



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str, Marasti, Bd. Decebal,
Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

II. PARTE TEHNICA

-Regulamentul Local de Urbanism-

**P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI
DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI
SI PANSELUTELOR"**

**DOCUMENTATIE
Elaborare Plan Urbanistic Zonal**



1. Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1 Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.
- 1.2 Prezentul regulamentul local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.
- 1.3 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991, de către Consiliul Județean al Județului Hunedoara cu nr. din
- 1.4 Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.5 Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

2. Baza legală

2.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau:

-Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

-Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism.

-Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

-Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat.

-Hotărârea de guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

-Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General – indicativ GP038/99 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999.

-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.

-Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ G.M – 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;

-HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.

-Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014

-Codul Civil.

-Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată.

-Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.

-Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată.



- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, actualizată.
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 114/1996, privind locuințele, republicată.
- PUG-ul Municipiului Deva în vigoare, aprobat prin HCL nr. 223/1999;
- PUG în lucru al Municipiului Deva, a cărui formă preliminară a fost aprobată prin HCL 139/2022;
- Strategia Integrată pentru Dezvoltare Urbană a Municipiului Deva 2014 – 2023;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Deva 2016 – 2030;
- Ghid de regenerare urbană – Îmbunătățirea confortului urban pentru marile ansambluri de locuințe colective construite în perioada socialismului de stat;
- Alte acte normative conexe.

3. Domeniul de aplicare

3.1 Reglementările Planului Urbanistic Zonal pentru zona cartierului Dorobanti, care se vor aproba prin HCL, se vor integra în Planul Urbanistic General al municipiului Deva și vor avea o valabilitate de 10 ani.

R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul delimitat prin prezentul P.U.Z.

Prevederile prezentului regulament se aplică pentru zona cartierului Dorobanti, situat în intravilanul municipiului Deva, cu o suprafață estimată de 27 ha, constituită din terenuri aflate în proprietatea Municipiului Deva, domeniul public, precum și din terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. Zona supusă intervenției cuprinde cartierul Dorobanti, terenul reglementat fiind situat de o parte și de cealaltă a bd-ului Nicolae Balcescu, delimitat de bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, str. Marasti și Aleea Panselutelor. Din suprafața menționată se exclude cvartalul de locuințe individuale situat între strazile Marasesti, Vanatorilor și Gheorghe Doja.

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1 Terenul cuprins în PUZ își schimbă funcțiunea conform planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE și se supune prevederilor art. 4 din R.G.U.

4.2. Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situație, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților.
- Acoperisurile clădirilor vor avea pantele cu o înclinare cuprinsă între 30-50 de grade sau terasa; gama cromatică în care trebuie să se înscrie culoarea acoperisurilor clădirilor este cea a nuanțelor de caramiziu, roșu, maro sau gri.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie.
- Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi.
- Împrejurimile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.



Beneficiar: **Primăria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. Decebal, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- 5.1. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- 5.2. Protecția față de poluare și alte riscuri - Pentru construirea clădirilor, instalațiilor și amenajărilor în zona se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- 6.1. Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și rețelilor, delimitate conform legii, dacă este cazul:
 - în cadrul tesutului existent – se va respecta retragerea existentă
 - în cazul tesutului neconstruit, se respecta retragerea de minim 3.00 m.
- 6.2. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă
Fronturile vor fi menținute în ordin discontinuu, la străzi și în interiorul parcelelor.
Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, de însorire și de salubritate, conform legislației în vigoare, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform avizului unității teritoriale a Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- 6.3. Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei
 - Distanța minimă de la o construcție propusă până la cel mai apropiat punct al limitei laterale este de 2 m.
 - Distanța minimă de la o construcție până la limita posterioară va fi de minimum 4m.
- 6.4. Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).
- 6.5. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art. 11 din Ordinul 536/1997 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- 6.6. Amplasarea construcțiilor în raport cu căile de circulație.
Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii ale construcțiilor de la drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice și a proiectelor de specialitate avizate conform legii.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.
- 7.2. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării prevederilor RGU.
- 7.3. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.4. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare.



- 7.5. Traseele pietonale și velo trebuie să fie atractive, sigure, să asigure posibilitate de repaos ritmat, cu o frecvență constantă și să pună în valoare peisajul urban. În acest sens, se propun lățimi corespunzătoare pentru toate trotuarele și pentru pistele velo, cu asigurarea accesibilității universale. Trotuarele vor fi delimitate pe cel puțin o parte de alveole verzi iar pavajele vor fi din materiale cât mai naturale, de proveniență locală (acolo unde este posibil).
- 7.6. Pe zonele dintre blocuri, se propune transformarea unor căi de circulație auto în străzi de tip "shared-space", creându-se astfel conexiuni verzi-pietonale-velo continue în cadrul cartierului.
- 7.7. Spațiile verzi vor fi traversate de o tramă de alei pietonale/ shared (pietonal+velo) care vor asigura o circulație verde facilă și neîngrădită

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- 8.1. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism care au ca scop creșterea confortului urban în localitate, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții.

Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau în cazul în care nu există posibilitate se vor avea în vedere următoarele posibilități:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

- 8.2 Realizarea de rețele tehnico edilitare:

- extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

- 8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- 8.4. Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- 9.1. Pentru a fi constructibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- 10.1. Se vor reorganiza spațiile verzi prin reducerea numărului de parcări la sol și organizarea circulațiilor din cadrul insulelor urbane, datorat introducerii de alei noi de decongestionare a traficului, precum și introducerea de străzi tip shared space. Creșterea numărului de spații verzi și îmbunătățirea calității acestuia, va conduce la o abordare sustenabilă, din punct de vedere ecologic și al utilizării resurselor.
- 10.2. Conform legislației în vigoare este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice, conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu excepția realizării unor lucrări de utilitate publică.
- 10.3. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, fiind de minim 5% din suprafața totală a terenului, fără a lua în calcul spațiile verzi realizate în aliniamentul stradal.
- 10.4. Amenajarea spațiilor publice, realizarea spațiilor verzi și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 și a Legii 453/2001.



Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. Decebal, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

- 10.5. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 5% din suprafața totală a terenului.
- 10.6. Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice.

11. Zone și subzone urbanistice

- 11.1. Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE din P.U.Z.
- 11.2. În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei, în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 art. 3-5. Art. 7-11, art. 13-15.
- 11.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. Ele sunt marcate în cadrul unităților teritoriale de referință.
- 11.4. Zona studiată în PUZ, care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele zone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată printr-o culoare în planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

Din punct de vedere funcțional zona este împărțită astfel:

SZF_L1 - SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE (MAXIM P+2E) CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SZF_L2 - SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII (MAXIM P+4E) CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SZF_L3 - SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MARI (PESTE P+4E) CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ISP – ZONA INSTITUTII PUBLICE/ADMINISTRATIVE SI SERVICII

ISP_IC – ZONA LACASE DE CULT

ED – ZONA CONSTRUCTII PENTRU RETELE EDILITARE

TDS_MAI – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA MAI

SVS - ZONA PENTRU COMPLEXE SI DOTARI SPORTIVE

SVP - ZONA PENTRU PARCURI, GRADINI PUBLICE SI SCUARURI

SVA – ZONA PENTRU AGREMENT

R_L1 - SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE (MAXIM P+2E), PROPUSA SPRE RESTRUCTURARE IN ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII, CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚII VERZI ȘI FUNCȚIUNI COMUNITARE)

C – ZONA CAILOR DE CIRCULATIE

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, care se subordonează prevederilor din RLU.

