

PLAN URBANISTIC ZONAL
CENTRU DE CARTIER „DEVA NOUĂ”

VOLUMUL II
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **Plan Urbanistic Zonal Centrul de Cartier „Deva Nouă”**

Amplasamentul: **Zona cuprinsă între str. Lotusului la sud, amplasamentul viitorului bazin de înot la vest, teren proprietate privată în intravilan la nord și terenuri proprietate privată în extravilan la est.**

Inițiatorul documentației de urbanism: **MUNICIPIUL DEVA**

Nr contract: **110239/09.11.2022**

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

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

Coordonator de proiect: **arhitect atestat RUR D Ignis Duvagi**



PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	7
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	8
U_ISPs - subzonă instituții, servicii publice și dotări sportive	8
U_ISPe - subzonă dotări educaționale și sociale	18
U_CSps - subzonă piețe publice, comerț și servicii de interes general situate în centru de cartier	26
U_CSec - subzonă dotări educaționale, culturale și sportive, situate în centre de cartier	34
U_CSic - subzonă locuire colectivă cu regim mediu de înălțime	43
U_SVP - Subzonă parcuri, grădini publice și scuaruri cu acces public nelimitat	52

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări.

1.1.b. Regulamentul local de urbanism însoțește **Planul Urbanistic Zonal Centru de cartier „Deva Nouă”, Municipiul Deva, Județul Hunedoara**, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planului Urbanistic Zonal Centru de cartier „Deva Nouă”, Municipiul Deva, Județul Hunedoara**, care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planului Urbanistic Zonal Centru de cartier „Deva Nouă”, Municipiul Deva, Județul Hunedoara**, se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea parcursului de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planul Urbanistic Zonal Centru de cartier „Deva Nouă”, Municipiul Deva, Județul Hunedoara**, au stat, în principal:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Deva, aprobat prin HCL nr. 223/1999, prelungit prin HCL 483/2015, modificat prin HCL 111/2016 și prin HCL nr. 490/2018;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Deva, aflat în actualizare;
- Strategia Integrată pentru Dezvoltare Urbană a Municipiului Deva 2014-2023 (SIDU), aprobată prin HCL 275/2017;
- Planul de Mobilitate Urbana Durabila al Municipiului Deva 2016-2030;
- Registrului zonelor verzi, aprobat prin HCL nr. 509/2016;
- P.U.Z. Locuințe Individuale și Colective, spații comerciale și servicii, zone de agrement, aprobat prin HCL nr. 110/ 2010;

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 297/2006;
- P.U.Z. Parcelare în vederea construirii de locuințe unifamiliale, aprobat prin HCL nr. 311/2020;
- P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 238/2007;
- P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 248/2018;
- Documentație de urbanism în consultare - P.U.Z. Ansamblu de locuințe colective și individuale, pentru care a fost obținut avizul de oportunitate nr. 22/12.09.2022;
 - Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
 - Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
 - H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
 - Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
 - Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
 - Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
 - Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
 - Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Deva**, în vigoare la momentul realizării prezentei documentații.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal Centru de cartier „Deva Nouă”, Municipiul Deva, Județul Hunedoara** cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată prin PUZ, definită conform Caietului de sarcini nr. 23336/03.03.2022.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată, au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism, și fiind corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția admiterii funcțiunii propuse în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită la nivel de RLU și cu anexa nr. 1 din RGU.

1.4. Precondiții de aplicare a RLU

Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor face obiectul unor noi intervenții în cadrul zonei de studiu și stau la baza unei dezvoltări coerente la nivelul acesteia. În cazul construcțiilor existente, acestea se mențin, iar funcțiunile existente continuă să fie admise atât timp cât nu se solicită o nouă autorizație de construire pentru modernizare și extindere. În cazul unor intervenții care vor necesita autorizații de construire pentru construcții noi sau extinderi ale celor existente la momentul aprobării prezentului PUZ, acestea se vor emite în baza prezentului Regulament.

În planșa de reglementări urbanistice propuse, au fost marcate limitele edificabile pentru o situație optimă de reorganizare a parcellarului, având în vedere regimul de proprietate, deschiderea la stradă, suprafața și adâncimea loturilor. Ulterior aprobării prezentului PUZ, în situația în care loturile vor avea o configurație diferită față de cea ilustrată în planșa de reglementări urbanistice, edificarea pe teren se va face cu respectarea condițiilor de construire și amplasare în parcelă impuse de prezentul Regulament, cu respectarea tramei stradale propuse prin prezentul PUZ.

