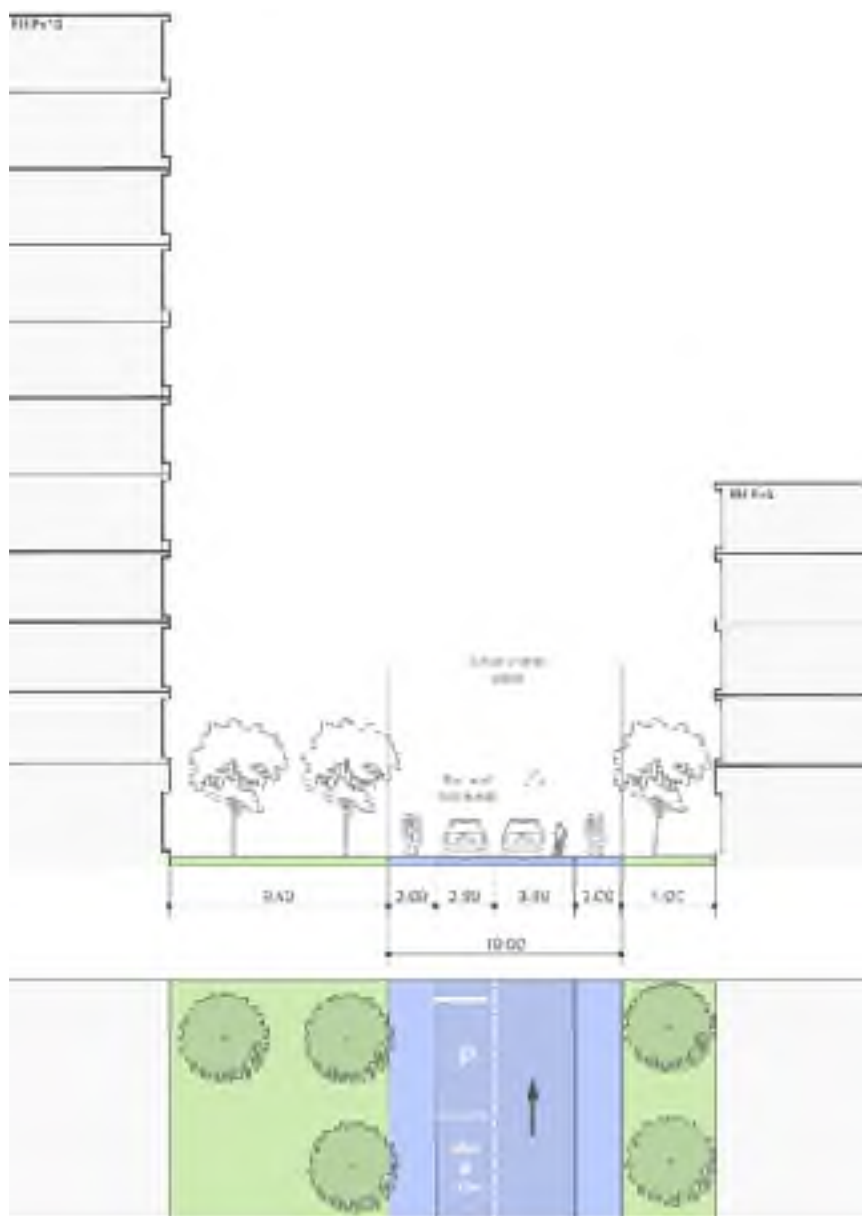
PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- **Aleea Armatei** - se propune reorganizarea circulației prin transformarea aleii Armatei în arteră de tip shared space, în care se vor aplica regulile aferente arterelor rezidențiale (exemplu: viteză 20 km/h), cu sens unic, pe direcția str. Titu Maiorescu-str. Mihai Eminescu, precum și amenajarea a aproximativ 45 locuri de parcare la sol, în lungul străzii. Pentru realizarea acestei sistematizări, se propune trecerea unei suprafețe de 375 mp din domeniul public al statului (aflat în administrarea Ministerului Apărării Naționale) în domeniul public al Mun. Deva.