- RGU reprezintă REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM - HG 525 din 1996
- RLU reprezintă REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM al PUG aprobat prin HCL nr. 223 din 1999, prelungit prin HCL nr. 438/2015, modificata cu HCL nr. 111/2016, modificata cu HCL nr. 490/2018.



SZF_L1 - SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE (MAXIM P+2E) CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială, respectiv locuințe individuale cu caracter urban cu regim de înălțime maxim P+2E.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale zonei: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, spații verzi amenajate, parcaje, rețele tehnico-edilitate și construcții aferente.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 3. Utilizări permise

- locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1, P+2E,
- funcțiuni complementare zonei de locuit, care nu deranjează funcțiunea de locuit: comerț, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, sedii de firme, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală;

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

- se permite schimbarea destinației clădirilor, indiferent de amplasare, numai pentru categorii de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de max. 12 ore/zi (între 8-20), de exemplu: cabinet medical, cabinet de avocatură, notariale, consultant, asigurări, agenții imobiliare. Schimbarea destinației clădirilor se va face doar cu acordul vecinilor direct afectați;
- Localurile care comercializează băuturi alcoolice sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici.
- Se permite realizarea unităților de mică producție nepoluantă, cu condiția să fie fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului.

Art. 5. Interdicții temporare

- Necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile

Art. 6. Interdicții definitive (permanente).

- construcții cu funcțiune productivă sau industrială poluante, construcții de depozitare, comerț en-gros, creșterea animalelor, abatoare;
- locuințe colective;
- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice;
- parcelări de terenuri cu destinație industrială și comercială;
- construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă;
- depozite de deșeuri.
- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, ateliere de reparatii, depozite de marfa;
- garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;



- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- depozite de deseuri;
- orice tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 7 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 536/1997.
- Pentru fiecare parcelă se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare. Se va evita orientarea dormitoarelor exclusiv spre nord;
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală atât a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public. Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Amplasarea față de drumurile publice

- Construcțiile de locuit pot fi autorizate în zona care face obiectul planului urbanistic doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumuri publice, direct sau prin servitute de trecere.
- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea aliniamentelor existente la drumurile publice dar nu mai mici decât gabaritele minime ale drumurilor publice.

Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor se va face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente.
- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea clădirilor este permisă doar dacă respectă coerența și caracterul fronturilor stradale, și va fi între 2-4m; clădirile principale vor fi amplasate doar pe fâșia de 2/3 din adâncimea parcelei față de aliniament; garajele se pot retrage 6m față de aliniament;
- Construcțiile destinate comerțului și serviciilor, funcție de programul de arhitectură, vor putea fi amplasate retras față de aliniament, cu condiția marcării acestuia printr-o împrejmuire sau terasă, conformată corespunzător cu aspectul zonei. Amplasarea se va face în urma aprobării unui PUD.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea viitoarelor construcții se va face astfel încât pentru toate incaperile de locuit să existe o durată minimă de 1 ½ h de însorire;

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- Construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor este permisă doar dacă respectă o distanță de minim H/2 din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 3m;
- În cazul amplasării pe limita laterală de proprietate și când aceasta se alipește de o clădire vecină existentă, este obligatorie obținerea avizului Inspectoratului de Stat în Construcții teritorial.
- Distanțele minime între clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu cel puțin 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 3 m, pentru asigurarea însoririi.

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară ale parcelelor:

- Retragera față de limita posterioară a parcelei se va face respectând următoarele condiții: construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragerea clădirilor față de limitele posterioare ale parcelelor este permisă doar dacă respectă o distanță de minim H/2 din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 6m;
- Garajele pot fi executate fie în cadrul construcției de locuit la parter, fie izolat.

Art. 8 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii



Accese carosabile

- Este obligatoriu accesul auto în interiorul loturilor sau incintelor cu o lățime de minim 3 m.
- În cazul construcțiilor ce au curți interioare cu suprafață mai mare de 600 mp, se va asigura un acces carosabil având 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.
- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii. Construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.
- Accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.

Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 9 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente

- Racordarea construcțiilor la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică este obligatorie. Excepție fac cazurile în care beneficiarul dispune de echipări tehnico-edilitare proprii privind energia electrică ce folosesc surse de energii regenerabile.
- Lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran. Este interzisă realizarea de racorduri noi pe fațade, împrejmuiri, etc.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare ale localității existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, iar în cazul în care acestea nu există, se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de consiliul local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către deținătorii acestora.
- În condițiile contractuale încheiate cu deținătorii de rețele, beneficiarii sau investitorii pot realiza lucrările de extindere în cote părți sau integral.
- Toate rețelele vor fi poziționate subteran.

Alimentarea cu apă și canalizarea

- Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Deva, rețeaua administrată de S.C. APA PROD S.A Deva.
- Alimentarea cu apă a municipiului Deva se face în sistem centralizat, prin magistrala de aducțiune a apei tratate, printr-o conductă cu diametrul nominal de 1000 mm, în lungime totală de 36 km (oțel + premo Ø1000) formată din trei tronsoane. Modul de colectare al apei este de tip unitar. Debitul disponibil la sursă acoperă necesarul actual de apă al municipiului Deva.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale

- În Municipiul Deva există un sistem de colectare a apelor de canalizare în sistem centralizat. Rețeaua de canalizare a municipiului Deva este o rețea de tip mixt, fiind majoritar de tip separativ și pe unele porțiuni în sistem unitar, apele uzate menajere și apele meteorice fiind colectate în aceeași rețea.
- Rețelele de canalizare sunt executate în cea mai mare parte din beton și au diametrele cuprinse între 250 și 2200 mm. Aceste rețele sunt racordate la un colector principal de canalizare,



executat din tuburi de beton Dn 800 mm, care conduce apele uzate la stația de epurare, amplasată la ieșirea din oraș, în apropiere de râul Mureș. Pe un număr redus de străzi există rețele de transport a apelor uzate și de canalizare pluvială, care sunt executate din PVC și beton, cu diametre între 300 - 600 mm, precum și două colectoare principale, cu diametrele cuprinse între 800 - 1500 mm.

- Modul de colectare a apelor pluviale este de tip unitar. Prin modernizarea sistemului se tinde spre realizarea integrală a sistemului de tip separativ.

Rețele electrice, telecomunicații, termice, alimentare cu gaze

Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Telefonie

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza/reloca în subteran.
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejuririlor.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor referitoare la distanțele aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR DE ECHIPARE EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate de stat;
- Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și drumuri sunt proprietatea publică a municipiului Deva.

Art. 10 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea

- Nu se va modifica *structura* parcelarului, permițându-se doar dezlipiri sau alipiri pe lungimea parcelelor, cu excepția celor de colț, care pot suferi dezlipiri și pe latura scurtă cu acces la stradă; cele existente sunt construibile indiferent de gabarit și formă (exceptându-se de la prescripțiile RGU).
- În toate zonele, suprafața parcelelor noi va fi de minim 500 mp; parcelele existente mai mici de 500 m și care se încadrează totuși în restul prescripțiilor legale sunt considerate construibile.
- Parcelările (operația de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții) pot fi aprobate doar în baza unui proiect PUZ.
- Parcelările vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:
 - front stradal de minim 8 m pentru clădirile înșiruite, minim 12 m pentru clădirile cuplate sau izolate; se recomandă ca parcelele noi să aibă fronturi de minim 15 m;
 - adâncimea mai mare sau egală cu lățimea.
- În zonele *L1* se pot autoriza dezmembrări ale parcelelor existente cu condiția îndeplinirii obligațiilor dimensionale din aliniatul precedent.
- Nu se admit parcelări sau dezmembrări în care profilele stradale continue să fie mai mici de 12 m lățime. Fundăturile vor respecta reglementările în vigoare, dar nu vor fi mai mici de 9 m lățime.