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. După demolarea construcțiilor existente pe o parcelă, **se poate edifica o nouă construcție, doar dacă îndeplinește condițiile de conformare conform Articolului 4 din prezentul Regulament.**

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Ulterior aprobării PUZ, sunt admise operațiuni cadastrale de comasare alipire, în condițiile legislației în vigoare. Orice parcelă nouă, în vederea edificării, se va supune reglementărilor din prezentul Regulament.

În cazul tuturor funcțiunilor se vor respecta condițiile de amplasare pentru siguranța la incendiu conform NP 118-99/1999 sau al actelor normative în vigoare la momentul solicitării autorizației de construire. Astfel, conform NP 118-99/1999:

Art. 2.2.1. Construcțiile supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare, de regulă, se amplasează comasate sau grupate la distanțe nenormate între ele, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcție de destinație, gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numărul de niveluri cel mai mare, (luând în calcul suma ariilor construite efective).

Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1., se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și norme specifice, asigurându-se o distanță suficientă între construcții în vederea asigurării posibilităților de intervenție în caz de urgență, conform normativelor în vigoare.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1.1 Unități și subunități funcționale

La nivelul zonei de implementare PUZ, se regăsesc 15 unități teritoriale de referință, după cum urmează:

U_ISPs - instituții, servicii publice și dotări sportive - Subzona 1 și 2

POT max = 50%

CUT max = 2,5 mp ADC/ mp teren

Rh max = P+3E+R

H max = 20,00 m

U_ISPe - instituții, servicii publice și dotări educaționale

POT max = 20%

CUT max = 0,2 mp ADC/mp teren

Rh max = Parter

H max = 7,50 m

U_CSps - piețe publice, comerț și servicii de interes general situate în centre de cartier

POT max = 30%

CUT max = 0,9 mp ADC/mp teren

Rh max = P+2E

H max=11,00 m

U_CSec - dotări educaționale, culturale și sportive, situate în centre de cartier

POT max = 50%

CUT max = 2,5 mp ADC/mp teren

Rh max = P+3E+R

H max=20,00 m

U_CSIC - locuire colectivă cu regim mediu de înălțime

POT max = 30%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren

Rh max = P+3E

H max=16,00 m

U_SVP - parcuri, grădini publice și scuaruri cu acces public nelimitat

POT max=5%

CUT max=0,1 mp ADC/mp teren

Rh max = P+1

Hmax = 10,00 m

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

U_ISPs - subzonă instituții, servicii publice și dotări sportive

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Subzona 1

- funcțiuni sportive: bazine de înot, terenuri de tenis și mini fotbal, săli destinate workshop-urilor, atelierelor;
- piațete urbane;
- parcaje amenajate la sol și supraetajate;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, pergole, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber;
- masive vegetale cu rol de stabilizare a terenului;
- culoare de vegetație;

Subzona 2

- servicii de interes public și administrative, birouri, dotări culturale;
- dotări de sănătate: clinici, servicii și cabinete medicale, farmacii;
- piațete urbane;
- parcaje amenajate la sol;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, pergole, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber;
- masive vegetale cu rol de stabilizare a terenului;
- culoare de vegetație;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor, amplasate la o distanță de minimum 10 metri de clădiri, cu asigurarea accesului și spațiului de manevră a autospeciilor aparținând operatorului de colectare și transport al deșeurilor. Amenajarea acestora se recomandă a fi realizată în sistem îngropat sau sub formă de platforme împrejmuite, integrate

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

vizual în arhitectura construcțiilor pe care le deservește, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, iar dimensionarea acestora se va realiza pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Comerț en gros;
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Parcelele vor fi considerate construibile, la o suprafață minimă de 10000 mp, având o deschidere minimă la aliniament de 50 m și un acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 6 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Subzona 1

Se va respecta o retragere de minim 10,00 metri față de aliniament.

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Subzona 2

Față de strada propusă FN1 se va respecta o retragere de minim 20,00 metri, iar față de strada Lotusului se va respecta o retragere de minim 10,00 metri.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajări peisagistice și parcaje amenajate la sol.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Conform definiției limitelor posterioare, imobilele ce alcătuiesc UTR U_ISPs, nu au limite posterioare, astfel că se vor respecta retragerile față de limitele laterale și față de aliniament.

Față de limitele laterale, se va respecta o retragere minimă de 10,00 metri. În situația în care construcțiile propuse se învecinează cu construcții în care se admite locuirea în orice formă (inclusiv cazare), se va studia și impactul umbrelor purtate asupra acestora în vederea respectării OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, prin realizarea unui studiu de însorire.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse vor fi egale cu cel puțin 1/2 din înălțimea celei mai înalte, măsurată la cornișă/atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct, de minim 6,00 metri lățime.

