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

PLAN URBANISTIC ZONAL
„REGENERARE URBANĂ MICRO 15”

VOLUMUL II
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

Inițiatorul documentației de urbanism: **MUNICIPIUL DEVA**

Nr contract: **1/20.06.2023**

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

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



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

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	8
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	10
LCMI - zonă locuințe colective constituite în ansambluri, și dotări complementare locuirii	10
IS_DC - zonă mixtă-dotări la nivel de cartier	34
ISP_E - instituții publice și dotări educaționale	43
ISP_P - subzonă pentru piețe agroalimentare	59
SVS - zonă pentru complexe și dotări sportive	68
SVP_P - zonă pentru spații verzi, piațete și echipamente publice	76
GCC - zonă pentru dotări de cult, cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor	87



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

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 „Regenerare Urbană a zonei Micro 15”, 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 **Planul Urbanistic Zonal „Regenerare Urbană a zonei Micro 15”, 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 **Planul Urbanistic Zonal „Regenerare Urbană a zonei Micro 15”, 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 „Regenerare Urbană a zonei Micro 15”, Municipiul Deva, Județul Hunedoara**, au stat, în principal:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Deva, aprobat prin HCL nr. 223/1999, prelungit prin HCL 483/2015, modificat prin HCL 111/2016 și prin HCL nr. 490/2018;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Deva, aflat în actualizare;
- Strategia Integrată pentru Dezvoltare Urbană a Municipiului Deva 2014-2023 (SIDU), aprobată prin HCL 275/2017;
- Planul de Mobilitate Urbana Durabila al Municipiului Deva 2016-2030;
- Registrului zonelor verzi, aprobat prin HCL nr. 509/2016;
- P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 462/2007;

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

- P.U.Z. Construire Fast Food și magazin ABC prin extindere și supraetajare, aprobat cu HCL nr. 214/2003;
 - P.U.Z. Construire spațiu comercial D+P+M, aprobat cu HCL nr. 433/2001;
 - P.U.Z. Construire spațiu comercial, aprobat cu HCL nr. 322/2008;
 - P.U.Z. Ansamblu de locuințe, aprobat cu HCL nr. 57/2010;
 - P.U.Z. Construire spațiu comercial, aprobat cu HCL nr. 312/2005;
 - P.U.Z. Amenajare parcare, aprobat cu HCL nr. 443/2005;
 - P.U.Z. Biserica Sf. Vasile și intersecție, aprobat cu HCL nr. 145/2002;
 - P.U.Z. Construire imobil apart-hotel, aprobat cu HCL nr. 332/2020;
 - P.U.D. aprobat cu HCL nr. 17/2006;
 - P.U.D. Spațiu birouri P+1, aprobat cu HCL nr. 270/2008;
 - P.U.D. Extindere și modernizare complex comercial Dunărea, aprobat prin HCL nr. 103/2006;
 - P.U.D. Extindere și etajare spațiu comercial, aprobat prin HCL nr. 198/2006;
 - P.U.D. Construire magazin Profi, aprobat prin HCL nr. 287/2006;
 - P.U.D. Construire magazin Penny Market, aprobat cu HCL nr. 359/2016;
 - P.U.D. Construire spațiu comercial, aprobat cu HCL nr. 239/2006;
 - P.U.D. Construire baterie 7 garaje, aprobat cu HCL nr. 396/2005;
 - P.U.D. Realizare spălătorie auto acoperită și birouri, aprobat cu HCL nr. 326/2009;
 - P.U.D. Construire spațiu comercial și birouri, aprobat cu HCL nr. 402/2008;
 - P.U.D. Bloc de locuințe pentru tineri, aprobat cu HCL nr. 232/2009
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/2000;
 - CF-uri proprietăți;
 - Natura 2000 Network Viewer (<https://natura2000.eea.europa.eu/>)
 - Ghidul de regenerare urbană - Îmbunătățirea confortului urban pentru marile ansambluri de locuințe colective construite în perioada socialismului de stat;
 - 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;

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

- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
- Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.

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

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planul Urbanistic Zonal „Regenerare Urbană a zonei Micro 15”, 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.