Art. 11 Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea construcțiilor va respecta regimul de înălțime mediu al zonei. Clădirile vor putea depăși cu maxim două nivele înălțimea construcțiilor învecinate.
- Regimul *maxim* de înălțime al construcțiilor pentru subzona funcțională SZF_L1 este P+2E.
- Regimul maxim de înălțime al locuințelor nu poate depăși trei nivele supraterane (8m la cornișă și 12m total).



Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. Decebal, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Art. 12. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.
- La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei; La acoperișurile fără rupere de pantă, se acceptă pantă de maxim 45°.

Art. 14 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmui.

Parcaje

- Autorizarea construcțiilor se va face numai dacă se asigură necesarul de parcaje, conform destinației construcției, în interiorul parcelei. Necesarul de locuri de parcare se va determina conform anexei nr.5 la RGU, preluată în anexa nr. 2.5. la prezentul regulament.
- Parcajele aferente oricărei funcțiuni vor fi amenajate în interiorul parcelei.
- Amplasarea garajelor și parcajelor se va face cu asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu. Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului panta de acces va începe după limita de proprietate.

Spații verzi

- Pentru subzona de locuinte individuale SZF_L1 se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi de minimum 50% din suprafața totală a parcelelor.
- În caz că există arbori în arealul luat în studiu, aceștia vor fi păstrați. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde minimum 50% din suprafața totală a unei parcele.
- La autorizarea construcțiilor cu altă destinație decât cea de locuințe se va avea în vedere asigurarea unor suprafețe cu destinație de spațiu verde și plantat:
- Pentru construcții comerciale: 2-3% din suprafața totală a terenului;
- În fiecare parcelă de locuit, spațiul dintre aliniament și fațadă, dacă există, să fie amenajat peisager, ca zonă verde.

Împrejmui

- Împrejmuirile care vor fi autorizate vor ține seama de încadrarea în aspectul general și particular din următoarele puncte de vedere:

- configurația generală;
- elementele funcționale;
- elementele formale și decorative.

- Împrejmuirile spre stradă se vor conforma tipologiilor întâlnite în localitate, în general transparente sau semitransparente; înălțimea acestora nu va depăși 2 m. Se acceptă ca acestea să fie opace, din material tradiționale, cu condiția ca înălțimea totală să nu depășească 1,5 m.
- Împrejmuirile aflate pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu excepția zonei curților, vor fi transparente sau semitransparente și vor avea înălțimea de 2 m. Se acceptă ca acestea să fie opace, din material tradiționale, cu condiția ca înălțimea zonei opace să nu depășească 1,5 m.

Gestionarea deșeurilor



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. Decebal, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

- Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în containere, preluate și transportate periodic de către societatea cu care Primăria Municipiului Deva are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului aferent municipiului Deva.
- Platformele pentru deseuri se vor amplasa pe parcela la minim 10,00 m fata de cea mai apropiata fereastră.

Indicatori teritoriali maximali

Procentul de ocupare al terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă procentul de ocupare al terenului nu va depăși POT max = 35%;

Coeficientul de utilizare al terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă valoarea coeficientului de utilizare a terenului nu va depăși valoarea CUT max = 0.9.

SZF_L2 - SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII (MAXIM P+4E) CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială, respectiv locuințe colective cu caracter urban cu regim de înălțime maxim P+4E.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale zonei: servicii, comerț, alimentație publică, la parterele blocurilor, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, strazi de tip shared space (cu circulație pietonală+velo+ocasional auto), parcaje, rețele tehnico-edilitate și construcții aferente, parcaje subterane / semi-ingropate sau supraterane.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 3. Utilizări permise

- locuințe colective cu regim de înălțime P+3E, P+4E;
- funcțiuni complementare zonei de locuit, care nu deranjează funcțiunea de locuit, la parterele cladirilor: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, sedii de firme, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală și velo;
- amenajări de spații verzi, pentru sport, recreere și protecție.
- parcaje subterane / semi-ingropate sau supraterane, în urma unor studii de fezabilitate ulterioare, amplasate conform plansei de reglementari urbanistice.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categorii de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de max. 12 ore/zi (între 8-20), de exemplu: cabinet medical, cabinet de avocatură, notariale, consultant, asigurări, agenții imobiliare. Schimbarea destinației apartamentelor se va face doar cu acordul vecinilor direct afectați



- Localurile care comercializează băuturi alcoolice sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici.

Art. 5. Interdicții temporare

- Necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile

Art. 6. Interdicții definitive (permanente).

- construcții cu funcțiune productivă sau industrială, de depozitare, comerț en-gros, creșterea animalelor, abatoare;
- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice;
- parcelări de terenuri cu destinație industrială și comercială;
- construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă;
- depozite de deșeuri.
- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, ateliere de reparații, depozite de marfă;
- garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- depozite de deșeuri;
- orice tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 7 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 536/1997.
- Pentru fiecare parcelă se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare. Se va evita orientarea dormitoarelor exclusiv spre nord;
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală atât a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public. Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Amplasarea față de drumurile publice

- Construcțiile de locuit pot fi autorizate în zona care face obiectul planului urbanistic doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumuri publice, direct sau prin servitute de trecere.

Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor se va face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente.
- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea clădirilor este permisă doar dacă respectă coerența și caracterul fronturilor stradale; în cazul retragerii, dacă nu există un aliniament existent, acestea se vor reține cu 5 m;
- Construcțiile destinate comerțului și serviciilor, funcție de programul de arhitectură, vor putea fi



Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str, Marasti, Bd. Decebal, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

amplasate retras față de aliniament, cu condiția marcării acestuia printr-o împrejmuire sau terasă, conformată corespunzător cu aspectul zonei. Amplasarea se va face în urma aprobării unui PUD.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea viitoarelor construcții se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să existe o durată minimă de 1 ½ h de însoțire;

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- Construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor este permisă doar dacă respectă o distanță de minim H/2 din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 6m;
- În cazul amplasării pe limita laterală de proprietate și când aceasta se alipește de o clădire vecină existentă, este obligatorie obținerea avizului Inspectoratului de Stat în Construcții teritorial.
- Distanțele minime între clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu cel puțin 1 din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 6 m, pentru asigurarea însoțirii.

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară ale parcelelor:

- Retragera față de limita posterioară a parcelei se va face respectând următoarele condiții: construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragerea clădirilor față de limitele posterioare ale parcelelor este permisă doar dacă respectă o distanță de minim H din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 6m;
- Garajele pot fi executate fie în cadrul construcției de locuit la parter, fie izolat de preferință alipit de limitele de proprietate.

Art. 8 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Este obligatoriu accesul auto în interiorul loturilor sau incintelor cu o lățime de minim 3 m.
- În cazul construcțiilor ce au curți interioare cu suprafață mai mare de 600 mp, se va asigura un acces carosabil având 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.
- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii. Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.
- Accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.
- Cu excepția strazilor perimetrare cartierului (Calea Zarandului, bd. 22 Decembrie, str. Marasti, bd. N. Balcescu), precum și strazilor Marasesti, Ghe. Doja, Vanatorilor, cu benzi destinate traficului auto, strazile și aleile din interiorul zonei de locuințe colective vor fi de tip shared space, cu circulație pietonală, velo și ocazional auto.

Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Se propun trasee velo și pietonale calitative, în detrimentul deplasării cu autovehiculul personal. Astfel, se propun piste velo noi pe bd. 22 Decembrie (în continuarea celei existente), Bd. Nicolae Balcescu și pe str. Marasti, iar pe zonele dintre blocuri se vor realiza strazi shared space, creându-se astfel conexiuni pietonale-velo continue în cadrul cartierului.

Art. 9 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente

- Racordarea construcțiilor la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică este obligatorie. Excepție fac cazurile în care beneficiarul dispune de echipări tehnico-edilitare proprii privind energia electrică ce folosesc surse de energii regenerabile.
- Lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran. Este interzisă realizarea de racorduri noi pe fațade, împrejmui, etc.



Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. Decebal, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare ale localității existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, iar în cazul în care acestea nu există, se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de consiliul local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.
- Rețelele tehnico-edilitare existente se vor reloca în subteran.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către deținătorii acestora.
- În condițiile contractuale încheiate cu deținătorii de rețele, beneficiarii sau investitorii pot realiza lucrările de extindere în cote părți sau întregal.
- Toate rețelele vor fi poziționate subteran.

Alimentarea cu apă și canalizarea

- Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Deva, rețea administrată de S.C. APA PROD S.A Deva.
- Alimentarea cu apă a municipiului Deva se face în sistem centralizat, prin magistrala de aducțiune a apei tratate, printr-o conductă cu diametrul nominal de 1000 mm, în lungime totală de 36 km (oțel + premo $\varnothing 1000$) formată din trei tronsoane. Modul de colectare al apei este de tip unitar. Debitul disponibil la sursă acoperă necesarul actual de apă al municipiului Deva.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale

- În Municipiul Deva există un sistem de colectare a apelor de canalizare în sistem centralizat. Rețeaua de canalizare a municipiului Deva este o rețea de tip mixt, fiind majoritar de tip separativ și pe unele porțiuni în sistem unitar, apele uzate menajere și apele meteorice fiind colectate în aceeași rețea.
- Rețelele de canalizare sunt executate în cea mai mare parte din beton și au diametrele cuprinse între 250 și 2200 mm. Aceste rețele sunt racordate la un colector principal de canalizare, executat din tuburi de beton Dn 800 mm, care conduce apele uzate la stația de epurare, amplasată la ieșirea din oraș, în apropiere de râul Mureș. Pe un număr redus de străzi există rețele de transport a apelor uzate și de canalizare pluvială, care sunt executate din PVC și beton, cu diametre între 300 - 600 mm, precum și două colectoare principale, cu diametrele cuprinse între 800 - 1500 mm.
- Modul de colectare a apelor pluviale este de tip unitar. Prin modernizarea sistemului se tinde spre realizarea integrală a sistemului de tip separativ.

Rețele electrice, telecomunicații, termice, alimentare cu gaze

Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Telefonie

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza/reloca în subteran.
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. Decebal, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor referitoare la distanțele aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR DE ECHIPARE EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate de stat;
- Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și drumuri sunt proprietatea publică a municipiului Deva.

Art. 10 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea

- Parcelările (operația de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții) pot fi aprobate doar în baza unui proiect PUZ.

- Parcelările vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:

- front stradal de minim 21 m;
- adâncimea mai mare sau egală cu lățimea;
- suprafața să fie mai mare de 600 mp;
- să aibă formă regulată.

- Se pot autoriza dezmembrări ale parcelelor existente cu condiția îndeplinirii

obligațiilor dimensionale din aliniatul precedent.

Nu se admit parcelări sau dezmembrări în care profilele stradale continue să nu fie mai mici de 12m lățime. Fundăturile vor respecta reglementările în vigoare, dar nu vor fi mai mici de 9 m lățime.

Art. 11 Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea construcțiilor va respecta regimul de înălțime mediu al zonei. Clădirile vor putea depăși cu maxim două nivele înălțimea construcțiilor învecinate.

- Regimul *maxim* de înălțime al construcțiilor pentru subzona funcțională SZF_L2 este următorul:

- se va ține cont de clădirile învecinate dar max (2S)+P+4+R (15m la cornișă, 18m total) pentru parcele comune și (2S)+P+5+R (18m cornișă) pentru parcele de colț;

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

Art. 12. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.
- Se admite construirea de șarpante pe imobilele de locuit prevăzute cu terase, cu condiția să se păstreze coerența volumetrică. La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;

Art. 14 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Parcaje

- Strategia parcajelor are în vedere eliberarea și unificarea spațiilor verzi: astfel:
 - Păstrarea la sol exclusiv a parcajelor pentru vizitatori;
 - Propunere parcări vizitatori (20% din numărul de apartamente)
 - Pentru parcajele rezidențiale s-au identificat o serie de locații pentru parcaje subterane/îngropate sau supraterane; în acest sens, se pot crea parteneriate public-private cu spații comerciale învecinate.



Beneficiar: **Primăria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. Decebal, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

- Se va agreea cu Primăria Municipiului Deva un număr de parcaje rezidențiale necesare;
- Autorizarea executării construcțiilor ce necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată și în afara spațiilor publice.
- Amplasarea garajelor și parcajelor se va face cu asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu. Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului panta de acces va începe după limita de proprietate.
- Se interzice transformarea plantațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.
- Sunt interzise parcări și garaje pentru camioane și autobuze precum și a remorcilor acestora în cartierele rezidențiale.

Spații verzi

- Pentru subzona de locuințe colective SZF_L2 se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi de minimum 40% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.
- În caz că există arbori în arealul luat în studiu, aceștia vor fi păstrați. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde minimum 40% din suprafața totală a unei parcele.
- Spațiile libere publice, existente în zona de locuit, vor fi amenajate la standard urban prin plantare și/sau mobilier urban.
- Spații libere private ce participă la atmosfera publică (se observă din stradă) vor fi amenajate peisager sau urban.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile care vor fi autorizate vor ține seama de încadrarea în aspectul general și particular din următoarele puncte de vedere:
 - configurația generală;
 - elementele funcționale;
 - elementele formale și decorative.
- Împrejmuirile parcelor pentru locuințe colective vor avea o înălțime de max 80 cm.
- Împrejmuirile construcțiilor de utilitate publică aflate pe aliniament vor fi transparente sau din gard viu de mică înălțime (max 60 cm).

Gestionarea deșeurilor

- Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în containere, preluate și transportate periodic de către societatea cu care Primăria Municipiului Deva are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului aferent municipiului Deva.
- Platformele pentru deseuri se vor amplasa pe parcela la minim 10,00 m fata de cea mai apropiata fereastra.

Indicatori teritoriali maximali

Procentul de ocupare al terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă procentul de ocupare al terenului nu va depăși POT max = 20%;

Coeficientul de utilizare al terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă valoarea coeficientului de utilizare a terenului nu va depăși valoarea CUT max = 1.