Ieșirile din parcările supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică. Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului, în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

Pentru amenajările pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea straturilor de acoperire permeabile.

Orice blocare a căilor de acces este interzisă.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite în interiorul parcelei. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

Staționarea autovehiculelor se poate organiza:

- în pachete de parcaje amplasate la sol, pe terenuri destinate acestui scop;
- în clădiri pentru parcaje, pe unul sau mai multe niveluri;

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea următoarelor prevederi:

- un loc de parcare la 120 mp din SCD* pentru clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare;
- pentru instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc se va asigura 1 loc parcare/10 locuri în sală + 1 loc parcare la 15 persoane (pentru personal), pentru parcare biciclete se va asigura 1 loc parcare/15 locuri în sală;
- pentru terenurile și sălile de sport se va asigura 1 loc parcare autoturisme și 1 loc parcare biciclete/ 250 mp teren de sport, iar în cazul terenurilor/sălilor cu public se va suplimenta cu 1 loc parcare/15 locuri pe scaun;
- pentru piscinele acoperite fără public se va asigura 1 loc de parcare/50 mp luciu de apă, iar în cazul celor cu public se va suplimenta cu 1 loc de parcare/ 15 locuri pentru public;

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletele.

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locală în vigoare la autorizarea construcției.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **20 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+3+R**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+3+R care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice și numai cu avizul entităților abilitate conform legii.

Pentru construcțiile al căror regim de înălțime este mai mare de 20,00 metri se impune obligativitatea obținerii avizului Serviciului de Telecomunicații Speciale (STS).

Sunt admise subsolurile, însă nu este obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Iluminatul exterior se va proiecta și realiza astfel încât să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
- Fațadele parcarilor supraetajate de tip multiparking vor fi tratate ca fațade verzi, fiind acoperite cu perdele de vegetație montate pe panouri de plasă.



Figura: Exemplu de tratare a fațadelor parcarilor supraetajate. Sursa: <https://www.landud.co.uk/living-walls-reviving-the-urban-jungle-one-car-park-at-a-time/>



Figura: Exemplu de tratare a fațadelor parcarilor supraetajate. Sursa: <https://www.rdcollab.com/>
 Detalii pereți verzi amplasați pe parcarile supraetajate. Sursa: *Design Guidelines for Green Facades on Parking Structures, Greenscreen Engineering Nature*

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa construcțiilor noi va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

Suprafețele mineralizate aferente parcărilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definierea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 20% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

În zonele cu declivitate ridicată a terenului, se recomandă plantarea unor masive vegetale, cu rol de stabilizare a terenului.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se interzice utilizarea împrejmuirilor. Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor în tot domeniul public.

În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri.

Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi



Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 50%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT_{planimetric} = mp_{ADC} / mp_{teren}$.

CUT maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

PRESCRIȚII GENERALE

Creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m (distanța minimă specificată se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității - creșă, grădiniță) (Ord. MS nr.119/2014 art. 5, art. 14);

Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor se face în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de mare circulație - având orientarea ferestrelor sălilor de grupă sau de clasă, ale amfiteatrelor și ale dormitoarelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zonele climatice. Între clădirea unității și accesul în curtea acesteia este prevăzut un spațiu verde (cu lățimea de minimum 25 de metri), cu rol și în reducerea influenței zgomotului stradal (Ord. MS nr. 1456/2020);

Terenul aferent unităților pentru educarea, odihna, instruirea și recreerea copiilor și tinerilor trebuie să permită desfășurarea în aer liber a activităților recreative și sportive, asigurând pentru aceasta: minimum 5-10 m pentru un copil antepreșcolar sau preșcolar; amenajarea terenului astfel încât să împiedice bălțirea apei pluviale (Ordin MS nr. 1456/2020).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni educaționale: creșă, grădiniță, școală primară;
- locuri de joacă pentru copii;
- amenajări peisagistice exterioare cu rol ambiental, educativ și de relaxare;
- culoare de vegetație;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor, amplasate la o distanță de minimum 10 metri de ferestrele clădirii cu asigurarea accesului operatorului de colectare și transport al deșeurilor. Modul de amenajare a acestora va fi sub formă de platforme împrejmuite, integrate vizual în arhitectura construcțiile pe care le deservește, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, iar dimensionarea acestora se va realiza pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Comerț en gros;
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele vor fi considerate construibile, la o suprafață minimă de 10000 mp, având o deschidere minimă la aliniament de 50 m și un acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 6 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Pentru prezentul U.T.R. se propun următoarele amplasări pe parcelă:

- retragere minim 12,00 m față de aliniamentul estic - limita cu U.T.R. U_CSec;
- retragere minim 9,00 m față de aliniamentul nordic - limita cu U.T.R. U_SVP;
- retragere minim 53,50 m față de aliniamentul vestic - limita cu imobilul cu nr. cadastral NC 79091;
- față de aliniamentul cu strada Lotusului se va respecta alinierea minimă obligatorie de 25,00 m, conform planșei de reglementări urbanistice;

Se va respecta o retragere minimă de 25,00 metri față de noul aliniament (profilul propus pentru Strada Lotusului). În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajări peisagistice.

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Conform definiției limitelor laterale/posterioare, imobilul nu are limite laterale/posterioare, astfel că se vor respecta prevederile art. 5 din cadrul prezentului U.T.R.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă nu se permite realizarea mai multor construcții.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct, de minim 6,00 metri lățime.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică. Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

Orice blocare a căilor de acces este interzisă.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate din proximitate (max. 500). Este interzisă

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

În proximitatea accesului, de-a lungul arterelor de circulație publică, se vor asigura locuri pentru așteptare și drop off a autovehiculelor.

În cadrul lotului, parcările se pot organiza în parcări la sol. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută;

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură minimal, în interiorul parcelei sau în spații exterioare din proximitate, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locală în vigoare la autorizarea construcției.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **7,5 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime Parter**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de Parter care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice și numai cu avizul entităților abilitate conform legii.

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdes sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.

Este permisă tratarea diferită a fațadelor de la nivelul parterului (cu utilizare publică), însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;

Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat; echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

Fiecare zonă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public, care se va amplasa la minim 10m distanță față de clădire. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Suprafețele mineralizate aferente parcărilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 50% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 50% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

În zonele cu declivitate ridicată a terenului, se vor planta masive vegetale, cu rol de stabilizare a terenului.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Este obligatorie realizarea împrejmuirilor către toate limitele de proprietate din motive de siguranță, iar acestea vor avea înălțime maximă de 1,5 metri semitransparent, cu soclu de beton de 0,8 m, dublat de spațiu verde. În interiorul parcelei sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 20%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren.$

CUT maxim = 0,2 mp ADC/mp teren.

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- comerț alimentar și nealimentar;
- servicii de interes și cu acces public, administrative, birouri, servicii profesionale, servicii manufacturiere nepoluante, servicii medicale;
- piațetă publică, spații verzi de loisir, scuar și spații publice de întâlnire;
- unități de alimentație publică, unități destinate unor activități culturale sau sociale;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, pergole, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber;
- masive vegetale cu rol de stabilizare a terenului;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor, amplasate la o distanță de minimum 10 metri de ferestrele clădirilor, în zonele cu vizibilitate scăzută ale spațiilor publice de tip piațete/scuaruri, și cu asigurarea accesului operatorului de colectare și transport al deșeurilor. Modul de amenajare a acestora va fi sub formă de platforme împrejmuite, integrate vizual în arhitectura construcțiile pe care le deservește și a spațiilor în care sunt amplasate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, iar dimensionarea acestora se va realiza pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități / servicii de tip industrial, producție, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

Parcelele vor fi considerate construibile, la o suprafață minimă de 10000 mp, având o deschidere minimă la aliniament de 50 m și un acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 6 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Pentru prezentul U.T.R. se propun următoarele amplasări față de aliniament:

- retragere minim 15,00 m față de aliniamentul vestic - limita cu imobilul cu UTR U_ISPs;
- retragere minim 20,00 m față de aliniamentul estic - limita cu imobilul cu UTR U_ISPe;
- față de strada Lotusului se va respecta o retragere minimă de 10,00 metri. Construcțiile amplasate retras de la aliniament, vor respecta alinierea fie la retragerea la 10 m față de strada Lotusului, fie la 25,00 metri față de aceasta, cu scopul de a crea o zonă amplă pietonală de tip piațetă, flancată de 3 fronturi construite.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajări peisagistice și piațete publice.

La frontul cu strada Lotusului, în relație cu funcțiunea de cult de pe frontul opus, se impune amenajarea unei piațete/scuar public, care să servească drept spațiu comunitar de întâlnire.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Conform definiției limitelor posterioare, imobilele ce alcătuiesc UTR U_CSps, nu au limite posterioare, astfel că se vor respecta retragerile față de limitele laterale și față de aliniament.

