

**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: : **S.C. AGORAPOLIS SRL**

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

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

Coordonator Peisaj, Altimetrie și Imagine Urbană: **S.C. GRAPHIS SPOT S.R.L. prin arhitect atestat RUR A,B,C,C1, D, D3, Dzo, E, F6, G5, G6 - CERASELLA CRĂCIUN**

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
ISPs - instituții și servicii publice situate în centre de cartier	8
ISPe - dotări de sănătate și învățământ antepreșcolar situate în centre de cartier	24
CSps - piețe publice, comerț și servicii de interes general situate în centru de cartier	33
CSec - dotări educaționale, culturale și sportive, situate în centre de cartier	46
CSlc - locuire colectivă în centre de cartier	59
SVP - Parcuri, grădini publice și scuaruri cu acces public nelimitat situate în centre de cartier	73
Anexa 1. Paletarul de culori propus pentru finisajele fațadei	82
Anexa 2. Paletar culori propus pentru împrejmui	83

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;
- Registrul 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.

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

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 norme 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 parcelarului, 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 supratereștile 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:

ISPs - instituții și servicii publice situate în centre de cartier

Subzona 1 - sport și agrement

Subzona 2 - dotări și servicii publice de interes general

POT max = 50%

CUT max = 2,5 mp ADC/ mp teren

Rh max = $P+3E+4Er$

H max = 20,00 m

ISPe - dotări de sănătate și învățământ antepreșcolar situate în centre de cartier

POT max = 20%

CUT max = 0,2 mp ADC/mp teren

Rh max = P (Parter)

H max = 7,50 m

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

POT max = 30%

CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren

Rh max = $P+3E+4Er$

H max = 20,00 m

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

CSlc - locuințe colective situate în centre de cartier

POT max = 30%

CUT max = 1,2 mp ADC/mp teren

Rh max = $P+3E$

H max = 16,00 m

SVP - parcuri, grădini publice și scuaruri cu acces public nelimitat situate în centre de cartier

POT max=5%

CUT max=0,1 mp ADC/mp teren

Rh max = $P+1$

H max = 10,00 m

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ISPs - instituții și servicii publice situate în centre de cartier

PRESCRIPTII GENERALE

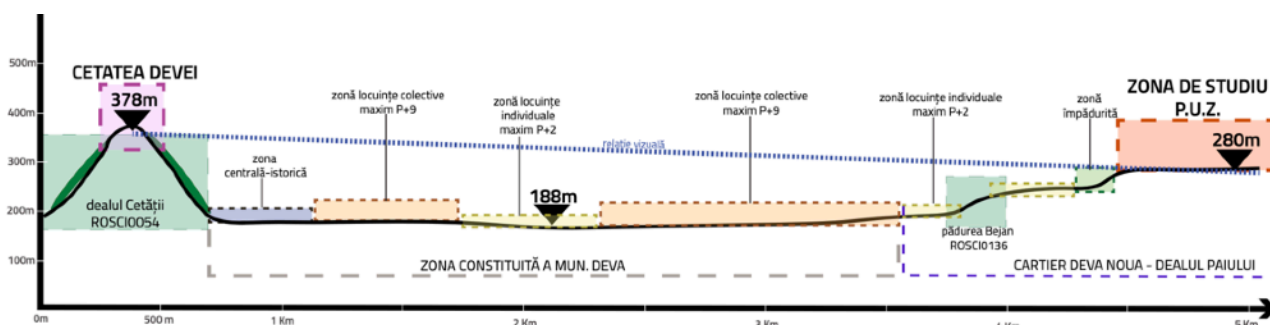
Zona ISPs - instituții publice situate în centre de cartier este zona dedicată instituțiilor și serviciilor publice și de interes general. În vederea asigurării unei zonări coerente din punct de vedere funcțional, au fost stabilite 2 subzone cu specific diferit în arealul de studiu, ce vor deservi noul cartier Deva Nouă și vor funcționa, alături de celelalte UTR, drept **centru de cartier**:

Subzona 1 - sport și agrement

Subzona 2 - dotări și servicii publice de interes general

Se va ține cont de proximitatea **UTR ISPs - Subzona 2** față de echipamentul amplasat pe terenul cu nr. cad. 66437 deținut de Serviciul de Telecomunicații Speciale și de restricțiile impuse de acesta. În acest context, pentru asigurarea disponibilității serviciilor de radiocomunicații speciale, este obligatoriu respectarea unei înălțimi maxime de 20 m conform adresei nr. 17088 din 11.01.2023 emisă de Serviciul de Telecomunicații Speciale.

Se vor conserva perspectivele valoroase către Cetatea Devei prin respectarea unor culoare libere neplantate, respectiv a unei înălțimii maxime a plantațiilor de arbori/arbuști, astfel încât relațiile de vizibilitate către aceasta să nu fie obstructionate.



SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Subzona 1, 2

- Funcțiuni administrative aferente activității principale;
- Spații publice de tip piațetă urbană, scuar urban;
- Amenajări peisagistice și ambientale, mobilier urban, pergole, odihnă, loisir activ și/sau pasiv, spații pentru joacă în aer liber;
- Spații verzi, culoare de vegetație, masive vegetale cu rol de stabilizare a terenului, zone verzi adiacente construcțiilor, benzi verzi, aliniamente și plantații cu rol de protecție;
- Circulații carosabile și pietonale, piste velo;
- Parcaje amenajate la sol, multietajate;

Subzona 1

- Funcțiuni sportive: bazine de înot acoperite și descoperite, terenuri de tenis și mini fotbal;

Subzona 2

- Funcțiuni comerciale;
- Servicii de interes public general;
- Funcțiuni administrative, birouri;
- Funcțiuni de cercetare: centre de excelență și altele;
- Funcțiuni de sănătate: spital, ambulatoriu, ATI, clinici și centre medicale, policlinici, servicii și cabinete medicale (stomatologie, medicină de familie, oftalmologie ș.a.m.d.), farmacii și grădini terapeutice și recuperatorii aferente;
- Parcaje supraetajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Subzona 1, 2

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, să fie mascate peisagistic sau să fie integrate în ansamblul imobilului;

Subzona 2

- Funcțiuni de locuire: locuințe pentru specialiști, cu respectarea normativelor în vigoare cu privire la coexistența/distanțele de siguranță necesare față de funcțiunile complementare existente pe sit;
- Funcțiuni de locuire în regim de cazare în scop medical și îngrijiri paliative;
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a

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

amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public;

- În cazul funcțiunilor de sănătate, se va amenaja peisagistic cu aport terapeutic și recuperatoriu zona aferentă, și se va respecta legislația în vigoare cu privire la gestionarea deșeurilor rezultate din activități medicale.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale;
- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- 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;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Comerț en gros;
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Construcții care să obtureze imaginea în zonele de vizibilitate altimetrică către Cetatea Deva
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- 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)

Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de **5000 mp**, având o deschidere minimă la stradă de **30 metri și un acces carosabil direct dintr-o circulație publică de minim 4 ml**. De asemenea, loturile destinate edificării vor avea în mod obligatoriu forme rectangulare. Nu sunt admise parcelele cu forme neregulate rezultate în formă de "L", "U" sau alte forme neregulate.