SZF_L3 - SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MARI (PESTE P+4E) CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială, respectiv locuințe colective cu caracter urban cu regim de înălțime între P+5E și P+9E.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale zonei: servicii, comerț, alimentație publică, sănătate, la parterele blocurilor, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, strazi de tip shared space (cu circulație pietonală+velo+ocasional auto), parcaje, rețele tehnico-edilitate și construcții aferente, parcaje subterane / semi-ingropate sau supraterane.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 3. Utilizări permise

- locuințe colective cu regim de înălțime P+5E – P+9E;
- funcțiuni complementare zonei de locuit, care nu deranjează funcțiunea de locuit, la parterele cladirilor: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, sedii de firme, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală și velo;
- amenajări de spații verzi, pentru sport, recreere și protecție.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categorii de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de max. 12 ore/zi (între 8-20), de exemplu: cabinet medical, cabinet de avocatură, notariale, consultant, asigurări, agenții imobiliare. Schimbarea destinației apartamentelor se va face doar cu acordul vecinilor direct afectați
- Localurile care comercializează băuturi alcoolice sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici.

Art. 5. Interdicții temporare

- Necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile

Art. 6. Interdicții definitive (permanente).

- construcții cu funcțiune productivă sau industrială, de depozitare, comerț en-gros, creșterea animalelor, abatoare;
- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice;
- parcelări de terenuri cu destinație industrială și comercială;
- construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă;
- depozite de deșeuri.
- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, ateliere de reparatii, depozite de marfa;
- garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;



Beneficiar: **Primăria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. Decebal, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- depozite de deseuri;
- orice tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 7 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 536/1997.
- Pentru fiecare parcelă se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare. Se va evita orientarea dormitoarelor exclusiv spre nord;
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală atât a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public. Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Amplasarea față de drumurile publice

- Construcțiile de locuit pot fi autorizate în zona care face obiectul planului urbanistic doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumuri publice, direct sau prin servitute de trecere.

Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor se va face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente.
- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea clădirilor este permisă doar dacă respectă coerența și caracterul fronturilor stradale; în cazul retragerii, dacă nu există un aliniament existent, acestea se vor retrage cu 3-5 m;
- Construcțiile destinate comerțului și serviciilor, funcție de programul de arhitectură, vor putea fi amplasate retras față de aliniament, cu condiția marcării acestuia printr-o împrejmuire sau terasă, conformată corespunzător cu aspectul zonei. Amplasarea se va face în urma aprobării unui PUD.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea viitoarelor construcții se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să existe o durată minimă de 1 ½ h de însorire;

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor este permisă doar dacă respectă o distanță de minim H/2 din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 4,5m;
- În cazul amplasării pe limita laterală de proprietate și când aceasta se alipește de o clădire vecină existentă, este obligatorie obținerea avizului Inspectoratului de Stat în Construcții teritorial.
- Distanțele minime între clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu cel puțin 1 din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 6 m, pentru asigurarea însoririi.

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară ale parcelelor:

- Retragera față de limita posterioară a parcelei se va face respectând următoarele condiții: construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragerea clădirilor față de limitele posterioare ale parcelelor este permisă doar dacă respectă o distanță de minim H/2 din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 6m;
- Garajele pot fi executate fie în cadrul construcției de locuit la parter, fie izolat de preferință alipit de limitele de proprietate.

Art. 8 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str, Marasti, Bd. Decebal, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

- Este obligatoriu accesul auto în interiorul loturilor sau incintelor cu o lățime de minim 3 m.
- În cazul construcțiilor ce au curți interioare cu suprafață mai mare de 600 mp, se va asigura un acces carosabil având 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.
- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesibilele corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii. Construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.
- Accesibilele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.
- Cu excepția strazilor perimetrare cartierului (Calea Zarandului, bd. 22 Decembrie, str. Marasti, bd. N. Balcescu), precum și strazilor Marasesti, Ghe. Doja, Vanatorilor, cu benzi destinate traficului auto, strazile și aleile din interiorul zonei de locuinte colective vor fi de tip shared space, cu circulație pietonală, velo și ocazional auto.

Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesibilele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Se propun trasee velo și pietonale calitative, în detrimentul deplasării cu autovehiculul personal. Astfel, se propun piste velo noi pe bd. N. Balcescu, bd. 22 Decembrie (în continuarea celei existente), str. Marasti, iar pe zonele dintre blocuri se vor realiza strazi shared space, creându-se astfel conexiuni pietonale-velo continue în cadrul cartierului.

Art. 9 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente

- Racordarea construcțiilor la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică este obligatorie. Excepție fac cazurile în care beneficiarul dispune de echipări tehnico-edilitare proprii privind energia electrică ce folosesc surse de energii regenerabile.
- Lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran. Este interzisă realizarea de racorduri noi pe fațade, împrejmuiri, etc.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare ale localității existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, iar în cazul în care acestea nu există, se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de consiliul local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.
- Rețelele tehnico-edilitare existente se vor reloca în subteran.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderea de rețele sau mărirea de capacități a rețelelor edilitare publice se realizează de către deținătorii acestora.
- În condițiile contractuale încheiate cu deținătorii de rețele, beneficiarii sau investitorii pot realiza lucrările de extindere în cote părți sau integral.
- Toate rețelele vor fi poziționate subteran.

Alimentarea cu apă și canalizarea

- Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Deva, rețea administrată de S.C. APA PROD S.A Deva.
- Alimentarea cu apă a municipiului Deva se face în sistem centralizat, prin magistrala de aducțiune a apei tratate, printr-o conductă cu diametrul nominal de 1000 mm, în lungime totală de 36 km (oțel + premo Ø1000) formată din trei tronșoane. Modul de colectare al apei este de tip unitar. Debitul disponibil la sursă acoperă necesarul actual de apă al municipiului Deva.



Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale

- În Municipiul Deva există un sistem de colectare a apelor de canalizare în sistem centralizat. Rețeaua de canalizare a municipiului Deva este o rețea de tip mixt, fiind majoritar de tip separativ și pe unele porțiuni în sistem unitar, apele uzate menajere și apele meteorice fiind colectate în aceeași rețea.
- Rețelele de canalizare sunt executate în cea mai mare parte din beton și au diametrele cuprinse între 250 și 2200 mm. Aceste rețele sunt racordate la un colector principal de canalizare, executat din tuburi de beton Dn 800 mm, care conduce apele uzate la stația de epurare, amplasată la ieșirea din oraș, în apropiere de râul Mureș. Pe un număr redus de străzi există rețele de transport a apelor uzate și de canalizare pluvială, care sunt executate din PVC și beton, cu diametre între 300 - 600 mm, precum și două colectoare principale, cu diametrele cuprinse între 800 - 1500 mm.
- Modul de colectare a apelor pluviale este de tip unitar. Prin modernizarea sistemului se tinde spre realizarea integrală a sistemului de tip separativ.

Rețele electrice, telecomunicații, termice, alimentare cu gaze

Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Telefonie

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza/reloca în subteran.
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor referitoare la distanțele aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR DE ECHIPARE EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate de stat;
- Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și drumuri sunt proprietatea publică a municipiului Deva.

Art. 10 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea

- Parcelările (operația de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții) pot fi aprobate doar în baza unui proiect PUZ.

- Parcelările vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:

- front stradal de minim 21 m;
- adâncimea mai mare sau egală cu lățimea;
- suprafața să fie mai mare de 600 mp;
- să aibă formă regulată.

- Se pot autoriza dezmembrări ale parcelelor existente cu condiția îndeplinirii

obligațiilor dimensionale din aliniatul precedent.