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

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.**

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 supratereane 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

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

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 6 unități teritoriale de referință, după cum urmează:

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

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

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

CUT max = 1,7 mp ADC/ mp teren, pentru parcelele cu inserții de funcțiuni noi complementare locuirii CUT maxim 2,1 mp ADC/ mp teren

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

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

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

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

CUT max = 1,8 mp ADC/ mp teren, inserțiile de parcaje multi etajate și instituții publice pot atinge CUT max = 2,1 mp ADC/ mp teren

Rh max = D+P+5E

H max = 25,00 m

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

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

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

Rh max = D+P+1E

H max = 10,00 m

IS_DC - Zonă mixtă-dotări la nivel de cartier

Subzona 1 - subzonă comerț de dimensiuni medii și activități economice

POT max = 50%

CUT max = 2,5 mp ADC/mp teren

Rh max = P+4E

H max = 20,00 m

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

POT max = 50%

CUT max = 2,5 mp ADC/mp teren

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

Rh max = P+4E

H max = 20,00 m

ISP_E - subzonă instituții publice și dotări educaționale

POT max = 20%

CUT max = 0,6 mp ADC/mp teren

Rh max = P+2E

H max = 12,00 m

ISP_P - subzonă pentru piețe agroalimentare

POT max = 50%

CUT max = 1,0 mp ADC/mp teren

Rh max = P+1E

H max = 10,00 m

SVS - zonă pentru complexe și dotări sportive

POT max = 10%

CUT max = 0,2 mp ADC/mp teren

Rh max = P+1E

H max = 10,00 m

SVP_P - zonă pentru spații verzi, piațete și echipamente publice

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

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

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

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

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

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

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

Rh max = P+1E

H max = 10,00 m

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Subzona 1, 2

- Locuire colectivă;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă, subterane sau supraterane;
- Spații verzi aferente locuințelor colective;
- Locuri de joacă pentru copii, spații verzi amenajate cu mobilier urban, pergole, spații pentru sport în aer liber;
- Grădini comunitare urbane, zone pentru agricultură sustenabilă;
- Sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale;
- Piste velo;
- Lucrări de modelare și stabilizare a terenului;
- Echipamente de tip rampă/scară pentru accesul tuturor categoriilor de pietoni.

Subzona 3

- Refuncționalizări ale punctelor termice cu funcțiuni complementare locuirii, precum: comerț, alimentație publică, servicii de interes public, birouri, sedii și spații administrative;
- Echipamente de tip rampă/scară pentru accesul tuturor categoriilor de pietoni;
- Parcări amenajate la sol, circulații auto și pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Subzona 1, 2, 3

- Funcțiuni de comerț, alimentație publică, servicii și servicii profesionale complementare locuirii (farmacii, cabinete medicale, comerț en-detail, comerț specializat, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, birouri de proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.), având următoarele condiționări:
 - amplasarea acestora să fie exclusiv la nivelul parterului, orientate către o circulație publică;

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

- activitatea acestora să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - suprafața utilă a acestora, în cadrul imobilelor de locuințe colective, să nu depășească 100 mp;
 - activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00-22:00, fără a afecta vecinătățile.
- Accesul către orice funcțiune complementară locuirii se va face din spațiul public, fără a traversa spații destinate exclusiv locatarilor;
 - Echipamente tehnico-edilitare de tip: puncte de transformare, stații de reglare-măsurare, stații de pompare, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă sau să fie integrate vizual în ansamblul imobilului;
 - Puncte de colectare a deșeurilor menajare și de colectare selectivă aferente locuințelor colective, cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat, integrate în arhitectura amenajărilor sau să fie înconjurate de plantație densă de vegetație, pentru a nu fi ușor vizibile din stradă. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;
 - Parcaje amenajate la sol cu condiția ca acestea să fie amplasate la o distanță de minimum 5 m față de ferestrele camerelor de locuit și să fie amenajate pe suport de dale înierbate;
 - Structuri de acoperire ale locurilor de parcare auto, cu condiția ca acestea să nu depășească 4 m înălțime și să nu dispună de închideri verticale perimetrice;
 - Construcții ușoare de tip pavilionar și umbrare, cu condiția ca acestea să fie integrate în arhitectura zonei și să fie amplasate în zone cu accesibilitate la circulația pietonală.