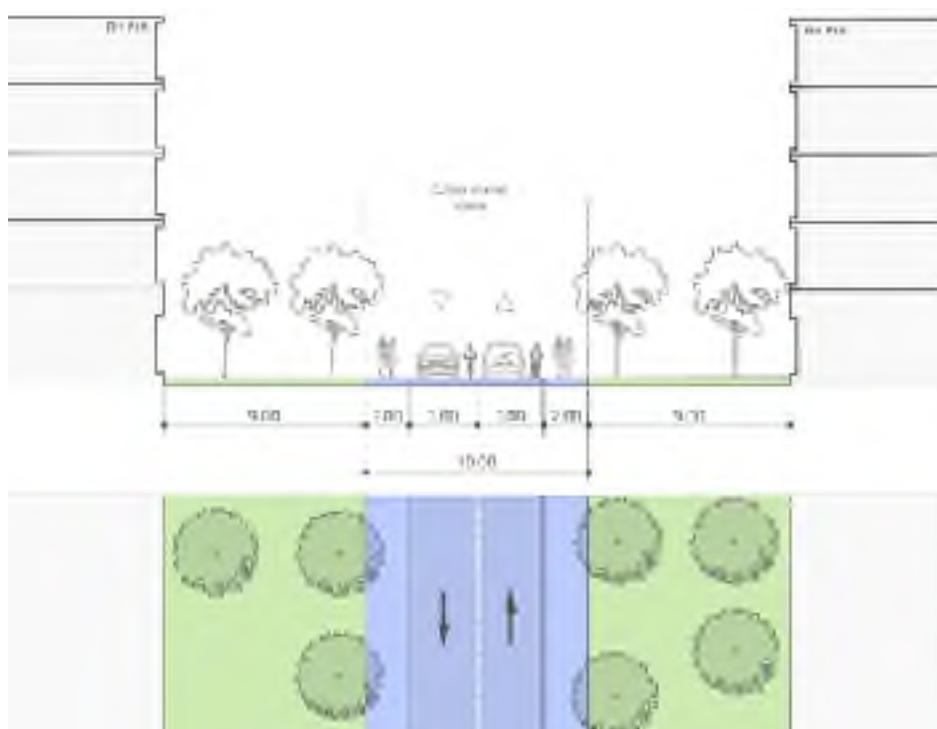
PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- **Aleea Cioclovina** - se propune reorganizarea circulației prin transformarea aleii în arteră de tip shared space, în care se vor aplica regulile aferente arterelor rezidențiale (exemplu: viteză 20 km/h), cu dublu sens de circulație.



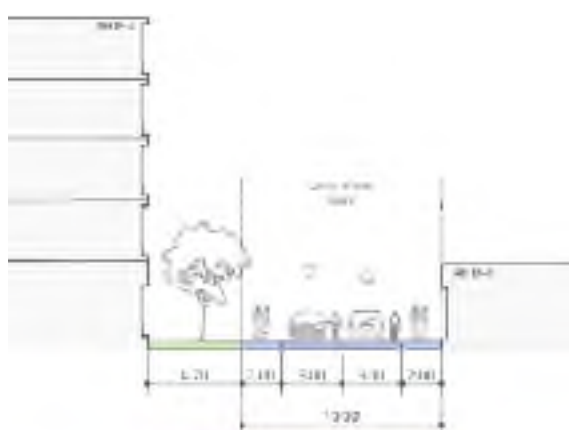
PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- **Aleea Scărișoara** - se propune reorganizarea circulației prin transformarea aleii în arteră de tip shared space, în care se vor aplica regulile aferente arterelor rezidențiale (exemplu: viteză 20 km/h), cu dublu sens de circulație.



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

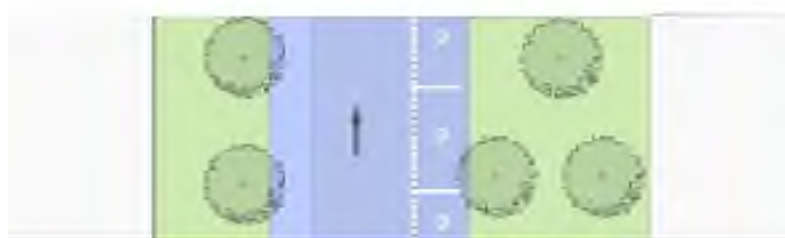
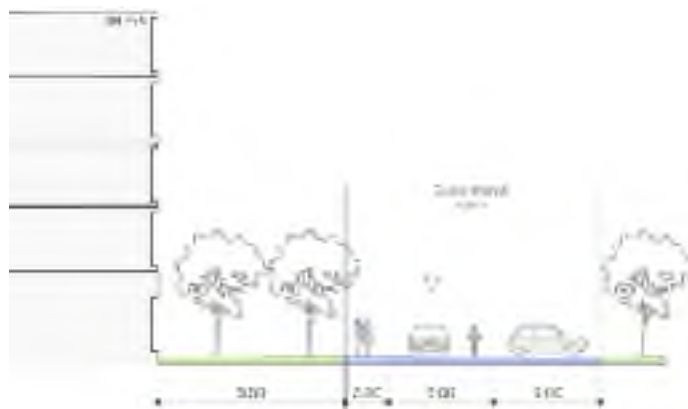
- **Aleea Teilor** - se propune reorganizarea circulației prin transformarea aleii în arteră de tip shared space, în care se vor aplica regulile aferente arterelor rezidențiale (exemplu: viteză 20 km/h), și realizarea tronsonului 1 (str. Bejan - prima intersecție pe direcția str. Mihai Eminescu) cu sens unic, pe direcția str. Bejan-str. Mihai Eminescu, iar tronsonul 2 regabaritat ca arteră de tip shared space cu dublu sens.





PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

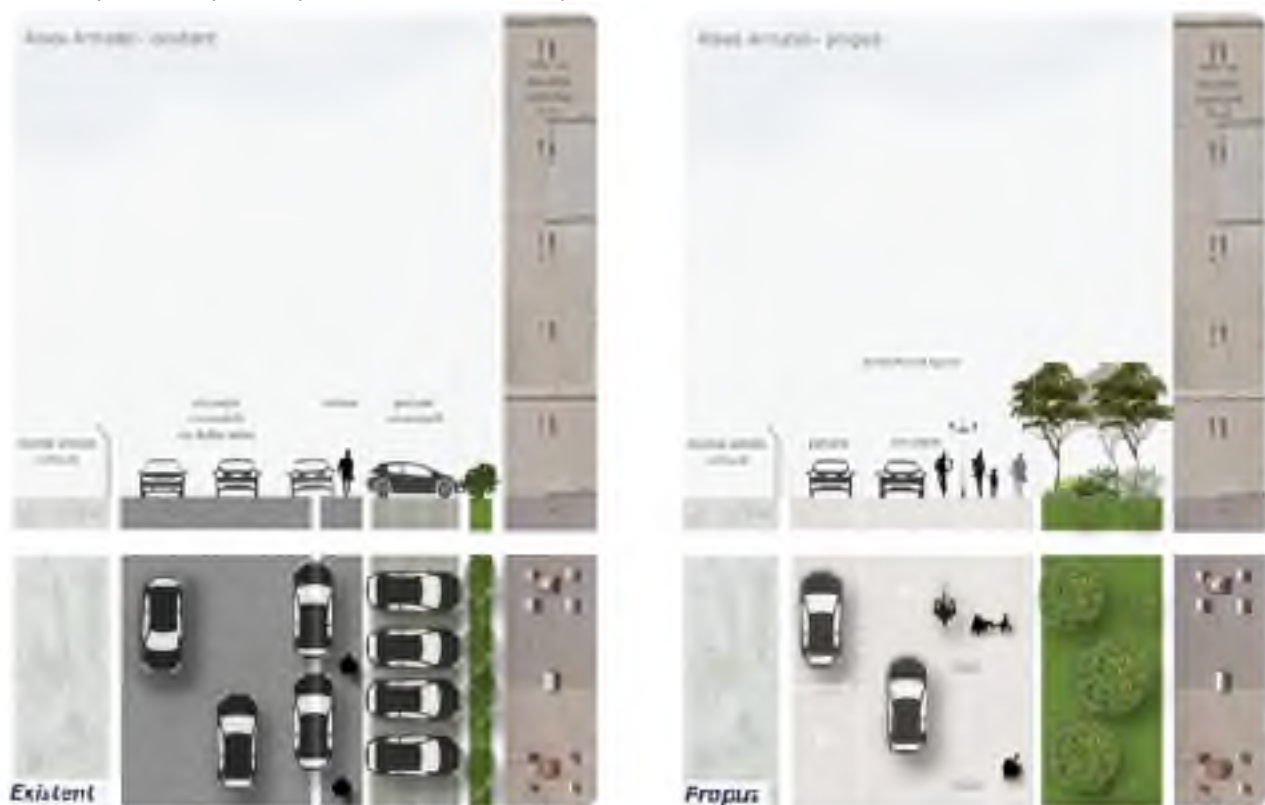
- **Aleea Crișului** - se propune reorganizarea circulației prin transformarea aleii Crișului în arteră de tip shared space, în care se vor aplica regulile aferente arterelor rezidențiale (exemplu: viteză 20 km/h), cu sens unic, pe direcția aleii Teilor-str. Mihai Eminescu.



PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

În urma gabaritelor și străzilor noi propuse, zona va fi ușor de navigat din punct de vedere al circulațiilor auto, care se regăsesc sub forma de străzi cu dublu sens. Pentru întregirea parcursului auto, sunt propuse parcaje la nivelul solului. De asemenea, se propune realizarea unor parări supraetajate, în vecinătatea zonei rezidențiale, cu o capacitate de aproximativ 300 de locuri de parcare fiecare.

Străzile se vor amenaja cu aliniamente verzi de protecție, cu specii de vegetație de arbori și/sau arbuști rezistenți, adaptați local și care absorb gazele și noxele din trafic.



Imagini cu titlu de prezentare. Sursa: prelucrare autor

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

**3.6. Zonificarea funcțională - reglementări, indici urbanistici**

Propunerea de dezvoltare a zonei a pornit de la necesitatea de inserare a unor funcțiuni noi complementare locuirii (dotări comerciale, dotări de sănătate, servicii, dotări de agrement), precum și conservarea/revitalizarea spațiilor verzi existente.