Față de limita laterală se va respecta o retragere minimă de 47,00 metri. În spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sunt permise amenajări peisagistice și se recomandă plantarea masivelor vegetale cu rol de stabilizare a terenului.

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse vor fi egale cu cel puțin 6,00 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct, de minim 6,00 metri lățime.

Ieșirile din parcările supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică. Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

Pentru amenajările pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea straturilor de acoperire permeabile.

Orice blocare a căilor de acces este interzisă.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite în interiorul parcelei sau în parcaje special amenajate din proximitate, situate la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal (față de terenul pe care se propune a se realiza investiția). Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

pentru biciclete. În interiorul parcelei staționarea autovehiculelor se poate organiza în pachete de parcaje amplasate la sol;

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea următoarelor prevederi:

- Pentru funcțiuni administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, servicii:
 - 1 loc parcare/ 80 mp suprafață utilă, pentru funcțiuni fără acces public;
 - 1 loc parcare/40 mp suprafață utilă, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații); parcare pentru biciclete 1 loc/80 mp suprafață utilă;
- Pentru comerț en detail:
 - 1 loc parcare/35 mp suprafață de vânzare (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale) dar minim 2 locuri;
 - 1 loc parcare/50 mp suprafață de vânzare (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor categorii de persoane);
- Pentru alimentație publică se va asigura 1 loc parcare/20 de locuri la masă + 1 loc parcare/15 persoane(pentru personal);
- Pentru servicii cu acces public și servicii profesionale 1 loc parcare/35 mp suprafață utilă destinată accesului public + 1 loc parcare la 15 persoane (pentru personal);

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletele.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locală în vigoare la autorizarea construcției.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **11 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+2E**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+2E care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice și numai cu avizul entităților abilitate conform legii.

Sunt admise subsolurile, însă nu este obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor de la nivelurile parterului (cu utilizare publică), însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa construcțiilor noi va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

Suprafețele mineralizate aferente parcărilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 40% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 60% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

În zonele cu declivitate ridicată a terenului, se recomandă plantarea unor masive vegetale, cu rol de stabilizare a terenului.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se interzice utilizarea împrejmuirilor. Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor în tot domeniul public.

În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri.

Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi



Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 30%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT_{planimetric} = mp_{ADC} / mp_{teren}$.

CUT maxim = 0,9 mp ADC/mp teren.

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

U_CSec - subzonă dotări educaționale, culturale și sportive, situate în centre de cartier

PRESCRIȚII GENERALE

Creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m (distanța minimă specificată se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității - creșă, grădiniță) (Ord. MS nr.119/2014 art. 5, art. 14);

Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor se face în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de mare circulație - având orientarea ferestrelor sălilor de grupă sau de clasă, ale amfiteatrelor și ale dormitoarelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zonele climatice. Între clădirea unității și accesul în curtea acesteia este prevăzut un spațiu verde (cu lățimea de minimum 25 de metri), cu rol și în reducerea influenței zgomotului stradal (Ord. MS nr. 1456/2020);

Terenul aferent unităților pentru educarea, odihna, instruirea și recreerea copiilor și tinerilor trebuie să permită desfășurarea în aer liber a activităților recreative și sportive, asigurând pentru aceasta: minimum 5-10 m pentru un copil antepreșcolar sau preșcolar; amenajarea terenului astfel încât să împiedice bălțirea apei pluviale (Ordin MS nr. 1456/2020);

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- dotări educaționale și culturale specifice unui campus școlar, precum: învățământ antepreșcolar și preșcolar, școlar, universitar, auditorium, săli de spectacol, centre culturale, bibliotecă;
- locuințe colective de tip ANL, destinate tinerilor, profesorilor și medicilor;
- unități de cazare (în sistem internat) aferente unităților de învățământ ce sunt destinate exclusiv activităților școlare;
- dotări sportive (sală de sport, terenuri de sport, zone pentru sport în aer liber);
- piațete urbane;
- spații verzi de loisir, scuar și spații publice de întâlnire;
- sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, pergole, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber;
- culoare de vegetație;