Pentru Subzona 2 - inserțiile noi sunt admise doar pentru construcții de interes public (tehnico-edilitare/parcaje sub/supraterane).

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 refolosibile;
- Instalații / echipamente exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilului;
- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, ș.a.;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Construcții care să obtureze imaginea în zonele de vizibilitate altimetrică către Cetatea Deva sau către cartier;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

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

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

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

Clădirile de locuit au fost edificate pe suprafețe de teren din domeniul public, având suprafețe de dimensiuni mari, care au fost dezmembrate ulterior loturi cu suprafața similară amprenteii construcțiilor. În cazul subzonei de locuințe colective LCMI **Subzona 1**, "parcele" va fi asimilată subzonei funcționale delimitată în planul de reglementări urbanistice, iar calculul indicatorilor se va raporta la întreaga subzonă delimitată în plan. Pentru inserțiile noi, parcelele vor fi considerate construibile, la o suprafață minimă de 700 mp, având o deschidere minimă la aliniament de 20 m și un acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 4,00 m.

Subzona 2 - În cazul subzonei de locuințe colective LCMI **Subzona 2**, "parcele" va fi asimilată subzonei funcționale delimitată în planul de reglementări urbanistice, iar calculul indicatorilor se va raporta la întreaga subzonă delimitată în plan. Pentru inserțiile noi, parcelele vor fi considerate construibile, la o suprafață minimă de 2000 mp, având o deschidere minimă la aliniament de 40 m și un acces carosabil dintr-o circulație publică de minim 4,00 m.

Subzona 3 - clădirile destinate punctelor termice au fost edificate pe suprafețe de teren din domeniul public, iar ulterior dezafectării funcțiunii de bază, terenurile au fost divizate în parcele proprietate privată a persoanelor fizice/juridice. Se permite păstrarea/comasarea parcelelor și refuncționalizarea construcțiilor existente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Subzona 1

Locuințele colective sunt delimitate de alinamente pe toate laturile. Se păstrează amplasarea existentă a acestora. Inserțiile noi se vor putea realiza în interiorul edificabilelor definite conform planșei de reglementări urbanistice, respectându-se alinierea existentă de 8,5 m față de bd-ul Nicolae Bălcescu. În spațiul dintre retragerea minimă și stradă sunt permise amenajări peisagistice, spații pietonale și accesuri carosabile.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare, 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.

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

Subzona 2

Locuințele colective sunt delimitate de aliniamente pe toate laturile. Se păstrează amplasarea existentă a acestora. Inserțiile noi se vor putea realiza în interiorul edificabilelor definite conform planșei de reglementări urbanistice.

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare, 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.

Subzona 3

Se permit refuncționalizări și refașadizări ale construcțiilor existente. Se menține amplasarea existentă a clădirilor.

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.

Subzona 1,2,3

Zona nu dispune de limite laterale și posterioare. Se va menține amplasarea existentă, respectiv se va respecta amplasarea în raport cu alinierea existentă și cu edificabilele propuse conform planșei de reglementări urbanistice.

În situația în care construcțiile propuse se învecinează cu construcții în care se admite locuirea de orice formă, 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

Subzona 1,2

În interiorul subzonelor este admisă edificarea mai multor construcții. Amplasarea acestora se va realiza în interiorul edificabilelor definite conform planșei de reglementări urbanistice. În plus, față de clădirile de locuit se va respecta o distanță de minim 8 m, precum și normele de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare și normele de protecție și siguranță ale infrastructurii edilitare și ale echipamentelor tehnice asociate acestora.

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

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

Subzona 3

Se păstrează amplasarea existentă a construcțiilor. Se permit refuncționalizări și refațadizări ale construcțiilor existente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Subzona 1,2,3

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.