Propunerea de dezvoltare a zonei articulează următoarele „layere” de intervenții asupra terenurilor ce au generat PUZ:

- generarea unui sistemului de circulații coerent care să favorizeze mobilitatea urbană durabilă și asigurarea parcajelor necesare funcțiunilor generate;
- creșterea calității vieții la nivelul cartierului, prin asigurarea la nivelul zonei PUZ a dotărilor conexe funcțiunilor rezidențiale, precum: comerț și servicii de interes general, dotări de sănătate și educaționale, dotări sportive și de agrement;
- crearea unui sistem de spații publice cu acces public nelimitat - amenajare peisageră care să încurajeze întâlnirea comunității și să deservească diferite categorii sociale/de vârstă- locuri de joacă, mobilier urban, aliniamente verzi, dotări sportive și culturale outdoor;

| BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIE PROPUȘĂ |                                                                                                                       |                                                          |                                                                          |                                                     |           |                  |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------|------------------|
| U.T.R.                               | DENUMIRE                                                                                                              | INDICATORI URBANISTICI                                   |                                                                          | REGIM DE ÎNĂLȚIME                                   | SUPRAFAȚĂ |                  |
|                                      |                                                                                                                       | P.O.T. (%)                                               | C.U.T. mp/ADC mp teren                                                   | Rh/m                                                | mp        | % zona de studiu |
| LCIM - Subzona 1                     | Subzonă locuințe colective înalte (max P+10), constituite în ansambluri, și inserții de dotări complementare locuirii | 30%, inserții funcțiuni complementare locuirii 70%       | 1,7 mp/ADC mp teren, inserții complementare locuirii 2,1                 | D+P+10E, inserții noi D+P+1 / 44m, inserții noi 10m | 19035     | 5,0%             |
| LCMI - Subzona 2                     | Subzonă locuințe colective medii (max P+5), constituite în ansambluri, și inserții de dotări complementare locuirii   | 25%, inserții funcțiuni complementare locuirii 30%       | 1,8 mp/ADC mp teren, inserții complementare locuirii 2,1                 | D+P+5E / 25m                                        | 192078    | 50,6%            |
| LCMI - Subzona 3                     | Subzonă dotări complementare locuirii - servicii, comerț, birouri, situate în zone rezidențiale                       | 76% existent, menținut. Se permit doar refuncționalizări | 1,6 mp/ADC mp teren existent, menținut. Se permit doar refuncționalizări | D+P+1E / 10m                                        | 4083      | 1,1%             |

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

|                              |                                                                                               |                                    |                                                      |                                                   |               |              |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>IS_DC -<br/>Subzona 1</b> | Subzonă comerț de dimensiuni medii și activități economice                                    | 50%                                | 1,0 mp/ADC mp teren                                  | P+1E / 10m                                        | 10271         | 2,7%         |
| <b>IS_DC -<br/>Subzona 2</b> | Subzonă dotări de cartier-alimentație publică, comerț, servicii, sănătate                     | 50%                                | 2,5 mp/ADC mp teren                                  | P+4E / 20m                                        | 3567          | 0,9%         |
| <b>ISP_E</b>                 | Subzonă instituții publice și dotări educaționale                                             | 20%                                | 0,6 mp/ADC mp teren                                  | P+2E / 12m                                        | 18191         | 4,8%         |
| <b>ISP_P</b>                 | Subzonă pentru piețe agroalimentare                                                           | 50%                                | 1,0 mp/ADC mp teren                                  | P+1E / 10m                                        | 677           | 0,2%         |
| <b>SVS</b>                   | Zonă pentru complexe și dotări sportive                                                       | 10%                                | 0,2 mp/ADC mp teren                                  | P+1E / 10m                                        | 1477          | 0,4%         |
| <b>SVP_P</b>                 | Zonă pentru spații verzi, piețe și echipamente publice                                        | 15%, pentru parcaje publice<br>25% | 0,15 mp/ADC mp teren, pentru parcaje publice<br>1,25 | Parter / 5m,<br>pentru parcaje publice<br>P+4/20m | 13174         | 3,5%         |
| <b>GCC</b>                   | Zonă pentru dotări de cult, cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor | 2%                                 | 0,04 mp/ADC mp teren                                 | P+1E/10m                                          | 13220         | 3,5%         |
| <b>Cf. PUZ A-H</b>           | PUZ Construire imobil apart-hotel, aprobat prin HCL nr. 331/2020                              | -                                  | -                                                    | -                                                 | 1391          | 0,4%         |
|                              | <b>TOTAL</b>                                                                                  |                                    |                                                      |                                                   | <b>277164</b> | <b>73,0%</b> |



**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

|  |                                                 |               |               |
|--|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
|  | <b>Circulații rutiere și pietonale aferente</b> | <b>102591</b> | <b>27,0%</b>  |
|  | <b>TOTAL ZONA DE STUDIU P.U.Z.</b>              | <b>379755</b> | <b>100,0%</b> |