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor, amplasate la o distanță de minimum 10 metri de ferestrele clădirilor, în zonele cu vizibilitate scăzută ale spațiilor publice de tip piațete/scuaruri, și cu asigurarea accesului operatorului de colectare și transport al deșeurilor. Modul de amenajare a acestora va fi sub formă de platforme împrejmuite, integrate vizual în arhitectura construcțiile pe care le deservește și a spațiilor în care sunt amplasate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, iar dimensionarea acestora se va realiza pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;
- comerț și alimentație publică cu condiția ca acestea să fie doar la nivelul parterului și să fie orientate către zone pietonale;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele vor fi considerate construibile, la o suprafață minimă de 10000 mp, având o deschidere minimă la aliniament de 50 m și un acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 6 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Pentru prezentul U.T.R. se propun următoarele amplasări față de aliniament:

- retragere minim 6,00 m față de aliniamentul nordic - limita cu U.T.R. U_SVP;
- retragere minim 20,00 m față de aliniamentul vestic - limita cu UTR U_IPSe;
- față de aliniamentul cu strada propusă FN 1 se va respecta o retragere de minim 20,00 m;
- față de strada Lotusului se va respecta o retragere minimă de 10,00 metri. Construcțiile amplasate retras de la aliniament, vor respecta alinierea fie la retragerea la 10 m față de strada Lotusului, fie la 25,00 metri față de aceasta, cu scopul de a crea o zonă amplă pietonală de tip piațetă, flancată de 3 fronturi construite.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajări peisagistice, accesuri carosabile și parcaje amenajate la sol.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Conform definiției limitelor laterale/posterioare, acest U.T.R. nu are limite laterale/posterioare, astfel că se vor respecta retragerile prevederile art. 5 din cadrul prezentului UTR.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse vor fi egale cu cel puțin 1/2 din înălțimea celei mai înalte, măsurată la cornișă/atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct, de minim 6,00 metri lățime.

Ieșirile din parcările supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică. Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

Pentru amenajările pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea straturilor de acoperire permeabile.

Orice blocare a căilor de acces este interzisă.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite în interiorul parcelei sau în parcaje special amenajate din proximitate, situate la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal (față de terenul pe care se propune a se realiza investiția). Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. În interiorul parcelei staționarea autovehiculelor se poate organiza în pachete de parcaje amplasate la sol;

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea următoarelor prevederi:

- Pentru învățământul preuniversitar și universitar se va asigura 1 loc parcare/200 mp suprafață utilă;
- Pentru locuințe colective(inclusiv unități de cazare de tip cămin) se va asigura 1 loc parcare/2 apartamente, cu suprafață utilă mai mică de 100 mp; pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă;
- Pentru alimentație publică se va asigura 1 loc parcare/20 de locuri la masă + 1 loc parcare/15 persoane(pentru personal);
- Pentru instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc se va asigura 1 loc parcare/10 locuri în sală + 1 loc parcare la 15 persoane (pentru personal);
- Pentru galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale se va asigura 1 loc parcare/50 mp suprafață utilă destinată activității de bază+1 loc parcare la 15 persoane (pentru personal);
- Pentru terenurile și sălile de sport se va asigura 1 loc parcare autoturisme și 1 loc parcare biciclete/ 250 mp teren de sport, iar în cazul terenurilor/sălilor cu public se va suplimenta cu 1 loc parcare/15 locuri pe scaun;

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motociclete.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

În cazul aprobării ulterior de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locala in vigoare la autorizarea construcției.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **20 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+3+R**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+3+R care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice și numai cu avizul entităților abilitate conform legii.

Sunt admise subsolurile, însă nu este obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor de la nivelurile parterului (cu utilizare publică), însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa construcțiilor noi va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

Suprafețele mineralizate aferente parcărilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definierea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 60% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 40% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

În zonele cu declivitate ridicată a terenului, se recomandă plantarea unor masive vegetale, cu rol de stabilizare a terenului.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se interzice utilizarea împrejmuirilor. Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor în tot domeniul public.

În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri.

Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi



PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 50%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$.

CUT maxim = 2,5 mp ADC/mp teren

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții.