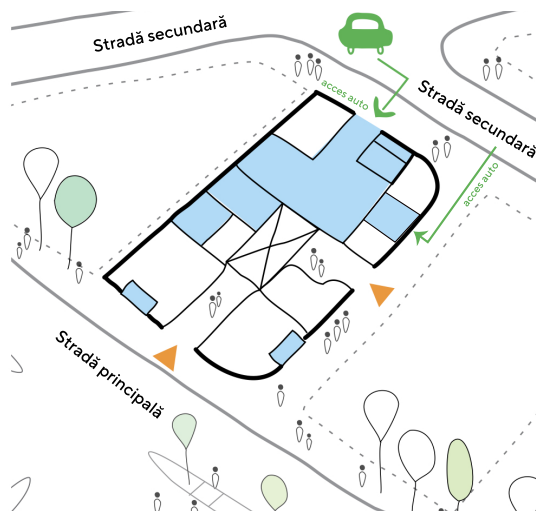


Fig. Accesul auto la nivelul parcelei. sursă: Central Melbourne Design Guide

Ieșirile din 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 „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,
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 / alee ocazional carosabilă de minim 4 m în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

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.

Se recomandă ca în zonele cu declivitate ridicată a terenului, pentru sporirea accesibilității în spațiul public, să se realizeze rampe pentru persoanele aflate în scaun cu roțile/persoanele cu cărucioare pentru bebeluși/persoanele cu mobilitate redusă.

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

Subzona 1,2,3

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități (excepție locuirea colectivă), 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 pentru inserții se va face cu respectarea următoarelor prevederi:

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

- Pentru funcțiunile **comerciale**:
 - 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 **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;

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.

Subzona 1

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor este de **44 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime D+P+10E**. **Nu se admit supraetajări ale construcțiilor existente. Inserțiile de funcțiuni noi complementare locuirii** vor avea o înălțime maximă admisă de **10 metri**, echivalentul unui regim de înălțime **D+P+1E**.

Subzona 2

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor este de **25 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime D+P+5E**. **Nu se admit supraetajări ale construcțiilor existente. Inserțiile de funcțiuni de parcaje**

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

supraetajate vor avea o înălțime maximă admisă de **15 metri**, echivalentul unui regim de înălțime **D+P+3E**.

Subzona 3

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor este de **10 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime D+P+1E**. **Nu se admit supraetajări ale construcțiilor existente.**

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane. 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

Notă: intervențiile ce vizează de programe de reabilitare și creștere a eficienței energetice în parteneriat cu autoritățile publice sau în regim autonom (la nivel întregului imobil și nu individual în funcție de fiecare unitate locativă) vor fi notate cu culoarea albastru.

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.;
- ***Prin programele de reabilitare, se pot îndepărta adăugiri parazitare și soluții improvizate care afectează calitatea imaginii ansamblului;***
- 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):

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

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;
- **Prin intervențiile de reabilitare se va avea în vedere păstrarea elementelor ornamentale cu caracter de identitate vizuală (diverse texturi, placări specifice, ornamente cu forme/culori specifice).**



Exemplu ornamente fațadă. Sursa: google earth/prelucrare autor

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.

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

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 etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- *Proiectele tehnice pentru reabilitarea termică a clădirilor vor include indicații detaliate asupra cromaticii, texturilor, respectiv a materialelor care se vor utiliza pentru finisajele exterioare. Desemnarea culorilor se va face în sistemul NCS (Natural Color System)/RAL, pe baza paletarului inclus în prezentul ghid;*
- *Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise dar cu grad de luminozitate minim 20%;*
- 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;



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

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,
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, decorative sau volumetrice 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;



Img. 2. Exemple de tratări ale fațadelor - Accente de culoare. Sursa:TVK Architectes. ZAC du Chaperon Vert, Arcueil

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,
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 juri 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);
- *Se interzice realizarea de goluri ce depășesc dimensiunile celor inițiale, sau zidirea (totală sau parțială) a golurilor.*

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 firdes sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;