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;

Având în vedere faptul că toate imobilele cuprinse în zona de studiu PUZ se află în domeniu public al UAT Municipiul Deva, neexistând limite de proprietate între proprietăți publice și private decât la limita nordică (Subzona 1), amplasarea clădirilor va fi definită în raport cu Str. Lotusului, Str. Zăvoi și limitele de U.T.R., respectiv în raport cu aliniamentul nordic (Subzona 1).

Subzona 1

Se va respecta o retragere de **minim 10,00 metri** față de strada Lotusului.

Se va respecta o retragere de **minim 10,00 metri** față de limita către Str. Zăvoi, dar și față de limita cu U.T.R. CSps.

Se va respecta o retragere de **minim 20,00 metri** față de aliniamentul nordic.

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**.

Față de limita nordică cu U.T.R. SVP se va respecta o retragere de **minim 70,00 metri**, iar față de limita cu U.T.R. CSlc se va respecta o retragere de **minim 10,00 metri**.

Subzona 1, 2

În spațiul dintre retragerea minimă și stradă sunt permise amenajări peisagistice, spații pietonale, piațete urbane și accesuri carosabile.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu următoarele condiții: (1) acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre limitele de proprietate și retragerile minime, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc și (2) acestea să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătatea.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre aliniament și construcția realizată retras, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public și cu respectarea reglementărilor din Articolul 11. Aspectul exterior al construcțiilor al prezentului regulament.

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.

Având în vedere faptul că toate imobilele cuprinse în zona de studiu PUZ se află în domeniu public al UAT Municipiul Deva, neexistând limite de proprietate între proprietăți publice și private decât la limita nordică, amplasarea clădirilor va fi definită în raport cu Str. Lotusului, Str. Zăvoi și limitele de U.T.R., respectiv în raport cu aliniamentul nordic.

În prezent, limita de U.T.R., așa cum este reprezentată în *Planșa nr. 2 - Planșa de reglementări urbanistice*, coincide cu limita de proprietate actuală, respectiv limita nou propusă a loturilor, astfel amplasarea clădirilor este definită în relație cu limitele celorlalte U.T.R.-uri. **În cazul unei lotizări viitoare de parcele în interiorul aceluiași U.T.R., sub rezerva respectării condițiilor de construibilitate definite de prezentul regulament - art. 4, amplasarea clădirilor pe aceste parcele noi, se face izolat, cu respectarea unor retrageri minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m față de noile limite de proprietate rezultante, acolo unde nu se învecinează cu un alt U.T.R.**

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.**

Totodată, în vederea amplasării mai multor construcții pe aceeași parcelă se vor respecta distanțele minime de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.*

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minim 4,00 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară.

În cazul parcelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.

Pentru parcelele cu deschidere la 2 artere de circulație, în cazul în care nu există alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundară), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente străzilor principale.

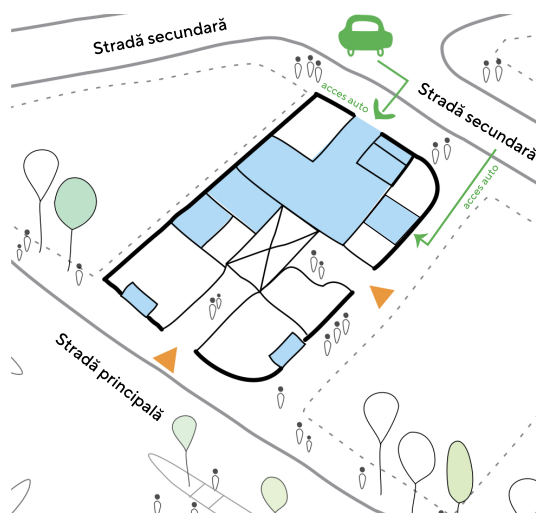


Fig. Accesul auto la nivelul parcelei. sursă: Central Melbourne Design Guide

Ieșirile din parcurile 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.

În cadrul prezentului UTR - Subzona 1, se va asigura o legătură pietonală între str. Lotusului și parc (UTR SVP). Poziționarea exactă se va stabili ulterior în funcție de proiectul de amenajare al spațiului public. Dimensionarea și configurația traseului pietonal va ține cont de obligativitatea asigurării accesului, permanent și neîngrădit, utilajelor și autospecialelor de intervenție (ambulanță, pompieri) către zona de parc (UTR SVP).

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 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. 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;
- în clădiri pentru parcaje, pe unul sau mai multe niveluri - Subzona 1;

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

- Pentru funcțiunile **administrative/birouri/financiar-bancare/centre de cercetare/servicii de interes general**:
 - 1 loc de parcare/garare pentru 15 salariați;
 - la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 40% pentru clienți;
- Pentru funcțiunile **comerciale**:
 - 1 loc de parcare/garare la 30 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000 mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000 mp;
 - 1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000 mp;

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

- 1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;
- Pentru funcțiunile de **sport-agrement**:
 - 1 loc de parcare/garare pentru 1 salariat;
 - 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 800 mp/construcție;
 - la numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 100% pentru clienți/public;
- Pentru funcțiunile de **sănătate, servicii medicale**:
 - 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;
- Pentru funcțiunea de **locuire**:
 - 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40 mp;
 - 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80 mp;
 - 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80 mp;

la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori; pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

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 locală în vigoare la autorizarea construcției, dar nu mai puțin decât minimul solicitat prin Regulamentul General de Urbanism.

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 amenajat 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.

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

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streașina acoperișului.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **20 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+3E+4Er (5 niveluri supratere)**.

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supratere. Înălțimea clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului pe lot și până la atic sau cornișă.

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 general al construcțiilor

Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate. Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/sistemelor termoizolante din polistiren.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;

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

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții;
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața totală a fațadei.

Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului anexă. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc .
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

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

- Sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpațelii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta pe timpul nopții locuirea din vecinătate.
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a altor echipamente. 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.

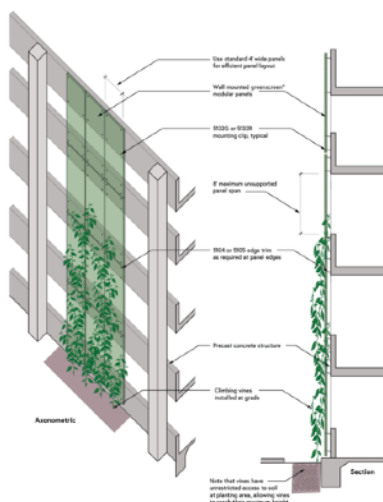


Figura: Exemplu de tratare a fațadelor parcarilor supraetajate. Sursa: <https://www.rdcollab.com/>

Detalii pereți verzi amplasați pe parcarile supraetajate. Sursa: Design Guidelines for Green Facades on Parking Structures, Greenscreen Engineering Nature

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor 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 rețelilor 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 rețelilor 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;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat.

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.

Echipamentelor tehnice aferente rețelilor 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,

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

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 ($GOT = \frac{\text{mp AC suprafețe mineralizate}}{\text{mp teren}} \cdot 100$). 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 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.

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, pergole, vegetație amplasată în containere-jardinere, etc.

În zonele cu declivitate ridicată a terenului, se recomandă plantarea unor specii rezistente, amplasate în masive vegetale având rol de stabilizare a terenului, cu respectarea zonelor în care plantarea este permisă și numai cu condiția neobstrucționării culoarului de vizibilitate către Cetatea Deva în niciun fel.