**UTR-uri propuse PUZ Regenerare Urbană a Cartierului Micro 15:**

▪ **LCMI - zonă locuințe colective constituite în ansambluri, și dotări complementare locuirii**

**Subzona 1 - subzonă locuințe colective înalte (max P+10), constituite în ansambluri, și inserții de dotări complementare locuirii**

POT max = 30%, pentru parcelele cu inserții de funcțiuni noi complementare locuirii POT maxim 70%

CUT max = 1,7 mp ADC/ mp teren, pentru parcelele cu inserții de funcțiuni noi complementare locuirii

CUT maxim 2,1 mp ADC/ mp teren

Rh max = D+P+10E, pentru parcelele cu inserții de funcțiuni noi complementare locuirii Rh maxim D+P+1

H max = 44,00 m, pentru parcelele cu inserții de funcțiuni noi complementare locuirii H maxim 10 m

**Subzona 2 - subzonă locuințe colective medii (max P+5), constituite în ansambluri, și inserții de dotări complementare locuirii**

POT max = 25%, inserțiile de parcaje multi etajate și instituții publice pot atinge POT max = 30%

CUT max = 1,8 mp ADC/ mp teren, inserțiile de parcaje multi etajate și instituții publice pot atinge CUT

max = 2,1 mp ADC/ mp teren

Rh max = D+P+5E

H max = 25,00 m

**Subzona 3 - subzonă dotări complementare locuirii-servicii, comerț, birouri, situate în zone rezidențiale**

POT max existent, menținut = 76%, nu se permit inserții noi, doar refuncționalizări

CUT max existent, menținut = 1,6 mp ADC/ mp teren, nu se permit inserții noi, doar refuncționalizări

Rh max = D+P+1E

H max = 10,00 m

▪ **IS\_DC - Zonă mixtă-dotări la nivel de cartier**

**Subzona 1 - subzonă comerț de dimensiuni medii și activități economice**

POT max = 50%

CUT max = 2,5 mp ADC/mp teren

Rh max = P+4E

H max = 20,00 m

---

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

**Subzona 2 - subzonă dotări de cartier-alimentație publică, comerț, servicii, sănătate**

POT max = 50%

CUT max = 2,5 mp ADC/mp teren

Rh max = P+4E

H max = 20,00 m

▪ **ISP\_E - subzonă instituții publice și dotări educaționale**

POT max = 20%

CUT max = 0,6 mp ADC/mp teren

Rh max = P+2E

H max = 12,00 m

▪ **ISP\_P - subzonă pentru piețe agroalimentare**

POT max = 50%

CUT max = 1,0 mp ADC/mp teren

Rh max = P+1E

H max = 10,00 m

▪ **SVS - zonă pentru complexe și dotări sportive**

POT max = 10%

CUT max = 0,2 mp ADC/mp teren

Rh max = P+1E

H max = 10,00 m

▪ **SVP\_P - zonă pentru spații verzi, piațete și echipamente publice**

POT max = 15%, pentru parcaje publice POT maxim = 25%

CUT max = 0,15 mp ADC/mp teren, pentru parcaje publice CUT max = 1,25

Rh max = Parter, pentru parcaje publice Rh max = P+4

H max = 5,00 m, pentru parcaje publice H max = 20,00 m

▪ **GCC - zonă pentru dotări de cult, cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor**

POT max=2%, pentru biserici și clădiri administrative se admite POT max = 25%

CUT max=0,04 mp ADC/mp teren, pentru biserici și clădiri administrative se admite CUT max = 0,5

Rh max = P+1E

H max = 10,00 m

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



*Extras din Planșa de reglementări urbanistice: UTR propuse la nivelul zonei studiate PUZ. Sursa: Autor*

Bd. Aviatorilor nr. 63, Biroul 8, sector 1, București; Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

---

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

**În toate situațiile, posibilitățile maxime de construire vor ține cont deopotrivă de POT maxim, CUT maxim, RH la cornișă maxim și asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform regulamentelor de parcare locale în vigoare la momentul autorizării construirii.**

### 3.7.Dezvoltarea echipării edilitare

În baza avizelor de utilități aflate în curs de obținere, studiul de echipare tehnico-edilitară va furniza o soluție de bransare a amplasamentelor la utilitățile existente în zonă. Imobilelor din zona de studiu PUZ li se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare.

### 3.8.Protecția mediului

În zona de studiu nu se află zone naturale protejate, însă zona de studiu se află la o distanță de aproximativ 700 metri față de situl natura 2000 ROSCI0136 - Pădurea Bejan. Prin realizarea infrastructurii de canalizare la nivelul imobilelor, se va evita deversarea apelor uzate direct în corpurile de apă, pe sol, sau în nivelurile freatice.