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

- 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;
- 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;
- Acoperișurile locuințelor colective se recomandă a se amenaja, în funcție de posibilitățile constructive, cu panouri foto-voltaice, în vederea reducerii costurilor aferente consumului de energie electrică în spațiile comune. În acest sens, se poate consulta ghidul *Energie pe bloc*, care prezintă ce implică realizarea unei astfel de intervenții la nivelul unei asociații de proprietari. (Link ghid: <https://intrevecini.ro/wp-content/uploads/2023/06/Ghid-EnergiePeBloc-2023.pdf>)



Exemple de tratări cu panouri fotovoltaice a acoperișurilor. Sursa: <https://www.globest.com/2020/10/26/increase-your-assets-noi-with-solar-rooftop-tenants/?slreturn=20231104062956>

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

- În cazul locurilor de parcare amenajate la sol, aflate în zone cu expunere ridicată la soare, se recomandă acoperirea acestora cu panouri solare, astfel încât să se asigure iluminatul public la nivelul parcajului, precum și posibilitatea de încărcare a autovehiculelor electrice.



Exemple de acoperire cu panouri fotovoltaice a parcărilor. Sursa: <https://dailyhive.com/vancouver/burnaby-city-hall-solar-panel-parking-lot>

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;



Tratarea spațiilor destinate colectării deșeurilor într-o manieră similară funcțiunii principale. Sursă: Marmalade Lane, Cambridge

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

- Se recomandă proiectarea unor spații închise (de sine stătătoare) sau integrate în împrejurimi (acolo unde acestea sunt posibile)



Proiectarea unor spații închise destinate colectării deșeurilor, integrate în împrejurime.

- Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;



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;

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.

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

- 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 locuirea pe timpul nopții.
- *Porțiunile fațadelor afectate cu ocazia transformării apartamentelor de la parter în spații comerciale vor fi reintegrate fațadelor cu ocazia reabilitării, prin aplicarea aceluiași tip de finisaj și cromatică.*
- *Prin proiectele tehnice de reabilitare se vor prevedea măsuri de îndepărtare, respectiv reorganizare/redimensionare/ re poziționare a panourilor comerciale aplicate pe fațade. Se recomandă reglementarea și adoptarea unui sistem de signalistică comercială adaptat situațiilor în care la parterul blocurilor, apartamentele au fost transformate în spații comerciale sau pentru servicii.*
- Iluminatul exterior se va proiecta și realiza astfel încât să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
- Fațadele parcărilor supraetajate de tip multiparking vor fi tratate ca fațade verzi, fiind acoperite cu perdele de vegetație montate pe panouri de plasă. De asemenea, se recomandă ca acoperișurile parcajelor supraetajate să fie dotate cu panouri fotovoltaice, în vederea reducerii costurilor aferente consumului de energie.

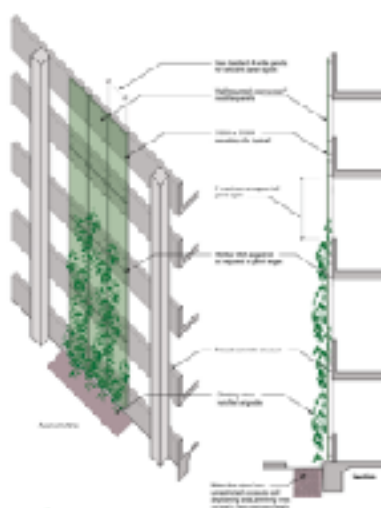


Figura: Exemplu de tratare a fațadelor parcărilor supraetajate. Sursa: <https://www.rdcollab.com/>

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

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



Exemple de acoperire cu panouri fotovoltaice a parcărilor supraetajate. Sursa: <https://www.kirbybuildingsystems.com/project-gallery/fitzgerald-parking-garage-solar-canopy-building/>

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE 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.

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.

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 (exemplu: echipamente de aer condiționat) li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Se recomandă ca acestea să fie aliniate la nivelul fațadei, în funcție de posibilitățile de compartimentare interioară, conform exemplificării:

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



Exemplificare amplasare echipamente pe fațadă. Sursa: google earth/prelucrare autor

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. Se recomandă realizarea unor platforme mecanizate amplasate în subteran pentru a reduce riscul împrăștierei mirosurilor și al deșeurilor purtate de vânt.