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.).

Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi amenajate peisagistic pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale, carosabile și parări vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp.

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

Se recomandă utilizarea unor specii rezistente de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare celor specifice microclimatului municipiului Deva pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an sau să ofere diversitate cromatică de-a lungul tuturor sezoanelor și anotimpurilor. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.

Subzona 1

Se va asigura un culoar liber de minim 10,00 metri lățime față de limita estică față de U.T.R. CSps unde se pot amenaja spații verzi decorative amenajate peisagistic și alei pietonale. Acest spațiu nu va fi îngrădit pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.

Subzona 2

Se va asigura un culoar liber de minim 10,00 metri lățime față de limita estică față de U.T.R. CSlc unde se pot amenaja spații verzi decorative amenajate peisagistic și alei pietonale. Acest spațiu nu va fi îngrădit pentru a contribui vizual la imaginea și ambianța zonei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**Subzona 1**

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.

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.

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

Subzona 2

În cazul funcțiunilor de sănătate, se recomandă realizarea de suite de mini-grădini terapeutice delimitate prin aliniamente sau garduri vii, iar , împrejuririle se vor realiza conform cerințelor legislației în vigoare.

Cromatică și finisajele împrejuririlor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă.

Pentru restul funcțiunilor, nu sunt permise împrejuririle cu excepția utilizării de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor pe tot domeniul public.

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

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

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.*

ISPe - dotări de sănătate și învățământ antepreșcolar situate în centre de cartier

PRESCRIPTII 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 băltirea apei pluviale (Ordin MS nr. 1456/2020).

Se recomandă realizarea unor amenajări peisagistice speciale de grădini educaționale și pedagogice, cu dotări aferente specifice de petrecere a timpului liber dar și cu rol terapeutic, ocupațional și educațional, în cadrul tuturor unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de sănătate și învățământ: creșă, dispensar, cabinet medical; grădiniță, școală primară și gimnazială;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Amenajări peisagistice cu rol ambiental, educativ și de relaxare, precum și grădini terapeutice, recuperatorii, ocupaționale, educaționale și pedagogice;
- Culoare de vegetație, plantații joase, medii și înalte, aliniamente, benzi și zone verzi de protecție;
- Alei și spații pietonale, parcaje la sol, mobilier urban;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public. 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 5000 mp, având o deschidere minimă la aliniament de 30 m și un acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 4,00 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;

Având în vedere faptul că toate imobilele cuprinse în zona de studiu PUZ se află în domeniu public al UAT Municipiul Deva, neexistând limite de proprietate între proprietăți publice și private, amplasarea clădirilor va fi definită în raport cu Str. Lotusului și limitele de U.T.R.

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

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

- retragere de minim 10,00 m față de limita/aliniamentul estic - limita cu U.T.R. CSec;
- retragere de minim 6,00 m față de limita/aliniamentul nordic - limita cu U.T.R. SVP;
- retragere de minim 50,00 m față de limita/aliniamentul vestic - limita cu UTR CSps;
- retragere de minim 10,00 m față de limita/aliniamentul sudic - strada Lotusului;

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajări peisagistice, alei pietonale și carosabile.

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.

Având în vedere faptul că toate imobilele cuprinse în zona de studiu PUZ se află în domeniu public al UAT Municipiul Deva, neexistând limite de proprietate între proprietăți publice și private, amplasarea clădirilor va fi definită în raport cu Str. Lotusului și limitele de U.T.R.

În prezent, limita de U.T.R., așa cum este reprezentată în Planșa nr. 2 - Planșa de reglementări urbanistice, coincide cu limita de proprietate actuală, respectiv limita nou propusă a loturilor, astfel amplasarea clădirilor este definită în relație cu limitele celorlalte U.T.R.-uri. În cazul unei lotizări viitoare de parcele în interiorul aceluiași U.T.R., sub rezerva respectării condițiilor de construibilitate definite de prezentul regulament - art. 4, amplasarea clădirilor pe aceste parcele noi, se face izolat, cu respectarea unor retrageri minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m față de noile limite de proprietate rezultante, acolo unde nu se învecinează cu un alt 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 4,00 metri lățime.

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 roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

Orice blocare a căilor de acces este interzisă.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

Pentru funcțiunile de **învățământ/sănătate**:

- 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;
- 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafața desfășurată mai mare de 600mp/ construcție;
- La numărul locurilor de parcare pentru salariați se va asigura suplimentar 60% pentru clienți/ public;

Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia..

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

În cadrul lotului, parcările se pot organiza în parări 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 4 (patru) locuri de parcare.

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 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 clădirilor se va măsura de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului în interior și până la atic sau cornișă.

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;

Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a altor echipamente. Acestea vor putea fi amplasate doar în 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;

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, în funcție de situația din teren.

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

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;

Incinta va dispune de un spațiu interior amplasamentului 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 împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare. Altfel, în cazul în care nu este posibil acest lucru, se va respecta o distanță de minim 10,00 metri față de clădire.

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 antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV.

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 locuințelor colective 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 parcurilor 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 ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). 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.

Se va asigura un spațiu verde plantat la limita vestică a terenului cu o lățime de minim 20,00 metri, care se va amenaja și va fi deschis publicului.

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 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 specii rezistente, amplasate în masive vegetale, cu rol de stabilizare a terenului, cu respectarea zonelor în care plantarea este permisă și numai cu condiția neobstrucționării culoarului de vizibilitate către Cetatea Deva în niciun fel.

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

Este obligatorie realizarea împrejmuirilor către toate limitele de proprietate din motive de siguranță, conform legislației în vigoare. Împrejmuirile vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 și 2,00 m. Acestea pot fi permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Se recomandă ca acestea să fie dublate prin alinamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.

Împrejmuirea către limita vestică (către UTR CSps) se va realiza la o distanță de 20 metri față de limita de proprietate în vederea asigurării legăturii pietonale spre parc.

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

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

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:

- 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.

CSps - piețe publice, comerț și servicii de interes general situate în centru de cartier

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Comerț alimentar și nealimentar;
- Comerț en-detail;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc.);
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Centre comunitare;
- Funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societate de asigurări;
- Piațetă publică, spații verzi de loisir, scuar și spații publice de întâlnire;
- Unități de alimentație publică, cafenele, cofetării, bar;
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- Parcări auto subterane, supraterane și la nivelul solului;
- Parcări supraetajate;
- Mobilier urban, pergole, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber;
- Masive vegetale cu rol de stabilizare a terenului, fără a obtura imaginea și raportul de co-vizibilitate pe direcția altimetrică care se formează cu Cetatea Deva;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare/firme luminoase, cu condiția ca acestea să fie dispune exclusiv la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate;
- Echipamente și instalații tehnice/ tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație și/sau cu plante perene/

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

cățăătoare pelisate pe structuri tip pergolă, pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură sau care să obstrucționeze imaginea urbană altimetrică și relația de covizibilitate cu Cetatea Devei;
- 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 stradă de 50 m și un acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 6,00 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;

Având în vedere faptul că toate imobilele cuprinse în zona de studiu PUZ se află în domeniu public al UAT Municipiul Deva, neexistând limite de proprietate între proprietăți publice și private decât pe limita nordică, amplasarea clădirilor va fi definită în raport cu Str. Lotusului și limitele de U.T.R, respectiv în raport cu aliniamentul nordic.