În ceea ce privește deșeurile menajere și cele rezultate în urma activității desfășurate pe parcele, acestea vor fi colectate selectiv și preluate de un operator autorizat.

Planul Urbanistic Zonal va include o evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (inclusiv avizul Agenției pentru Protecția Mediului), ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc;
- Organizarea coerentă a sistemului de spații verzi, în cadrul unui sistem coerent la nivel municipal;
- Refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului public urban, cu minimizarea suprafețelor excesiv minerale/antropice, în detrimentul zonelor verzi;
- Reamenajarea de noi spații verzi de odihnă, relaxare, loisir, grădini comunitare, terapeutice, cu rol vindecător și recuperatoriu sau pedagogic-educative;
- Amplasarea de aliniamente, zone, benzi sau perdele verzi de protecție.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, sunt admise funcțiuni care nu au un impact negativ asupra mediului.

**Planul Urbanistic Zonal nu are un impact negativ semnificativ asupra ariei naturale protejate de interes comunitar, nici singur, nici alături de alte planuri, programe și proiecte. Acestea nu produc**



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

---

**efecte cumulative cu impact negativ asupra mediului în arealul studiat și nici nu aduc atingere obiectivelor de conservare ale ariei naturale protejate.**

Se vor respecta: prevederile Regulamentului Local de Urbanism referitoare la spațiile verzi, legislația în vigoare din domeniul protecția mediului și se vor asigura capacitățile de colectare selectivă a tuturor categoriilor de deșeuri rezultate pe amplasament, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

**Date cu privire la respectarea normelor de sănătate publică cf. OMS nr. 119/2014**

În ceea ce privește respectarea Normelor conform OMS nr. 119/2014 - norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, trebuie menționat faptul că noile dezvoltări vor ține seamă și vor respecta condițiile de sănătate a populației referitoare la înșorire.

**Prin Regulamentul local de urbanism se impune respectarea unei distanțe de minim H/2 între clădirile învecinate, astfel conform art. 3 alin. (2) din OMS nr. 119/2014, la această fază nu este necesară întocmirea unui studiu de înșorire care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1), respectiv asigurarea înșuririi camerelor de locuit pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.**

**La faza de proiectare DTAC se va putea analiza proiecția umbrelor pentru construcții concrete propuse.**

**3.9.Obiective de utilitate publică și circulația terenurilor din perspectiva tipurilor de proprietate**

Planul Urbanistic Zonal listează obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planșa privind regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

și va determina circulația terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT;
- Terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii;
- Terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului.

Se consideră obiective de utilitate publică:

- prospecțiunile și explorările geologice;
- extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile;

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

- instalații pentru producerea energiei electrice;
- căile de comunicație;
- deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
- sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
- instalații pentru protecția mediului;
- îndiguiri și regularizări de râuri;
- lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor;
- derivații de debite pentru alimentarea cu apă și pentru atenuarea viiturilor;
- stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și combatere a eroziunii de adâncime;
- clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale precum și de Administrare publică și pentru învățământ, sănătate; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor arheologice, precum și parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării; ordinea publică și siguranța națională

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA



*Extras din planșa privind proprietatea asupra terenurilor. Sursa: autor*

Bd. Aviatorilor nr. 63, Biroul 8, sector 1, București; Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

---

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

---

În zona de studiu se propun următoarele obiective de utilitate publică:

1. **Circulații carosabile și pietonale propuse (lărgire Aleea Armatei), traseu velo**
2. **Spațiu verde cu acces public nelimitat (grădini publice);**
3. **Parcări supraetajate;**
4. **Piațete publice;**
5. **Parcări publice la sol.**

**Propunerea de dezvoltare vizează următoarele aspecte care implică următoarele operațiuni:**

Propunerea de dezvoltare vizează viabilizarea imobilelor (accesuri, echipare edilitară), cât și conturarea unui cartier activ, prin diversificarea tipurilor de dotări existente. Dat fiind că circa 70% din zona de studiu se află în domeniului public al UAT, singurele operațiuni cadastrale cu privire la circulația terenurilor vor consta în trecerea unei suprafețe de 375 mp din domeniul public al statului (în administrarea Ministerului Apărării Naționale) în domeniul public al Mun. Deva, în vederea lărgirii aleii Armatei, precum și trecerea unor suprafețe de 6361 mp din proprietate privată în domeniul public al Mun. Deva, în vederea realizării unei grădini publice și parcări multietajate. Pe lângă acestea, în vederea îmbunătățirii imaginii urbane și eficientizarea utilizării locurilor de parcare, se propune trecerea în domeniul public al Mun. Deva a garajelor auto-proprietate privată, demolarea acestora și amenajarea unor noi locuri de parcare la sol/ spațiu verde după caz.