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.

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

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

Pentru subzona 1 și 2 se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 50% din suprafața UTR-ului. Pentru subzona 3 se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 80%.

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.

Pentru subzona 1 și 2 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 creștere arborilor înalți). Pentru subzona 3 se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol, echivalente cu 10% din suprafața UTR-ului.

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-jardinier, 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 culoarelor de vizibilitate către cartier sau Cetatea Deva.

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

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

neutilizate ca circulații pietonale, carosabile și parcări vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă amenajarea spațiilor verzi ca spații verzi tematice, spații pentru mici evenimente, terenuri de sport de mici dimensiuni (ping-pong, squash, badminton), precum și inserarea de elemente vegetale cu rol decorativ (arbori cu coloristică aparte, coronamente diverse, asocieri de vegetație care să genereze incinte, ritmuri, repere vegetale la nivel zonal). De asemenea, se recomandă inserarea iluminatului decorativ în tot spațiul public, precum și a inserțiilor luminoase speciale (ca accent pentru diverse spații, pentru evidențierea unui arbore/obiect ornamental specific).



Exemplu amfiteatru în aer liber. Sursa: <https://www.american.edu/finance/facilities/landscape-features.cfm>



Exemplu ping pong în aer liber. Sursa: <https://learn.kregtool.com/plans/outdoor-ping-pong-table/>

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



Exemplu elemente vegetale cu rol decorativ. Sursa: <http://www.poetryofheart.com/>; <https://mythologica.ro/mitul-labirintului-simbol-si-origini/>

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 sezonelor 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.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol pentru siguranța populației. Zonele cuprinse între fronturile stradale și clădirile de locuințe colective se recomandă a se amenaja ca grădini de fațadă.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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

Exemple de împrejmuiri cu arbuști decorativi:

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,
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.

În cazul funcțiunilor de sănătate, se recomandă realizarea de suite de spații verzi și grădini tematice delimitate prin aliniamente sau garduri vii, iar , împrejuririle se vor realiza conform cerințelor legislației în vigoare.

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

Subzona 1:

POT maxim = 30% la nivel de UTR

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

***pentru parcelele cu inserții de funcțiuni noi complementare locuirii POT-ul se va calcula la parcelă și va fi de maxim 70%.**

Subzona 2:

POT max = 25% la nivel de UTR subzonă

Subzona 3:

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

**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.*

Subzona 1:

CUT max = 1,7 mp ADC/ mp teren /UTR;

*** pentru parcelele cu inserții de funcțiuni noi complementare locuirii CUT maxim 2,1 mp ADC/ mp teren - CUT calculat la nivel de parcelă;**

Subzona 2:

1,8 mp ADC/ mp teren/UTR, inserțiile de parcaje multi etajate și instituții publice pot atinge CUT max = 2,1 mp ADC/ mp teren;

Subzona 3:

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,
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.*

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

IS_DC - zonă mixtă-dotări la nivel de cartier

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Subzona 1

- Centre comerciale și supermarket;
- Comerț alimentar și nealimentar;
- Comerț en-detail;
- Unități de alimentație publică, cafenele, cofetării, bar;
- 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.);
- Funcțiuni financiar-bancare: sediu bancă, sediu societăți;
- Parcări auto subterane, amenajate la sol sau parcaje multietajate;
- Mobilier urban, pergole, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber.

Subzona 2

- Servicii hoteliere și alimentație publică;
- Servicii de interes public, birouri, spații administrative;
- Dotări culturale, precum: bibliotecă, sală de spectacole, centru de conferință, cinematograf etc;
- Dotări de sănătate, precum: clinică, policlinică, centre medicale, cabinete etc;
- Parcări auto subterane, amenajate la sol sau parcaje multietajate.

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

- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare/firme luminoase, cu condiția ca acestea să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fațadei;
- Echipamente și instalații tehnice/tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

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;
- 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)

Subzona 1,2

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții: front minim la stradă de 30 m și suprafață minimă de 1500 mp.