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

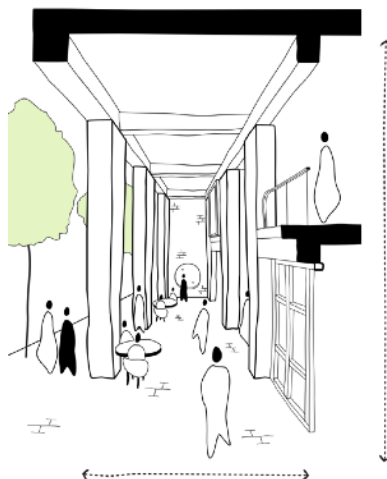
- retragere de **minim 15,00 m** față de limita/aliniamentul vestic - limita UTR ISP - Subzona 1;

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

- retragere de **minim 20,00 m** față de limita/aliniamentul estic - limita UTR ISPe;
- retragere de minim **10,00 m** față de strada Lotusului. Construcțiile amplasate retras de la aliniament, vor respecta alinierea fie la retragerea la 10 m față de strada Lotusului, fie la cel puțin 25,00 metri față de aceasta, cu scopul de a crea o zonă amplă pietonală de tip piațetă, flancată de 3 fronturi construite.
- se pot realiza construcții pe o distanță egală cu **70,00 metri adâncime** calculată de la retragerea de minim 10,00 metri față de limita sudică (Str. Lotusului), cu respectarea zonei propice construirii conform condițiilor geotehnice cf. studiilor de specialitate.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament/aliniere sunt permise amenajări peisagistice și piațete publice, mobilier urban, inclusiv iluminat urban.

În spațiul dintre retragerea minimă și stradă sunt permise amenajarea de circulații pietonale, piațete urbane, piste ciclabile, spații verzi, benzi și zone verzi de protecție, zone de odihnă, instalații de artă interactivă și artă monumentală sau monumente de for public, terase parter ale spațiilor de alimentație publică (acolo unde alimentația publică este funcțiune admisă), cu condiția ca acestea, să nu depășească 4 metri înălțime (măsurată de la cota terenului amenajat), iar acoperirea să fie retractabilă și nepermanentă (pergolă, marchiză etc.), amenajări peisagistice etc. Totodată, **terasele se pot amenaja la nivelul parterului comercial, cu condiția de a nu obstrucționa circulația pietonală.**



*Fig. Spațiu public acoperit aferent unităților comerciale/de alimentație publică situate la nivelul parterului.
sursă: Central Melbourne Design Guide*

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.

Având în vedere faptul că toate imobilele cuprinse în zona de studiu PUZ se află în domeniu public al UAT Municipiul Deva, neexistând limite de proprietate între proprietăți publice și private decât pe limita nordică, amplasarea clădirilor va fi definită în raport cu Str. Lotusului și limitele de U.T.R., respectiv în raport cu aliniamentul nordic.

În prezent, limita de U.T.R., așa cum este reprezentată în Planșa nr. 2 - Planșa de reglementări urbanistice, coincide cu limita de proprietate actuală, respectiv limita nou propusă a loturilor, astfel amplasarea clădirilor este definită în relație cu limitele celorlalte U.T.R.-uri. În cazul unei lotizări viitoare de parcele în interiorul aceluiași U.T.R., sub rezerva respectării condițiilor de construibilitate definite de prezentul regulament - art. 4, amplasarea clădirilor pe aceste parcele noi, se face izolat, cu respectarea unor retrageri minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m față de noile limite de proprietate rezultante, acolo unde nu se învecinează cu un alt U.T.R.

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

Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Având în vedere că nu sunt permise construcții ce admit locuirea, distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse vor fi egale cu H/2, 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 parcarile supraterrane, 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.

În cadrul prezentului UTR, se va asigura o legătură pietonală între str. Lotusului și parc (UTR SVP). Poziționarea exactă se va stabili ulterior în funcție de proiectul de amenajare al spațiului public. Dimensionarea și configurația traseului pietonal va ține cont de obligativitatea asigurării accesului,

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

permanent și neîngrădit, utilajelor și autospecialelor de intervenție (ambulanță, pompieri) către zona de parc (UTR SVP).

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 rotile 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 **funcțiuni administrative, financiar-bancare, birouri, 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 funcțiunile **comerciale:**
 - 1 loc de parcare/garare la 30 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000 mp;

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

- 1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000 mp;
- 1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000 mp;
- 1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;
- Pentru funcțiunile de **alimentație publică**:
 - 1 loc de parcare/garare pentru 5 locuri la masă;
 - 2 locuri de parcare/garare pentru autocare la o suprafață desfășurată mai mare de 400 mp/construcție;
 - la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

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 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 amenajat 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.

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul

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

inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **20,00 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+3E+4Er (5 niveluri supraterane)**. 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+4Er 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 general al construcțiilor

Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/sistemelor termoizolante din polistiren.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții;
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața totală a fațadei.

Cromatică

- Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului anexă. Aceste culori saturate nu vor depăși 40% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brăuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc .
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- La nivelul parterului sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional. Acestea vor fi dispuse exclusiv pe fațada către circulațiile publice, în vederea expunerii materialelor pentru vânzare;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

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

- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a aparatelor de aer condiționat. 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;
- În cazul locuințelor a căror acoperire s-a realizat în șarpantă, pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade;
- În cazul locuințelor a căror acoperire s-a realizat în terasă, aticul va fi din tablă/aluminiu/metal, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;
- Pentru clădirile ce urmează a fi edificate, în cazul balustradelor specifice balcoanelor se recomandă utilizarea materialelor de tip: sticlă securizată sau aluminiu. Feroneriile și instalațiile exterioare (parapete, burlane, grilaje, conducte, țevi, coșuri etc.) se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelare cu celelalte culori.
- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale.
- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;
- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea

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

programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta pe timpul nopții locuirea din vecinătate.

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 domeniu public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă cu sistem de degivrare și branșată 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 din spațiile înierbate.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. 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 de operare și necesități de intervenție asupra acestora.

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 parcarilor 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.

Zona 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 împrăștierei 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 ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). 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.

Se vor asigura culoare libere de minim 15,00 metri lățime față de limita vestică față de U.T.R. ISP - Subzona 1, respectiv de minim 20,00 metri lățime față de limita cu U.T.R. ISPe în care se pot amenaja spații verzi și alei pietonale.

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 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.

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 împrejuririle 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;

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 planșeelor existente la cele ale noii construcții.

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

PRESCRIPTII GENERALE

Notă: Prin termenul unități de învățământ utilizat în prezentul UTR se face referire la toate nivelurile de învățământ și anume:

1. Preuniversitar:
 - 1.1. educație timpurie (0-6 ani), formată din nivelul antepreșcolar (0-3 ani) și învățământul preșcolar (3-6 ani), care cuprinde grupa mică, mijlocie și grupa mare;
 - 1.2. învățământul primar, care cuprinde clasa pregătitoare și clasele I-IV;
 - 1.3. învățământul secundar, care cuprinde:
 - 1.3.1. învățământul secundar inferior sau gimnazial, care cuprinde clasele V-IX;
 - 1.3.2. învățământul secundar superior sau liceal, care cuprinde clasele de liceu X-XII/XIII, cu următoarele filiere: teoretică, vocațională, tehnologică;
 - 1.4. învățământul profesional, cu durată între 6 luni și 2 ani;
 - 1.5. învățământul terțiar nonuniversitar, care cuprinde învățământul postliceal.
2. Superior: universități, academii de studii, institute, școli de studii superioare și altele asemenea.