PRESCRIȚII GENERALE

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații. Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socio-cultural, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului (OMS nr .119/2014, art.2);

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (OMS nr. 119/2004, art. 3);

Spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă vor fi situație la distanțe de minimum 5 metri față de ferestrele camerelor de locuit (OMS 119/2014, art. 4);

Creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m (distanța minimă specificată se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității - creșă, grădiniță) (Ord. MS nr.119/2014 art. 5, art. 14);

Pentru construcțiile al căror regim de înălțime este mai mare de 20,00 metri se impune obligativitatea obținerii avizului Serviciului de Telecomunicații Speciale (STS);

Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", norme probate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze Dn 200 Racord SRM Deva (din Hunedoara I) și diferite obiective: 20 metri - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime de maxim P+3E, 200 metri - clădiri cu patru sau mai multe etaje.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective de tip ANL, destinate tinerilor, profesorilor și medicilor;
- grădini comunitare urbane, zone pentru agricultură sustenabilă;
- spații verzi de loisir, scuar și spații publice de întâlnire;

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- mobilier urban, pergole, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber;
- culoare de vegetație și masive plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor, amplasate la o distanță de minimum 10 metri de ferestrele clădirilor, cu asigurarea accesului operatorului de colectare și transport al deșeurilor. Modul de amenajare a acestora va fi sub formă de platforme împrejmuite, integrate vizual în arhitectura construcțiile pe care le deservește, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, iar dimensionarea acestora se va realiza pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;
- parcaje amenajate la sol cu condiția ca acestea să fie amplasate la minimum 5 metri față de ferestrele camerelor de locuit și să fie amenajate pe suport de dale înierbate;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozitare de materiale refolosibile;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele vor fi considerate construibile, la o suprafață minimă de 10000 mp, având o deschidere minimă la aliniament de 50 m și un acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 6 m.

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Pentru prezentul U.T.R. se propun următoarele amplasări față de aliniament:

- retragere minim 40,00 m față de aliniamentul nordic - limita cu U.T.R. U_SVP;
- retragere minim 10,00 m față de aliniamentul vestic - limita cu U.T.R. U_ISPs;
- față de strada Lotusului se va respecta o retragere minimă de 10,00 metri.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajări peisagistice, accesuri carosabile și parcaje amenajate la sol.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Conform definiției limitelor posterioare, acest U.T.R. nu are limite posterioare, astfel că se vor respecta retragerile față de limita laterală și față de aliniament.

Față de limita laterală se va respecta o distanță de minim 35,00 m. În spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sunt permise amenajări peisagistice, accesuri carosabile și parcaje amenajate la sol.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Distanțele minime care se impun între construcțiile de locuit nou propuse vor fi egale cu cel puțin 1/2 din înălțimea celei mai înalte, măsurată la cornișă/atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 15,00 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct, de minim 6,00 metri lățime.

Ieșirile din parcările supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se va asigura accesul autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere astfel încât staționarea acestora să nu incomodeze circulația publică. Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

Pentru amenajările pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea straturilor de acoperire permeabile.

Orice blocare a căilor de acces este interzisă.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite în interiorul parcelei sau în parcaje special amenajate din proximitate, situate la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal (față de terenul pe care se propune a se realiza investiția). Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. În interiorul parcelei staționarea autovehiculelor se poate organiza în pachete de parcaje amplasate la sol;

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea următoarelor prevederi:

- Pentru locuințe colective se va asigura 1 loc parcare la 2 apartamente, cu suprafață utilă mai mică de 100 mp; pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă;

La 50 de locuri parcare-garare, se va asigura o stație de încărcare electrică. La toate funcțiunile se va asigura o zonă de parcare-garare pentru biciclete și motocicletele.

Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

În cazul aprobării ulterioare de noi regulamente locale după aprobarea prezentului RLU, se va aplica legislația locală în vigoare la autorizarea construcției.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă are un regim de proprietate public sau privat.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **16 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+3E**. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de P+3E care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice și numai cu avizul entităților abilitate conform legii.

Pentru construcțiile al căror regim de înălțime este mai mare de 20,00 metri se impune obligativitatea obținerii avizului Serviciului de Telecomunicații Speciale (STS).

Sunt admise subsolurile, însă nu este obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdes sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;

Este permisă tratarea diferită a fațadelor de la nivelurile parterului (cu utilizare publică), însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat; Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;

În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa construcțiilor noi va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.

Suprafețele mineralizate aferente parcărilor vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie utilizarea echipamentelor dotate cu separatoare de hidrocarburi în vederea filtrării apelor pluviale ce pot fi impurificate de eventuale scurgeri de combustibil de pe suprafețele mineralizate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 30% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 70% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

În zonele cu declivitate ridicată a terenului, se recomandă plantarea unor masive vegetale, cu rol de stabilizare a terenului.

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se interzice utilizarea împrejmuirilor. Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor în tot domeniul public.

În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri.

Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi



PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 30%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren.$

CUT maxim = 1,2 mp ADC/mp teren.