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Subzona 1

Se admite o retragere minimă de 6 m față de aliniamentul cu strada Petru Rareș și de 15 m față de aliniamentul cu strada Mihai Eminescu.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajări de circulații pietonale, spații verzi, zone de odihnă.

Subzona 2

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. Inserțiile noi se pot amplasa pe aliniament sau retrase, cu condiția respectării alinierii minime de 8,5m față de bd-ul Nicolae Bălcescu, conform planșei de reglementări urbanistice.

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 alinamente.

Față de limitele laterale se va respecta o distanță minimă de 3 m. Imobilele care alcătuiesc acest UTR nu dispun de limite posterioare.

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

În interiorul subzonelor este admisă edificarea mai multor construcții, 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.

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,
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.

Orice blocare a căilor de acces este interzisă.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta următoarele cerințe de parcare/garare:

- 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;
 - 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;
 - la numărul locurilor de parcare pentru clienți se va asigura suplimentar 10% pentru angajați;

Pentru funcțiunile de **sănătate, servicii medicale**

- 1 loc de parcare/garare pentru 4 salariați;

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

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.

Pentru funcțiunile cu caracter public (servicii, comerț cu circuit deschis) se va avea în vedere posibilitatea distribuirii unui procent de minim 15% din locurile de parcare destinate funcțiunii, spre închiriere ca locuri de parcare rezidențiale.

În cadrul lotului, parcarile 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.

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.

Subzona 1,2

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **20,0 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+4E**.

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane. 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.

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

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;

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.

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.

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

Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament 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.

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

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.).

Către circulațiile publice majore (strada Mihai Eminescu/bd-ul Nicolae Bălcescu) se avea avea în vedere amenajarea de spații verzi cu rol ambiental, de tip grădini de fațadă, care să contribuie la îmbunătățirea microclimatului local.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se permite realizarea împrejmuirilor către limitele de proprietate din motive de siguranță, conform legislației în vigoare. Împrejmuirile pot avea înălțimea cuprinsă între 1,50 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 aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.

De asemenea, spațiile cu circuit public se recomandă a se delimita 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.

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 50%

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

ISP_E - instituții publice și dotări educaționale

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 non-universitar, 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 „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,
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.

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

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de învățământ: școală generală/gimnazială, grădiniță cu program normal/prelungit;
- Funcțiuni sportive: sală de sport, terenuri de sport (indoor, outdoor), zone special amenajate pentru sport în aer liber (fitness);
- Centre sociale;
- Funcțiuni administrative în strictă legătură cu activitatea de învățământ sau socială;
- Funcțiuni de alimentație publică de tip cantină;
- Funcțiuni medicale precum cabinete medicale școlare, dispensar, cabinet stomatologic etc;
- 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;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare care să nu fie vizibile dinspre circulația pietonală, acestea fiind recomandate a se integra în arhitectura clădirii.

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;
- 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/ cățărătoare plisate 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;

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe individuale sau colective;
- Funcțiuni comerciale care permit 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);
- Activități productive poluante, 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 edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește simultan următoarele condiții: suprafață minimă a parcelei de 3000 mp, având o deschidere minimă la stradă de 15 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;

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În

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

situația necesității de edificare a unor noi construcții, amplasarea acestora se poate realiza pe aliniament sau retras.

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.

Zona nu dispune de limite laterale și posterioare. Se va menține amplasarea existentă, respectiv se va respecta amplasarea în raport cu construcțiile existente.

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

În interiorul subzonelor este admisă edificarea mai multor construcții, 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 6,00 metri lățime.

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

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.

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

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

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 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;

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.

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,
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 **12,00 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+2E**.

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane. 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 fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Construcțiile noi sau modificate, reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- Sunt interzise acoperirile sau învelitorile metalice;

Finisaje

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

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,
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 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 și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform **Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017**;
- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepante la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții;



Exemplu alăturare finisaje - zona echipamentelor publice

Sursa: <http://www.gbdarchitects.com/portfolio-item/ll-hawkins/>

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;

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

- **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 inter-corelate 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 a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;
- 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;
- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.
- Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, gri, conform Paletarului Anexă (vezi anexa 1).
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 25% din suprafața fațadei.* Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.
- Înainte de finisarea fațadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.
- 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;
- Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.