Toate unitățile de învățământ vor respecta normele, normativele de proiectare și legislația specifică, în vigoare, la momentul construirii.

Creșelor, grădinițelor, școlilor li se va asigura 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. 4), precum și un aliniament, bandă sau spațiu verde adiacent, cu rol de protecție împotriva noxelor, zgomotului, a factorilor de poluare și pentru eliminarea sau minimizarea impactului insulei de căldură în timpul anotimpului cald.

Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor se face cu respectarea normelor privind protecția sanitară, prevăzute în Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, 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 art. 4, alin. (1)).

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

Se recomandă realizarea spații verzi amenajate peisagistic ca grădini de relaxare, ambiental-pedagogice și/sau educaționale, precum și pentru organizarea de ore în aer liber, sau a unor terase verzi cu rol de clasă în aer liber.

Se interzice schimbarea destinației încăperilor din aceste unități fără aprobarea direcției de sănătate publică județene.

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 mp pentru un copil antepreșcolar sau preșcolar și între 5 și 50 mp pentru un elev/copil, pe schimb (cursuri de dimineață și cursuri de după-amiază), în funcție de factorii geografici, de mediu (urban, rural) și de specificul unității (cu sau fără internat și cantină), iar amenajarea terenului trebuie făcut astfel încât să împiedice băltirea apei pluviale (Ordin MS nr. 1456/2020).

Terenul aferent unităților pentru educarea, odihna, instruirea și recreerea copiilor și tinerilor trebuie să respecte distanța legală (10 metri) față de fosele septice sau alte pericole potențiale pentru sănătatea și securitatea copiilor și tinerilor.

Este interzisă funcționarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor fără gard împrejmuitoare al terenului aferent. (Ordin MS nr. 1456/2020 art.4, alin. (7)). Această poate fi dublat de aliniamente verzi realizat din specii ne-alergenice de arbori și/sau arbuști cu rol de protecție.

În cazul funcționării unor unități de tip grădiniță în incinta unor unități școlare, acestea trebuie să respecte căi de acces separate, spații de joacă separate și trebuie să fie despărțite printr-un gard împrejmuitoare față de curtea destinată elevilor (Ordin MS nr. 1456/2020 art. 4, alin. (8)), posibil dublat de aliniamente sau benzi verzi de protecție, realizat din specii decorative fără fructe, semințe și ne-alergenice, de arbori și/sau arbuști cu rol de protecție.

Creșele și unitățile de învățământ preșcolar, cu program prelungit, nu se cuplează cu unități școlare de alt nivel sau cu instituții de alt profil. Creșele pot fi cuplate numai cu unitățile de învățământ preșcolar cu program prelungit. (Ordin MS nr. 1456/2020 art. 5, alin. (3)).

Dimensionarea, amplasarea și adaptarea instalațiilor sanitare se realizează în raport cu vârsta și numărul copiilor și tinerilor, iar racordarea la rețeaua de apă potabilă și canalizare în unitățile pentru ocrotirea, educația, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor este obligatorie.

Se recomandă realizarea unor amenajări peisagistice speciale de grădini educaționale și pedagogice, cu dotări aferente specifice de relaxare în timpul pauzelor, de petrecere a timpului liber, dar și cu rol

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

recuperatoriu, terapeutic, ocupațional și educațional, în cadrul tuturor unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor.

Se vor respecta zona de conservare a perspectivelor către Cetatea Devei prin interzicerea plantării vegetației înalte și care să obstrucționeze direcțiile de vizibilitate. Totodată se vor conserva culoare libere care să direcționeze perspectiva privitorul către Cetatea Devei conform planșei de reglementări urbanistice.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de învățământ: unități de învățământ (preuniversitar, superior);
- Funcțiuni de locuire: locuire în sistem de cazare - unități de cazare (în sistem internat) aferente unităților de învățământ ce sunt destinate exclusiv activităților școlare; locuințe pentru specialiști, destinate personalului angajat în sistemul educațional;
- Funcțiuni de cercetare: Spații pentru cercetare de profil identic sau complementar cu cele ale învățământului superior din campus, spații pentru instruire teoretică și practică;
- Funcțiuni culturale: muzeu, galerie de artă, atelier de artă, teatru, operă, operetă, bibliotecă, mediatecă, auditorium, sală de teatru, sală de spectacole, casă de cultură, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograf, multiplex, sală polivalentă, sală de spectacole, expoziție, club al copiilor, ș.a. similare și complementare celor menționate;
- Funcțiuni sportive: sală de sport, terenuri de sport (indoor, outdoor), zone special amenajate pentru sport în aer liber (fitness);
- Funcțiuni administrative în strictă legătură cu activitatea de cercetare, învățământ;
- Funcțiuni de alimentație publică: cantină, restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea;
- Funcțiuni medicale precum cabinete medicale școlare, dispensar, cabinet stomatologic etc;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare care să nu fie vizibile dinspre circulația pietonală, acestea fiind recomandate a se integra în arhitectura clădirii;
- Spații publice/piațete urbane reprezentative;
- Spații verzi, amenajări peisagistice (inclusiv grădini recuperatorii, educaționale, terapeutice, pedagogice de tip clasă în aer liber), spații de loisir, mobilier urban, iluminat public;
- 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;
- Parcaje la sol și multietajate și stații de încărcare electrică.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Sunt admise funcțiuni complementare educației, asociate activităților afterschool, precum: club pentru practicarea diferitelor sporturi în spațiu interior sau în aer liber, centru/club de artă, centre de învățare/dezvoltare de discipline școlare și extrașcolare etc., cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 30% din suprafața UTR-ului.
- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;
- Comercializarea sau expunerea spre vânzare a băuturilor alcoolice, băuturi energizante, produselor de tutun, cafea, substanțe psiho active, alimentelor nerecomandate și a altor produse interzise minorilor conform legislației în vigoare este interzisă în incinta unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor, precum și pe strada de acces al elevilor în aceste unități (500 m).
- comerț și alimentație publică cu condiția ca acestea să fie doar la nivelul parterului și să fie orientate către zone pietonale;
- Plantații înalte, medii și joase, masive de vegetație cu respectarea conservării imaginii urbane și altimetrice prin neobstrucționarea culoarelor de vizibilitate către Cetatea Deva;
- Echipamente și instalații edilitare cu condiția ca acestea să fie integrate vizual în arhitectura ansamblului și să nu fie accesibile direct publicului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe individuale;
- 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 re folosibile;
- 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 4,00 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;

Având în vedere faptul că toate imobilele cuprinse în zona de studiu PUZ se află în domeniu public al UAT Municipiul Deva, neexistând limite de proprietate între proprietăți publice și private, amplasarea clădirilor va fi definită în raport cu Str. Lotusului și Str. FN1, respectiv limitele de U.T.R.