Nu se admit parcelări sau dezmembrări în care profilele stradale continue să nu fie mai mici de 12m lățime. Fundăturile vor respecta reglementările în vigoare, dar nu vor fi mai mici de 9 m lățime.

Art. 11 Înălțimea construcțiilor



Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. Decebal, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

- Înălțimea construcțiilor va respecta regimul de înălțime mediu al zonei. Clădirile vor putea depăși cu maxim două nivele înălțimea construcțiilor învecinate.
- Regimul *maxim* de înălțime al construcțiilor pentru subzona funcționala SZF_L3 este următorul:
- max (S)+P+9+R (36m total);
- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Art. 12. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.
- Se admite construirea de șarpante pe imobilele de locuit prevăzute cu terase, cu condiția să se păstreze coerența volumetrică; La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;

Art. 14 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurări.

Parcaje

- Strategia parcajelor are în vedere eliberarea și unificarea spațiilor verzi: astfel:
 - Păstrarea la sol exclusiv a parcajelor pentru vizitatori;
 - Propunere parcare vizitatori (20% din numărul de apartamente)
 - Pentru parcajele rezidențiale s-au identificat o serie de locații pentru parcaje subterane/ îngropate sau supraterane; în acest sens, se pot crea parteneriate public-private cu spații comerciale învecinate.
 - Se va agreea cu Primăria Municipiului Deva un număr de parcaje rezidențiale necesare;
- Autorizarea executării construcțiilor ce necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată și în afara spațiilor publice.
- Amplasarea garajelor și parcajelor se va face cu asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu. Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului panta de acces va începe după limita de proprietate.
- Se interzice transformarea plantațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.
- Sunt interzise parcări și garaje pentru camioane și autobuze precum și a remorcilor acestora în cartierele rezidențiale.

Spații verzi

- Pentru subzona de locuințe colective SZF_L3 se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi de minimum 40% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.
- În caz că există arbori în arealul luat în studiu, aceștia vor fi păstrați. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde minimum 40% din suprafața totală a unei parcele.
- Spațiile libere publice, existente în zona de locuit, vor fi amenajate la standard urban prin plantare și/sau mobilier urban.
- Spații libere private ce participă la atmosfera publică (se observă din stradă) vor fi amenajate peisager sau urban.

Împrejurări



Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. Decebal, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

• Împrejmuirile care vor fi autorizate vor ține seama de încadrarea în aspectul general și particular din următoarele puncte de vedere:

- configurația generală;
- elementele funcționale;
- elementele formale și decorative.

- Împrejmuirile parcelor pentru locuințe colective vor avea o înălțime de max 80 cm.
- Împrejmuirile construcțiilor de utilitate publică aflate pe aliniament vor fi transparente sau din gard viu de mică înălțime (max 60 cm).

Gestionarea deșeurilor

- Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în containere, preluate și transportate periodic de către societatea cu care Primăria Municipiului Deva are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoierii aferent municipiului Deva.
- Platformele pentru deseuri se vor amplasa pe parcela la minim 10,00 m fata de cea mai apropiata fereastră.

Indicatori teritoriali maximali

Procentul de ocupare al terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă procentul de ocupare al terenului nu va depăși POT max = 20%;

Coeficientul de utilizare al terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă valoarea coeficientului de utilizare a terenului nu va depăși valoarea CUT max = 2.

R_L1 - SUBZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE (MAXIM P+2E), PROPUȘA SPRE RESTRUCTURARE ÎN ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE MEDII, CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚII VERZI ȘI FUNCȚIUNI COMUNITARE)

1. Generalități

Art. 1. *Caracterul actual al subzonei:* spații cu caracter rezidențial individual, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, ce au rămas nefinalizate în urma procesului de urbanizare colectivă din perioada socialistă, fiind înconjurată de ansambluri de locuințe colective din aceeași perioadă. Acest fapt a antrenat o presiune continuă a procesului de densificare, mai ales în ultimii 10 ani, ce a determinat numeroase disfuncționalități și incompatibilități:

- mixaj funcțional incoerent, de locuire individuală cu regim mic de înălțime și colectivă cu regim mediu și mare de înălțime;
- pierderea intimității curților locuințelor individuale, etc
- degradarea calității locuirii individuale;
- degradarea spațiului public, parcare în exces;

Caracterul propus al subzonei: locuire colectivă, organizare pe principiul cvartalului, cu fronturi deschise; clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este în prezent de locuințe individuale, cu regim de înălțime maxim P+2E.



Art. 3. Se propune restructurarea zonei in zona de locuinte colective medii, cu functiuni complementare (spatii verzi si functiuni comunitare).

Art. 4. Funcțiuni complementare admise ale zonei propuse prin restructurare: servicii, comerț, alimentație publică, la parterele blocurilor, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, strazi de tip shared space (cu circulatie pietonala+velo+ocasional auto), parcaje, rețele tehnico-edilitate și construcții aferente, parcaje subterane / semi-ingropate sau supraterane.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 3. Utilizări permise

- locuințe colective cu regim de inaltime P+3E, P+4E;
- funcțiuni complementare zonei de locuit, care nu deranjeaza functiunea de locuit, la parterele cladirilor: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, sedii de firme, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitate necesare zonei;
- construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală si velo;
- amenajări de spații verzi, pentru sport, recreere și protecție.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categorii de funcțiuni, cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala privata cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de max. 12 ore/zi (intre 8-20), de exemplu: cabinet medicale, cabinet de avocatura, notariale, consultant, asigurari, agentii imobiliare. Schimbarea destinației apartamentelor se va face doar cu acordul vecinilor direct afectati
- Localurile care comercializează băuturi alcoolice sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici.

Art. 5. Interdicții temporare

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara asigurarea conditiilor de rezervare a suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile

Art. 6. Interdicții definitive (permanente).

- construcții cu funcțiune productiva sau industrială, de depozitare, comerț en-gros, creșterea animalelor, abatoare;
- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice;
- parcelări de terenuri cu destinație industrială și comercială;
- construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă;
- depozite de deșeuri.
- schimbarea destinației apartamentelor pentru activitati generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, jocuri electronice sau de noroc, ateliere de reparatii, depozite de marfa;
- garaje individuale in cladiri provizorii sau permanente independente;
- constructii provizorii de orice natura;
- statii de intretinere auto;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- depozite de deseuri;
- orice tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.



3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 7 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 536/1997.
- Pentru fiecare parcelă se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare. Se va evita orientarea dormitoarelor exclusiv spre nord;
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală atât a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public. Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Amplasarea față de drumurile publice

- Construcțiile de locuit pot fi autorizate în zona care face obiectul planului urbanistic doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumuri publice, direct sau prin servitute de trecere.

Amplasarea față de aliniament

- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea clădirilor este permisă doar dacă respectă coerența și caracterul fronturilor stradale; în cazul retragerii, dacă nu există un aliniament existent, acestea se vor retrage cu 5 m;
- Construcțiile destinate comerțului și serviciilor, funcție de programul de arhitectură, vor putea fi amplasate retras față de aliniament, cu condiția marcării acestuia printr-o împrejmuire sau terasă, conformată corespunzător cu aspectul zonei. Amplasarea se va face în urma aprobării unui PUD.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea viitoarelor construcții se va face astfel încât pentru toate incaperile de locuit să existe o durată minimă de 1 ½ h de însorire;

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- Construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor este permisă doar dacă respectă o distanță de minim H/2 din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 6m;
- În cazul amplasării pe limita laterală de proprietate și când aceasta se alipește de o clădire vecină existentă, este obligatorie obținerea avizului Inspectoratului de Stat în Construcții teritorial.
- Distanțele minime între clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu cel puțin 1 din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 6 m, pentru asigurarea însoririi.