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– *dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber;
- Spații verzi și plantate de folosință generală, masive plantate, grădini terapeutice;
- Dotări sportive: terenuri de sport, echipamente sportive în aer liber (aparate fitness) etc;
- Amenajări peisagistice și spații de joacă, spații special amenajate pentru animale, piațete, mobilier urban;
- Alei pietonale și velo, de alergare;
- Amenajări temporare ale spațiului public, lucrări de modelare și stabilizare a terenului, oglinzi de apă, echipamente pentru iluminat decorativ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile/instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.
- Lucrări de protejare și stabilizare a terenului, lucrări de modelare a terenului numai prin intermediul unor proiecte tehnice de sistematizare avizate conform legii;
- Toalete publice, anexe pentru întreținerea și administrarea parcului, vestiare, cu condiția ca acestea să fie în spații special amenajate;
- Platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor, cu condiția ca acestea să fie împrejmuite, integrate vizual în context și să respecte Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public;
- Se admite realizarea de pavilioane de max. 50 mp destinate alimentației publice, fără acces carosabil, cu condiția ca aprovizionarea acestora să se realizeze în afara orelor de vizitare a parcului;
- Construcții ușoare de tip pavilionar pentru închiriere biciclete cu condiția ca acestea să fie amplasate în zone cu acces la rețeaua velo;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Construcții sau amenajări care obturează punctele de perspectivă spre oraș și spre Cetatea Devei;

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2;

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Nu este cazul;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă;

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament, însă este interzisă amplasarea construcțiilor care obturează relația vizuală a parcului cu orașul și Cetatea Devei.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament, însă este interzisă amplasarea construcțiilor care obturează relația vizuală a parcului cu orașul și Cetatea Devei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament, însă este interzisă amplasarea construcțiilor care obturează relația vizuală a parcului cu orașul și Cetatea Devei.

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Accesul în zonă este permis exclusiv mijloacelor de deplasare nemotorizate și pietonilor. Excepție fac autovehiculele destinate mentenanței echipamentelor și spațiului public, în cazuri excepționale în care este necesar accesul acestora și al mijloacelor de intervenție (ambulanță, pompieri etc.). În acest caz se va asigura un acces ocazional carosabil de minim 4 metri;

În mod excepțional, se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este permisă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare cu imaginea aleilor din agregate compactate.

Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor nu este permisă în interiorul zonei. Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate, din exteriorul zonei. Nu sunt permise accesul și staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde.

Nu este necesar a se asigura locuri de parcare pentru punctele de alimentație publică mai mici de 50 mp.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

Regimul maxim de înălțime a clădirilor va fi P+1, echivalentul unui H maxim = 10 m.

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare;

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei;
Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor;

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică - volumetrie și aspect exterior apreciază valoarea peisajului este interzisă;

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Suprafețele mineralizate vor fi prevăzute cu rigole pentru preluarea apelor meteorice și vor fi racordate la rețeaua publică;

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. În cazul prezenței liniilor electrice aeriene prezente pe sit acestea vor fi deviate sau îngropate în subteran;

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform necesităților activității acestora. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;

Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

din spațiile înierbate. Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine;

Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operează și necesități de intervenție asupra acestora.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = mp \text{ AC suprafețe mineralizate} / mp \text{ teren} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 20% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 80% din suprafața UTR-ului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățirea a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Se recomandă, în zonele vulnerabile, supuse riscurilor de alunecări de teren, împădurirea terenului sau amenajarea terenului cu masive vegetale. Se recomandă studierea culoarelor de vizibilitate către Cetatea Devei.

Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.). Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta în interiorul aceleiași parcele, minimum 3 (trei) arbori.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se acceptă doar împrejmuiri sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici, medii sau arbuști.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici vor fi raportați la suprafața totală UTR-ului/ Subzonei.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

$(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 5%

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

$CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$

CUT maxim = 0,05 mp ADC / mp teren

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*

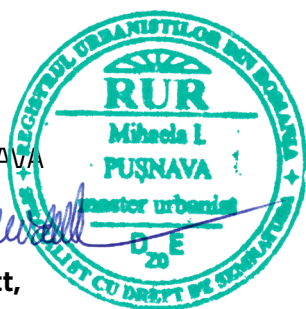
Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU DE CARTIER "DEVA NOUĂ,, MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții.

Șef proiect,

Urb. Mihaela PUȘNAVA



Coordonator proiect,

Arhitect atestat RUR D Ignis Duvagi

Întocmit,

Urb. Laura Balint (Ferăstrău)

Urb. Peis. Alexandra-Maria Iarca

Urb. Peis. Silvia-Paula Pătrașcu