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

- retragere de minim 6,00 m față de aliniamentul/ limita nordică cu U.T.R. SVP;
- retragere de minim 20,00 m față de aliniamentul /limita vestică cu UTR IPSe;
- Retragere de minim 20,00 metri față de aliniamentul/limita de la strada propusă FN 1;
- față de limita de la strada Lotusului se va respecta o retragere de minim 10,00 metri. Construcțiile amplasate retras de la aliniament, vor respecta alinierea fie la retragerea la 10,00 m față de strada Lotusului, fie la cel puțin 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 pietonale, rampe, precum și alte instalații pentru facilitarea accesibilității în spațiul public pentru persoanele cu dizabilități.

Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservește. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;

Nu este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și aliniamentele dinspre stradă, ci vor fi amplasate în spații special amenajate și nu vor fi vizibile direct din spațiu public și vor fi integrate vizual în amenajare.

Totodată, în vederea amplasării față de aliniament, în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță*.

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.

Având în vedere faptul că toate imobilele cuprinse în zona de studiu PUZ se află în domeniu public al UAT Municipiul Deva, neexistând limite de proprietate între proprietăți publice și private decât pe limita nordică, amplasarea clădirilor va fi definită în raport cu Str. Lotusului și limitele de U.T.R, respectiv în raport cu aliniamentul nordic.

În prezent, limita de U.T.R., așa cum este reprezentată în *Planșa nr. 2 - Planșa de reglementări urbanistice*, coincide parțial cu limita de proprietate actuală, respectiv limita nou propusă a loturilor, astfel amplasarea clădirilor este definită în relație cu limitele celorlalte U.T.R.-uri. În cazul unei lotizări viitoare de parcele în interiorul aceluiași U.T.R., sub rezerva respectării condițiilor de construibilitate definite de prezentul regulament - art. 4, amplasarea clădirilor pe aceste parcele noi, se face izolat, cu respectarea unor retrageri minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m față de noile limite de proprietate rezultante, acolo unde nu se învecinează cu un alt U.T.R.

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.

Totodată, în vederea amplasării mai multor construcții pe aceeași parcelă se vor respecta distanțele minime de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță*.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct, de minim 4,00 metri lățime.

Ieșirile din parcarile 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.

În cadrul prezentului UTR, se va asigura o legătură pietonală între str. Lotusului și parc (UTR SVP). Poziționarea exactă se va stabili ulterior în funcție de proiectul de amenajare al spațiului public. Dimensionarea și configurația traseului pietonal va ține cont de obligativitatea asigurării accesului, permanent și neîngrădit, utilajelor și autospecialelor de intervenție (ambulanță, pompieri) către zona de parc (UTR SVP).

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 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

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

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;

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 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 amenajat, 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+3E+4Er**. 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+4Er 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

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

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, afişaj 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, conform normativelor și legislației în vigoare. Extinderile rețelelor edilitare se vor 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, telecomunicații (CATV, fibră optică etc.) vor fi realizate îngropat, dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV fiind strict interzisă.

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

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.

Se va asigura un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, dar și accesul 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.

Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor, în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).

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 parcarilor 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 ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). 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. Acesta este definit ca procent de mineralizare, în relație cu necesarul minim de spațiu verde descris în Legea 24/2007 a spațiilor verzi.

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

GOT max = 70%, Spații verzi = min 30%;

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 70% din suprafața UTR-ului.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% 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.

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.

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

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.)

În zonele cu declivitate ridicată a terenului, se recomandă plantarea unor masive vegetale, cu rol de stabilizare a terenului. Plantarea masivelor vegetale se va realiza conform prevederilor prezentului regulament și a planșei de reglementări urbanistice.

Este obligatorie prezervarea panoramelor valoroase, direcțiilor de vizibilitate către Cetatea Deva și împiedicarea blocării perspectivelor valoroase către aceasta. Plantarea masivelor vegetale înalte este strict interzisă în arealul marcat ca valoros în Planșa nr. 2 - Planșa de reglementări urbanistice - zonificarea funcțională, iar pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite printr-un plan detaliat de plantare.

Se va asigura un spațiu plantat generos în lungul legăturii pietonale către parc.

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



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%

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

**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.

CSlc - locuire colectivă în centre de cartier

PRESCRIPTII 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);

Dat fiind proximitatea subzonei față de conducta de transport gaze ce aparține TRANSGAZ SA, prin avizul condiționat nr. 2865/46/13.01.2023 se impune respectarea:

- **20 m** - 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 P+3E;
- **200 m** - clădiri cu patru sau mai multe etaje;
- **20 m** - organizări de șantier, față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc.;
- **6 m** - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
- **20 m** - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
- **6 m** - platforme betonate, parcuri auto, alei. împrejurimi - din marginea acestora;
- **6 m**- paralelism cu drumuri de incinta/privata, alei pietonale- din marginea acestora;
- **5 m** - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.);
- **6 m** - cămine de vizitare.

Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor, față de limita zonelor.

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 -

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

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.

Se recomandă realizarea unor amenajări peisagistice speciale de grădini cu rol comunitar și funcțiuni specifice locuirii, cu dotări aferente de petrecere a timpului liber, dar și cu rol vindecător, recuperatoriu, terapeutic, ocupațional și pedagogic-educational, în cadrul tuturor zonelor rezidențiale.

Se vor respecta zona de conservare a perspectivelor către Cetatea Devei prin interzicerea plantării vegetației înalte și care să obstrucționeze direcțiile de vizibilitate. Totodată se vor conserva culoare libere care să direcționeze perspectiva privitorului către Cetatea Devei conform planșei de reglementări urbanistice.

Se va ține cont de proximitatea **UTR CS1c** față de echipamentul amplasat pe terenul cu nr. cad. 66437 deținut de Serviciul de Telecomunicații Speciale și de restricțiile impuse de acesta. În acest context, pentru asigurarea disponibilității serviciilor de radiocomunicații speciale, este obligatoriu respectarea unei înălțimi maxime de 20 m conform adresei nr. 17088 din 11.01.2023 emisă de Serviciul de Telecomunicații Speciale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective destinate tinerilor, specialiștilor, profesorilor și medicilor;
- Grădini comunitare urbane, zone pentru agricultură sustenabilă;
- Grădini cu rol vindecător și terapeutic sau recuperatoriu, precum și grădini educaționale și pedagogice
- Spații verzi de loisir, scuaruri și spații publice de odihnă-relaxare și 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, benzi verzi de protecție și masive plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public. 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

- parcaje amenajate la sol cu condiția ca acestea să fie amplasate la o distanță de 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 5000 mp, având o deschidere minimă la aliniament de 50 m și un acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 4,00 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;

Având în vedere faptul că toate imobilele cuprinse în zona de studiu PUZ se află în domeniu public al UAT Municipiul Deva, neexistând limite de proprietate între proprietăți publice și private decât pe latura estică, amplasarea clădirilor va fi definită în raport cu Str. Lotusului și limitele de U.T.R, respectiv în raport cu aliniamentul estic.

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

- retragere de minim 40,00 m față de aliniamentul/limita nordică - limita cu U.T.R. SVP;
- retragere de minim 35,00 m față de aliniamentul/limita vestică - limita cu U.T.R. ISP - Subzona 2, respectiv față de aliniamentul estic;
- retragere de minim 10,00 metri față de strada Lotusului.

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

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.