**1. Lărgire stradă Aleea Armatei, pe o lungime de 400m**

Conform art. 2 din *Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare*, lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcări de interes național, județean și local au fost declarate lucrări de utilitate publică.

Conform cap. III, punctul 1 din Anexa 1 - *Lista ce cuprinde bunurile ce alcătuiesc domeniul public al statului și al U.A.T. la Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia*, drumurile comunale, vicinale și străzile se află în domeniul public local al comunelor, orașelor și municipiilor.

Având în vedere faptul că pentru realizarea acestei operațiuni este necesară trecerea unei suprafețe de 375 mp din domeniul public al statului (în administrarea Ministerului Apărării Naționale), în domeniul public al Mun. Deva, sunt necesare operațiuni cadastrale.

**2. Realizare spațiu verde cu acces public nelimitat (grădini publice)**

Au fost declarate obiective de utilitate publică conform art. 2 alin. (1) punctul K) din *Legea 255/2012: „lucrări de interes public local de conservare a spațiilor verzi existente, definite conform prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare și/sau de amenajare de noi spații verzi.*



**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

Conform cap. III, punctul 2 din Anexa 1 - *Lista ce cuprinde bunurile ce alcătuiesc domeniul public al statului și al U.A.T. la Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia*, parcurile publice și zonele de agrement se află în domeniul public local al comunelor, orașelor și municipiilor.

Majoritatea spațiilor verzi propuse se află în domeniul public al Municipiului Deva, ceea ce face facilă intervenția asupra acestora, nefiind necesare operațiuni cadastrale cu privire la circulația terenurilor. Însă, pe o suprafață de 2770 mp sunt necesare operațiuni privind trecerea din proprietate privată a persoanelor fizice/juridice, în domeniul public al Mun. Deva, pentru continuarea grădinilor publice propuse și pentru realizarea unui parcaj supraetajat.



*Extras din planșa privind proprietatea asupra terenurilor. Sursa: autor*

### **3. Realizare parcări supraetajate**

Zona destinată realizării parcarilor supraetajate, se află pe teren aflat în domeniul public al Municipiului Deva, motiv pentru care nu sunt necesare operațiuni cadastrale privind circulația terenurilor.

### **4. Realizare piațetă publică**

Zona destinată realizării piațetei publice, se află pe teren aflat în domeniul public al Municipiului Deva, motiv pentru care nu sunt necesare operațiuni cadastrale privind circulația terenurilor.

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

**5. Realizare parcuri la sol - demolare garaje auto**

Zonele cu garaje auto, în care este necesară suplimentarea locurilor de parcare, se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, fiind necesare operațiuni cadastrale pentru trecerea acestora în domeniul public al Mun. Deva, în vederea realizării investițiilor.

| Tipul De Proprietate Actual                                                                 | Nr.cad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Suprafață (mp) | Suprafață (%) | Operațiuni cadastrale                                                    |                                                                         | Observații                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |               | Suprafață ce se intenționează a fi trecută în domeniul public a UAT (mp) | Suprafață ce se intenționează a fi trecută în domeniul public a UAT (%) |                                                                                          |
| <b>Domeniul public al Statului Român - în administrarea Ministerului Apărării Naționale</b> | <b>NC 65728</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 83406          | 100%          | 375                                                                      | 0,4%                                                                    | Pentru obiectiv de utilitate publică - lărgire arteră Aleea Armatei                      |
| <b>Proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice</b>                               | <b>NC 67238, NC 67239, teren neintabulat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2770           | 100%          | 2770                                                                     | 100%                                                                    | Pentru obiectiv de utilitate publică - realizare grădină publică                         |
| <b>Proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice</b>                               | <b>NC 75025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3591           | 100%          | 3591                                                                     | 100%                                                                    | Pentru obiectiv de utilitate publică - realizare parcaj public supraetajat, spații verzi |
| <b>Proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice</b>                               | <b>Anexe garaje auto:<br/>76175, 74192, 74459,<br/>74194, 73522, 64291,<br/>75810, 76766, 76592,<br/>61385, 74203, 75074,<br/>65926, 65927, 68393,<br/>68336, 75698, 68367,<br/>64187, 64785, 68473,<br/>76315, 68358, 61859,<br/>74980, 69720, 70982,<br/>75136, 74719, 75001,<br/>62111, 75956, 75955,<br/>65438, 74976, 74978,<br/>74982, 80139, 75274,<br/>63517, 75047, 75057,<br/>75067, 69042, 75069,<br/>75055, 75070, 75054,<br/>75059, 75053, 75098,<br/>75089, 66745, 75091,<br/>75090, 76106, 75049,<br/>76061, 75050, 75065,</b> | 5695           | 100%          | 5695                                                                     | 100%                                                                    | Pentru obiectiv de utilitate publică - realizare parcuri amenajate la sol                |