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară ale parcelelor:

- Retragera față de limita posterioară a parcelei se va face respectând următoarele condiții: construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragerea clădirilor față de limitele posterioare ale parcelelor este permisă doar dacă respectă o distanță de minim H din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 6m;
- Garajele pot fi executate fie în cadrul construcției de locuit la parter, fie izolat de preferință alipit de limitele de proprietate.

Art. 8 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Este obligatoriu accesul auto în interiorul loturilor sau incintelor cu o lățime de minim 3 m.
- În cazul construcțiilor ce au curți interioare cu suprafață mai mare de 600 mp, se va asigura un acces carosabil având 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.
- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii. Construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.
- Accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.



Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str, Marasti, Bd. Decebal, Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

- Cu exceptia strazilor perimetrare cartierului (Calea Zarandului, bd. 22 Decembrie, str. Marasti, bd. N. Balcescu, Marasesti, Ghe. Doja, Vanatorilor), cu benzi destinate traficului auto, strazile si aleile din interiorul zonei de locuinte colective vor fi de tip shared space, cu circulatie pietonala, velo si ocazional auto.

Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Se propun trasee velo si pietonale calitative, in detrimentul deplasarii cu autovehiculul personal. Astfel, se propun piste velo noi pe bd. N. Balcescu, str. Marasti, bd. 22 Decembrie (in continuarea celei existente), iar pe zonele dintre blocuri se vor realiza strazi shared space, creandu-se astfel conexiuni pietonale-velo continue in cadrul cartierului.

Art. 9 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente

- Racordarea construcțiilor la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică este obligatorie. Excepție fac cazurile în care beneficiarul dispune de echipări tehnico-edilitare proprii privind energia electrică ce folosesc surse de energii regenerabile.
- Lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran. Este interzisă realizarea de racorduri noi pe fațade, împrejmuiri, etc.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare ale localității existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, iar în cazul în care acestea nu există, se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de consiliul local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.
- Rețelele tehnico-edilitare existente se vor reloca în subteran.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către deținătorii acestora.
- În condițiile contractuale încheiate cu deținătorii de rețele, beneficiarii sau investitorii pot realiza lucrările de extindere în cote părți sau integral.
- Toate rețelele vor fi poziționate subteran.

Alimentarea cu apă și canalizarea

- Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Deva, rețea administrată de S.C. APA PROD S.A Deva.
- Alimentarea cu apă a municipiului Deva se face în sistem centralizat, prin magistrala de aducțiune a apei tratate, printr-o conductă cu diametrul nominal de 1000 mm, în lungime totală de 36 km (oțel + premo Ø1000) formată din trei tronsoane. Modul de colectare al apei este de tip unitar. Debitul disponibil la sursă acoperă necesarul actual de apă al municipiului Deva.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale

- În Municipiul Deva există un sistem de colectare a apelor de canalizare în sistem centralizat. Rețeaua de canalizare a municipiului Deva este o rețea de tip mixt, fiind majoritar de tip separativ și pe unele porțiuni în sistem unitar, apele uzate menajere și apele meteorice fiind colectate în aceeași rețea.
- Rețelele de canalizare sunt executate în cea mai mare parte din beton și au diametrele cuprinse între 250 și 2200 mm. Aceste rețele sunt racordate la un colector principal de canalizare, executat din tuburi de beton Dn 800 mm, care conduce apele uzate la stația de epurare,



amplasată la ieșirea din oraș, în apropiere de râul Mureș. Pe un număr redus de străzi există rețele de transport a apelor uzate și de canalizare pluvială, care sunt executate din PVC și beton, cu diametre între 300 - 600 mm, precum și două colectoare principale, cu diametrele cuprinse între 800 - 1500 mm.

- Modul de colectare a apelor pluviale este de tip unitar. Prin modernizarea sistemului se tinde spre realizarea integrală a sistemului de tip separativ.

Rețele electrice, telecomunicații, termice, alimentare cu gaze

Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Telefonie

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza/reloca în subteran.
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor referitoare la distanțele aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR DE ECHIPARE EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate de stat;
- Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și drumuri sunt proprietatea publică a municipiului Deva.

Art. 10 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea

• Parcelările (operația de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții) pot fi aprobate doar în baza unui proiect PUZ.

- Parcelările vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:

- front stradal de minim 21 m;
- adâncimea mai mare sau egală cu lățimea;
- suprafața să fie mai mare de 600 mp;
- să aibă formă regulată.

- Se pot autoriza dezmembrări ale parcelelor existente cu condiția îndeplinirii obligațiilor dimensionale din aliniatul precedent.

Nu se admit parcelări sau dezmembrări în care profilele stradale continue să nu fie mai mici de 12m lățime. Fundăturile vor respecta reglementările în vigoare, dar nu vor fi mai mici de 9 m lățime.

Art. 11 Înălțimea construcțiilor

• Înălțimea construcțiilor va respecta regimul de înălțime mediu al zonei. Clădirile vor putea depăși cu maxim două nivele înălțimea construcțiilor învecinate.

• Regimul *maxim* de înălțime al construcțiilor pentru subzona funcțională R_L1 este următorul:
- se va ține cont de clădirile învecinate dar max (2S)+P+4+R (15m la cornișă, 18m total) pentru parcele comune și (2S)+P+5+R (18m cornișă) pentru parcele de colț;

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Art. 12. Aspectul exterior al construcțiilor



- Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.
- Se admite construirea de șarpante pe imobilele de locuit prevăzute cu terase, cu condiția să se păstreze coerența volumetrică. La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;

Art. 14 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Parcaje

- Strategia parcajelor are în vedere eliberarea și unificarea spațiilor verzi: astfel:
 - Păstrarea la sol exclusiv a parcajelor pentru vizitatori;
 - Propunere parcări vizitatori (20% din numărul de apartamente)
 - Pentru construcțiile nou propuse, realizarea de locuri de parcare pentru rezidenți la subsolul clădirilor.
- Autorizarea executării construcțiilor ce necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată și în afara spațiilor publice.
- Amplasarea garajelor și parcajelor se va face cu asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu. Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului panta de acces va începe după limita de proprietate.
- Se interzice transformarea plantațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.
- Sunt interzise parcări și garaje pentru camioane și autobuze precum și a remorcilor acestora în cartierele rezidențiale.

Spații verzi

- Pentru subzona funcțională R_L1 se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi de minimum 40% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.
- În caz că există arbori în arealul luat în studiu, aceștia vor fi păstrați. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde minimum 40% din suprafața totală a unei parcele.
- Spațiile libere publice, existente în zona de locuit, vor fi amenajate la standard urban prin plantare și/sau mobilier urban.
- Spații libere private ce participă la atmosfera publică (se observă din stradă) vor fi amenajate peisager sau urban.

Împrejurimi

- Împrejuririle care vor fi autorizate vor ține seama de încadrarea în aspectul general și particular din următoarele puncte de vedere:
 - configurația generală;
 - elementele funcționale;
 - elementele formale și decorative.
- Împrejuririle parcelelor pentru locuințe colective vor avea o înălțime de max 80 cm.
- Împrejuririle construcțiilor de utilitate publică aflate pe aliniament vor fi transparente sau din gard viu de mică înălțime (max 60 cm).