Având în vedere faptul că toate imobilele cuprinse în zona de studiu PUZ se află în domeniu public al UAT Municipiul Deva, neexistând limite de proprietate între proprietăți publice și private decât pe limita estică, amplasarea clădirilor va fi definită în raport cu Str. Lotusului și limitele de U.T.R, respectiv în raport cu aliniamentul estic.

În prezent, limita de U.T.R., așa cum este reprezentată în *Planșa nr. 2 - Planșa de reglementări urbanistice*, coincide parțial cu limita de proprietate actuală, respectiv limita nou propusă a loturilor, astfel amplasarea clădirilor este definită în relație cu limitele celorlalte U.T.R.-uri. În cazul unei lotizări viitoare de parcele în interiorul aceluiași U.T.R., sub rezerva respectării condițiilor de construibilitate definite de prezentul regulament - art. 4, amplasarea clădirilor pe aceste parcele noi, se face izolat, cu respectarea unor retrageri minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m față de noile limite de proprietate rezultante, acolo unde nu se învecinează cu un alt U.T.R.

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 două construcții ce prezintă fațade înspre care sunt orientate camere de locuit vor fi egale cu cel puțin înălțimea la cornișă/atic a celei mai înalte dintre cele două, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

În cazul în care se intenționează amplasarea unor noi construcții la o distanță mai mică se va realiza un studiu de însorire care să demonstreze posibilitatea de asigurarea a condițiilor de însorire conform OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct, de minim 4,00 metri lățime.

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

leșirile din parcările supratere, 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.

În cadrul prezentului UTR, se va asigura o legătură pietonală între str. Lotusului și parc (UTR SVP). Poziționarea exactă se va stabili ulterior în funcție de proiectul de amenajare al spațiului public. Dimensionarea și configurația traseului pietonal va ține cont de obligativitatea asigurării accesului, permanent și neîngrădit, utilajelor și autospecialelor de intervenție (ambulanță, pompieri) către zona de parc (UTR SVP).

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;

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

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

▪ Pentru funcțiunea de **locuire**:

- 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40 mp;
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80 mp;
- 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80 mp;

la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori; pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

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 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.

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Cornișă = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **16 metri**, măsurați de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la nivelul aticului/cornișei. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este **P+3E, echivalentul a 4 niveluri supratereane**. Se vor respecta deopotrivă 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.

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.

Respectarea înălțimii maxime admise, a regimului maxim admis de înălțime și a numărului maxim de niveluri supratereane se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;
- Toate intervențiile se vor realiza la nivelul întregului imobil și ținând cont de restul imobilelor ce alcătuiesc ansamblul. Sunt interzise intervențiile ce vizează o singură unitate locativă (apartament): anvelopare, schimbarea finisajelor sau a cromaticii fațadei numai la nivelul unității respective, acoperirea, micșorarea sau lărgirea golurilor etc.
- În cazul parterelor comerciale, suprafețele respective vor fi tratate într-o manieră asemănătoare întregului imobil.
- Este interzisă folosirea soluțiilor de termoizolare a construcțiilor pe bază de polistiren/sistemelor termoizolante din polistiren.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;

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

- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - **dimensiunea fațadei:** pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - **vecinătățile:** alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - **lumina naturală:** pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;



Fig. Exemple de tratări ale fațadelor. Sursa: ADN BA, PETITDIDIERPRIoux Architects

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

- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului anexă. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadrame, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc .
- Clădirile compuse din volume amplasate liber (tipologii bară, lamă, punct, turn) vor primi, de regulă o tratare cromatică unitară pentru toate fațadele, fără diferențe semnificative între fațadele aflate pe laturile opuse. O excepție de la această regulă se aplică în cazul fronturilor foarte lungi (de regulă dispuse de-a lungul marilor bulevarde, ce printr-o tratare uniformă ar produce un efect de monotonie, anonimitate, scară excesivă a fronturilor în raport cu cea pietonală și ar cauza o lipsă de orientare pentru trecători. Astfel, se recomandă utilizarea accentelor cromatice, în urma unui ritm specific pentru fiecare clădire în parte, dat de elemente cum ar fi: balcoane, logii, accesuri, goluri specifice casei scării, etc;
- numărul nuanțelor utilizate pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele. În cele mai frecvente situații, se recomandă păstrarea acestei reguli simple de asociere a cromaticii cu arhitectura și chiar o restrângere suplimentară a numărului de culori.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;



Fig. Exemple de tratări ale fațadelor - Accente de culoare. Sursa:TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil

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

- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;
- În cazul locuințelor colective, este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;
- În cazul construcțiilor având funcțiuni compatibile cu locuirea se acceptă la propunerea cromatică doar culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale ca și culoare de bază și culori mai intense pentru accente.
- În cazul existenței calcanelor, acestea pot fi valorificate prin aplicarea unei cromatice distincte față de context, în scopul îmbunătățirii imaginii urbane și creșterea identității unui loc, clădire sau grup de clădiri. Acest tratament poate avea caracter decorativ, sau poate avea calitatea unei lucrări de artă în spațiul public, situație în care este necesară selectarea atentă a soluției. Din acest motiv, se recomandă ca, pentru acest tip de situații, să fie organizate concursuri de idei, iar pentru evaluarea propunerilor să fie cooptate jurii de specialitate.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoare tâmplăriei;

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul locuințelor colective dezvoltate înainte de 1989, se interzice schimbarea elementelor de tip: parapete, balustrade (în cazul în care acestea există la nivelul balcoanelor) în regie proprie;
- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- 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;
- În cazul realizării parcajelor auto la nivelul demisolului, fațadele acestora se vor trata similar funcțiunii principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcarilor la nivel de imagine percepută;

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

- Este interzisă închiderea balcoanelor/logiilor ulterior emiterii autorizației de construire. Excepție de la această regulă sunt construcțiile proiectate cu balcoanele/logiile ca spații închise, respectiv la emiterea autorizației de construire este specificat faptul că balcoanele/logiile construcției sunt proiectate ca spații închise.

Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor

- Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului sau îngropate;
- Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale
- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;



Fig. Proiectarea unor spații închise cu acoperișuri verzi

- Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;
- Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

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 domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

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.

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. 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.

La nivelul spațiului comunitar al ansamblului se vor prevedea spații destinate colectării deșeurilor menajere și spații pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi integrate în spații închise și cu o arhitectură care să le integreze în amenajările exterioare comune.

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 ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). 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 creștere arborilor înalți). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă,

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

acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.

Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. se recomandă amenajarea de spații verzi ca grădini de fațadă, cu o diversitate de plante și arbori și mobilier urban de relaxare și odihnă.

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



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;
- 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.