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|
| 75056, 75066, 64271,<br>75062, 75051, 75048,<br>75045, 74893, 75058,<br>75203, 67210, 76703,<br>76331, 75246, 75247,<br>75131, 75126, 74461,<br>75382, 75252, 74881,<br>75238, 77673, 74449,<br>75101, 77107, 77120,<br>78216, 77076, 80343,<br>75288, 75666, 78651,<br>80304, 70312, 76087,<br>69554, 70491, 69572,<br>68766, 73346, 75756,<br>77764, 74309, 72472,<br>69713, 60858, 68373,<br>68419, 70148, 68382,<br>68421, 68420, 68434,<br>68372, 68378, 64445,<br>64510, 76522, 75794,<br>68418, 68398, 68436,<br>68432, 75668, 76025,<br>74512, 75115, 66456,<br>79822, 69744, 66544,<br>75229, 70662, 75092,<br>75097, 66573, 75266,<br>74707, 76708, 72789,<br>72075, 62947, 76291,<br>74782, 75380, 75418,<br>75419, 66795, 75149,<br>66876, 74783, 74979,<br>73833, 74468, 73820,<br>69356, 77021, 65191,<br>65192, 76404, 76133,<br>76139, 76143, 76149,<br>76012, 76137, 76134,<br>75797, 76135, 69135,<br>69246, 78411, 72674,<br>78443, 73421, 76121,<br>76414, 76794, 63812,<br>76367, 76907, 68844,<br>75733, 68900, 75729,<br>75742, 75727, 75741,<br>75728, 75730, 75255,<br>76061, 72787, 70212,<br>66698, 66697, 66696,<br>66695, 66694, 66693,<br>66692, 63061. |  |  |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|

## 4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

### 4.1. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Pe terenurile ce au generat P.U.Z., ce cumulează o suprafață de aproximativ 38 ha, se intenționează regenerarea sustenabilă a cartierului Micro 15, prin creșterea accesibilității la nivelul cartierului, creșterea gradului de acoperire cu dotări, precum și generarea unor puncte de întâlnire și socializare comunitară.

Investiția propusă se aliniază la politica de dezvoltare urbană stabilită de Strategia Integrată pentru Dezvoltare Urbană a Municipiului Deva 2014-2023 (SIDU), răspunzând la obiectivele acesteia, în vederea atingerii viziunii asupra localității, toate acestea să susțină crearea unei **comunități active și dinamice**, să atragă **investiții și să genereze proiecte de importanță strategică pentru oraș și cetățeni** și toate acestea să conducă la **creșterea calității vieții în Municipiul Deva**.

### 4.2. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Deva

Implementarea Planului Urbanistic Zonal de Regenerare Urbană a cartierului Micro 15 va genera următoarele efecte:

- abordarea unor reglementări noi pentru zona va permite realizarea unor proiecte integrate, relaționate cu situația existentă în teren, cu documentațiile aprobate anterior și cu contextul dat cartierul rezidențial;
- construirea parcarilor supraetajate generează locuri de muncă atât la momentul construcției, cât și pe termen lung, prin integrarea în sistemul de parking al Municipiului Deva;
- amenajarea spațiilor verzi va avea un impact pozitiv asupra imaginii generale în zonă și va oferi posibilități de utilizare a spațiilor ca spații publice de recreere și petrecere a timpului liber;
- reorganizarea aleilor carosabile, pietonale și introducerea traseelor velo va permite eficientizarea spațiului carosabil, creșterea atractivității spațiului public destinat pietonilor/utilizatorilor de mijloace alternative de transport, ambele cu consecințe pozitive asupra imaginii și utilizării spațiului;
- creșterea valorii imobiliare a zonei prin organizarea spațială a terenurilor, creșterea accesibilității la infrastructură de circulații și la dotările complementare locuirii;
- crește productivitatea unor imobile intravilane ale UAT Municipiul Deva și generează beneficii în plan economic;



**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,  
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA**

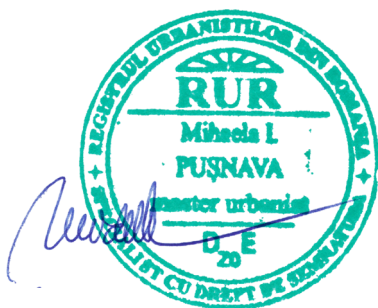
**4.3. Categorii de costuri aferente investiției**

La nivelul zonei de studiu, costurile de amenajare a spațiului verde și a zonelor pietonale aflate în proprietatea Municipiului Deva, revin administrației publice a orașului. Costurile de dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.

În ceea ce privește posibilele intervenții de reorganizare a spațiului aflat în domeniul public, de amenajare și dotare a spațiilor verzi, costurile vor fi suportate de Administrația Publică Locală.

**șef proiect,**

urb. Mihaela Pușnava



**întocmit,**

Urb. Peis. Alexandra-Maria Iarca