Gestionarea deșeurilor



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str, Marasti, Bd. Decebal,
Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

- Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv in containere, preluate și transportate periodic de către societatea cu care Primăria Municipiului Deva are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului aferent municipiului Deva.
- Platformele pentru deseuri se vor amplasa pe parcela la minim 10,00 m fata de cea mai apropiata fereastră.

Indicatori teritoriali maximali

Procentul de ocupare al terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă procentul de ocupare al terenului nu va depăși POT max = 20%;

Coeficientul de utilizare al terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă valoarea coeficientului de utilizare a terenului nu va depăși valoarea CUT max = 1.



SVP – ZONA PENTRU PARCURI, GRADINI PUBLICE SI SCUARURI

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este reprezentată de: parcuri, grădini publice, recreere, agrement, scuaruri publice.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale subzonei: rețele tehnico-edilitare, servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei verzi, alei pietonale și velo, parcaje subterane / semi-ingropate sau supraterane.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei:

Art. 3. Utilizări permise:

- amenajări specifice zonelor de parcuri, grădini publice (alei pietonale, bănci, fontane arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii)
- plantații de orice fel: joase, medii și înalte
- mobilier urban, amenajări pentru sport în aer liber, parcuri pentru câini, odihnă, socializare și alte activități în aer liber compatibile
- amenajări peisagere și construcții componente ale acestora
- construcții provizorii, chioscuri, pergole, gradene
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, frida telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră, etc.
- Mici unități de alimentație publică (cafenea, cofetărie, gelărie)
- parcaje subterane / semi-ingropate sau supraterane, în urma unor studii de fezabilitate ulterioare, amplasate conform planșei de reglementări urbanistice.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții: terase de alimentație publică (construcții ornamentale cu caracter nepermanent), cu condiția să nu polueze fonic și olfactiv, iar prin programul de funcționare să nu creeze disconfort vecinătății.

Art. 5. Interdicții temporare.

- Nu se stabilesc interdicții temporare.

Art. 6. Interdicții definitive

- Se interzice construirea oricăror obiective, altele decât cele menționate la art. 3 și 4 al acestui regulament.
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 7. Orientarea față de punctele cardinale.

- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 536/1997.

Art. 8. Amplasarea față de drumurile publice.

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul planului urbanistic doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumuri publice, direct sau prin servitute de trecere.

Art. 9. Imprejmuiri

Delimitarea parcelelor destinate zonei verzi se va realiza prin mobilier urban și amenajări peisagere.



SVA – ZONA PENTRU AGREMENT

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este reprezentată de: agrement. Agrementul public presupune utilizare unor facilități dedicate – alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, dotări pentru sport în aer liber, echitație, agrement acvatic.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale zonei: rețele tehnico-edilitare, alei pietonale și velo, parcaje subterane / semi-ingropate sau supraterane.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei:

Art. 3. Utilizări permise:

- Este permisă folosirea terenurilor pentru amplasarea următoarelor:
 - alimentație publică
 - cazare turistică
 - sport în aer liber
 - echitație
 - amenajări în aer liber sau în construcții dedicate: terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (piscină, ștrand, bazin, aquaparc, spectacole, picnic, etc)
- Se permit parcaje subterane, în urma unor studii de fezabilitate ulterioare, amplasate conform plansei de reglementări urbanistice – sub zona Strandului Municipal.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții:

- acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat;
- - pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu cele existente;
- - echiparea tehnico-edilitară să fie destinată doar spațiului respectiv și să fie pozată în subteran

Art. 5. Interdicții temporare.

- Nu se stabilesc interdicții temporare.

Art. 6. Interdicții definitive

- Se interzice construirea oricăror obiective, altele decât cele menționate la art. 3 și 4 al acestui regulament.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 7. Orientarea față de punctele cardinale.

- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 536/1997.

Art. 8. Amplasarea față de drumurile publice.

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul planului urbanistic doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumuri publice, direct sau prin servitute de trecere.

Art. 9. Imprejmuiri

- Delimitarea parcelelor destinate zonei verzi se va realiza prin mobilier urban și amenajări peisagere.



Zona CC – ZONA CAILOR DE CIRCULATIE

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este căi de comunicație și construcții aferente

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale subzonei: rețele tehnico-edilitare, servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei :

Art. 3. Utilizări permise

- căi de comunicație (construire, modernizare), trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapete de protecție, plantații de protecție);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la parcele din drumul public.
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona de protecție a drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului administratorului drumului.

Art. 5. Interdicții temporare - nu este cazul.

Art. 6. Interdicții definitive (permanente).

- Se interzice construirea oricăror obiective, altele decât cele menționate la art. 3 și art. 4.
- Sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare, împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 7. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii -conform art. 7 (SZF_L1, SZF_L2, SZF_L3) din RLU.

Amplasarea față de drumurile publice

- Distanțele ce se vor respecta între parcaje și diferite tipuri de clădiri vor fi stabilite în conformitate cu "Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturism în localități urbane" – indicativ P132-93 și vor fi următoarele:
- parcaje pe carosabil sau pe trotuar față de frontul de comerț sau servicii : 5 m;
- parcaje situate paralel cu calcanul clădirilor: 5 m.

Art. 8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Cu excepția strazilor perimetrice cartierului (Calea Zarandului, bd. 22 Decembrie, str. Marasti, bd. N. Balcescu), precum și strazilor marasesti, Ghe. Doja, Vanatorilor, cu benzi destinate traficului auto, strazile și aleile din interiorul zonei de locuințe colective vor fi de tip shared space, cu circulație pietonala, velo și ocazional auto
 - Se propun trasee velo și pietonale calitative, în detrimentul deplasării cu autovehiculul personal. Astfel, se propun piste velo noi pe bd. N. Balcescu, str. Marasti, Bd. 22 Decembrie (în continuarea celei existente), iar pe zonele dintre blocuri se vor realiza strazi shared space, creându-se astfel conexiuni pietonale-velo continue în cadrul cartierului.

Art. 9. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară - conform art. 9 (SZF_L1, SZF_L2, SZF_L3) din RLU. Toate rețelele și branșamentele vor fi realizate subteran. Se interzice amplasarea supraterană a rețelelor de alimentare cu gaz sau energie termică.



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI DOROBANTI, SITUATA INTRE STRAZILE MARASTI SI PANSELUTELOR"

Beneficiar: **Primăria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Str. Marasti, Bd. Decebal,
Bd. 22 Decembrie, Calea Zarandului, Aleea Panselutelor.

Concluzii - masuri in continuare:

Prezentul studiu nu modifica zonificarea P.U.G existent si P.U.G în lucru, incadrându-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de crearea unor spatii publice de buna calitate pentru locuitori, realizarea de spații verzi, realizarea de conexiuni la nivel pietonal si velo, favorizand circulatia pietonala si velo in detrimentul utilizarii automobilelor. De asemenea, se reglementeaza zonele de locuinte individuale din zona str. Marasesti si str. Vanatorilor, permitand o viitoare reconversie a acestora in zone de locuinte colective de inaltime medie.

Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Ținându-se cont de necesitatea de regenerare urbana a cartierelor de locuinte colective din perioada socialista si transformarea spatiilor urbane dintre blocuri in unele de buna calitate, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, realizând un climat prielnic funcțiunii de locuire, îmbunătățind calitatea vieții.

Întocmit,
Șef de proiect
arh. Sabin Dusko Răciu