SVP - Parcuri, grădini publice și scuaruri cu acces public nelimitat situate în centre de cartier

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber;
- Funcțiuni de loisir și agrement activ și/sau pasiv;
- Grădini comunitare și rezidențiale;
- Spații special amenajate pentru animale de companie;
- Spații verzi de folosință generală;
- Grădini terapeutice, vindecătoare și recuperatorii sau educațional-pedagogice;
- Spații verzi cu rol de zonă verde de protecție, benzi și aliniamente stradale;
- Amenajări peisagistice, plantații și spații de joacă, piațete publice, mobilier urban și corpuri de iluminat;
- Amenajări temporare ale spațiului public, lucrări de modelare și stabilizare a terenului, oglinzi de apă, echipamente pentru iluminat decorativ;
- Dotări sportive: terenuri de sport și agrement, echipamente sportive în aer liber (aparate fitness) și zone recuperatorii, zone active multifuncționale, etc;
- Alei pietonale și velo, de alergare;
- Elemente de artă peisagistică și for public, instalații urbane și artă neconvențională în spațiul public și peisagistic.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Masive plantate (medii și înalte) cu condiția respectării zonelor în care plantarea este posibilă și numai în afara zonelor cu perspective valoroase asupra Cetății Deva, pentru conservarea dialogului altimetric cu aceasta, în cadrul unei imagini urbane coerente cu păstrarea particularității locale;
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter de agrement, 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, cu stabilizarea și păstrarea reliefului existent, utilizând soluții care să păstreze vegetația valoroasă și să conserve direcțiile vizuale către Cetatea Devei;

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

- Toalete publice, anexe pentru întreținerea și administrarea parcului, vestiare, cu condiția ca acestea să fie în spații special amenajate și să nu polueze imaginea urbană;
- 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, în zonele de acces/intrare în parc;
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice, cu condiția ca acestea să fi realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public și/sau masate peisagistic, fără a obtura imaginea urbană.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Construcții sau amenajări care obturează punctele, perspectivele și unghiurile importante de perspectivă spre oraș și spre Cetatea Devei sau care sunt poluate din punct de vedere vizual;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente sau care vor aplatiza sau schimba relieful valoros existent;
- 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)

- Se recomandă ca loturile destinate spațiilor verzi să aibă dimensiuni minime de 10000 mp și acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 4ml (inclusiv ocazional carosabil pentru mentenanță în parc), pentru a putea adăposti construcții, în condițiile regulamentului.

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;

Având în vedere faptul că toate imobilele cuprinse în zona de studiu PUZ se află în domeniu public al UAT Municipiul Deva, neexistând limite de proprietate între proprietăți publice și private decât la limita

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

nordică și estică, amplasarea clădirilor va fi definită în raport cu Str. FN1 și limitele de U.T.R., respectiv în raport cu aliniamentele existente la nord și est.

Se va respecta o retragere de la limitele de UTR de minim 5, 00 metri, respectiv de 20 metri față de aliniamentul cu Str. FN 1. Față de aliniamentele nordice și estice se va respecta o retragere de minim 10,00 metri, cu respectarea condițiilor impuse prin studiile geotehnice elaborate specific pentru faza de construire.

Este interzisă amplasarea construcțiilor care obturează relația vizuală între parc și oraș, respectiv între parc și Cetatea Devei sau orice altă intervenție care nu respecta conservarea legăturilor vizuale valoroase cu acestea, cu zona istorică existentă.

Este interzisă amplasarea de echipamente care împiedică dialogul vizual necesar pentru păstrarea specificului locului/memoria locului (*genius loci*), amplasate pe direcții majore și perspective directe/indirecte din puncte cheie nodale sau pe direcțiile și perspectivele în imagine dinamică/parcurse în mișcare, pe axele structurante ale Municipiului Deva.

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.

Având în vedere faptul că toate imobilele cuprinse în zona de studiu PUZ se află în domeniu public al UAT Municipiul Deva, neexistând limite de proprietate între proprietăți publice și private decât pe limita nordică și estică, amplasarea clădirilor va fi definită în raport cu Str. Lotusului și limitele de U.T.R., respectiv în raport cu aliniamentele existente la nord și est.

În prezent, limita de U.T.R., așa cum este reprezentată în *Planșa nr. 2 - Planșa de reglementări urbanistice*, coincide parțial cu limita de proprietate actuală, respectiv limita nou propusă a loturilor, astfel amplasarea clădirilor este definită în relație cu limitele celorlalte U.T.R.-uri. În cazul unei lotizări viitoare de parcele în interiorul aceluiași U.T.R., sub rezerva respectării condițiilor de constructibilitate definite de prezentul regulament - art. 4, amplasarea clădirilor pe aceste parcele noi, se face izolat, cu respectarea unor retrageri minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 m față de noile limite de proprietate rezultante, acolo unde nu se învecinează cu un alt U.T.R.

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.

În cazul tuturor clădirilor dispuse izolat, se va păstra o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea celei mai înalte.

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 4,00 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:

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

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.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **10,00 metri, măsurată de la CTA (cota terenului amenajat)**.

Regimul maxim de înălțime este P+1E (2 niveluri supraterrane). 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+1E, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.

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 depreciază 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;

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

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 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 firișuri 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 ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). 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 specii și material dendrologic adaptat local, rezistent, cu aport de înrădăcinare mare, amplasat în 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, din specii reziliente și adaptate local.

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.

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

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

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 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 = 0,05 mp ADC /mp teren

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

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

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.

Șef proiect,

urb. Mihaela Pușnava

Întocmit,

Urb. Laura Balint (Ferăstrău)

Coordonator proiect,

Arh. Ignis Duvagi

Urb.Peis. Alexandra-Maria Iarca

Urb. Peis. Silvia-Paula Pătrașcu

SC GRAPHIS SPOT IMPEX SRL

**Coordonator Peisaj, Altimetrie și
Imagine Urbană:**

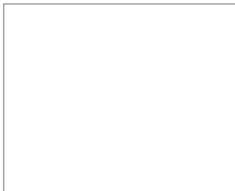
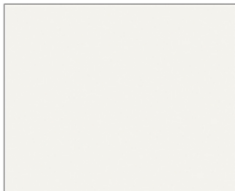
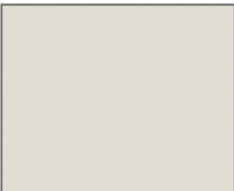
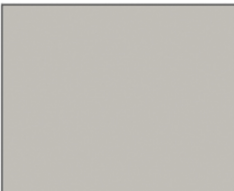
arhitect atestat RUR

A,B,C,C1,D,D3,Dzo,E,F6,G5,G6 – arh.
Cerasella CRĂCIUN

ANEXE

Anexa 1. Paletarul de culori propus pentru finisajele fațadei

Culori fond (*conform NCS)

				
ALB	NCS S 0300-N	S 0500-N	S 1000-N	S 1500-N

Culori accent (*conform NCS)

notă: acestea nu se vor folosi pe mai mult de 15% din suprafața toată a fațadei

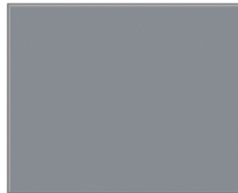
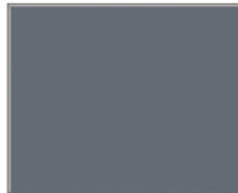
				
S 2502-B	S 3502-B	S 4502-B	S 2005-R80B	S 3005-R80B
				
S 6030-R80B	S 7020-R80B	S 8010-R90B	S 4005-R80B	

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă consultarea unui paletar profesionist.

Anexa 2. Paletar culori propus pentru împrejuriri

Culori accent (*conform NCS)

notă: acestea nu se vor folosi pe mai mult de 15% din suprafața toată a fațadei

				
S 2502-B	S 3502-B	S 4502-B	S 2005-R80B	S 3005-R80B
				
S 6030-R80B	S 7020-R80B	S 8010-R90B	S 4005-R80B	

Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă consultarea unui paletar profesionist.