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

- 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 balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.
- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;
- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadă cu condiția să fie mascate cu tablă perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fațadă;



Exemplu de mascare a aparatelor de aer condiționat amplasate pe fațadă cu tablă perforată

sursă: <https://archimatika.com/en/projects/fayna-town>

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

- Acoperișurile instituțiilor publice se recomandă a se amenaja, în funcție de posibilitățile constructive, cu panouri foto-voltaice, în vederea reducerii costurilor aferente consumului de energie electrică.



Exemple de tratări cu panouri fotovoltaice a acoperișurilor. Sursa: <https://www.cherryenergysolutions.com.au/solar-panels-for-schools/>

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.



Exemplu de bună practică - signalistică. sursă: <https://www.pinterest.es/carpinterialour/cafeterias-modernas/>, <https://www.equipanorte.com/portfolio/farmacia-linaza/>, <https://www.pinterest.com/mjbelgarcia/opticas/>

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe 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 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 în rețeaua de canalizare.

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 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.

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 ($GOT = mp\ AC\ suprafețe\ mineralizate / mp\ teren * 100$). 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 70% din suprafața UTR-ului.

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

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

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

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

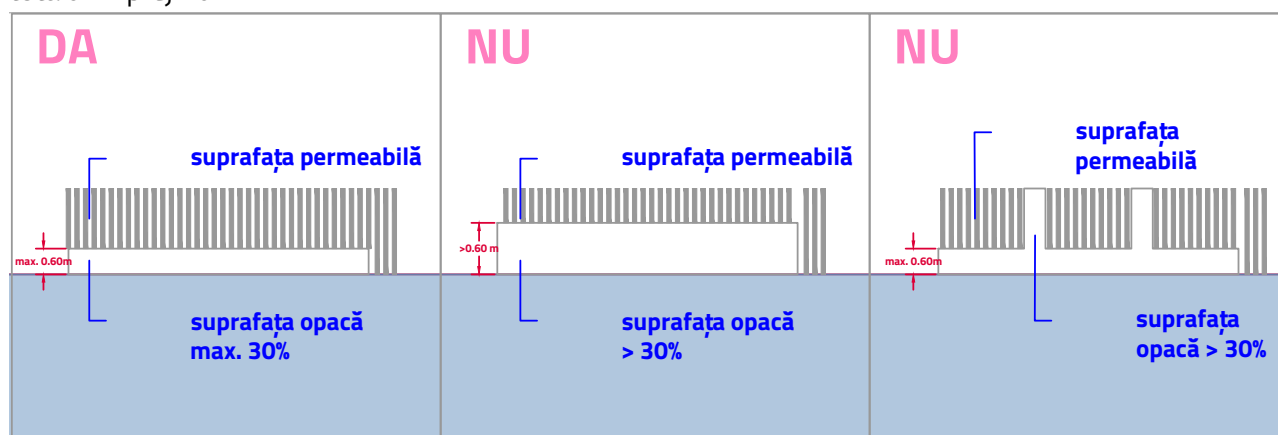
Se recomandă realizarea unor amenajări peisagistice speciale de grădini educaționale și pedagogice, cu dotări aferente specifice de relaxare în timpul pauzelor, de petrecere a timpului liber, dar și cu rol recuperatoriu, terapeutic, ocupațional și educațional, în cadrul tuturor unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor. De asemenea, se recomandă amenajarea de locuri de joacă pentru copii, a terenurilor de sport și fitness în aer liber, locuri de întâlnire și evenimente, precum și a unor zone pentru citit în aer liber/meditație și studiu.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Zonele aferente unităților de educație destinate petrecerii tipului în aer liber de către copii, zonele destinate practicării sporturilor în aer liber și al spațiilor de loisir vor fi împrejmuite, pentru siguranța copiilor și elevilor, dar și a celor din exterior (în cazul practicării sporturilor). Împrejmuirile vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 și 2,00m. 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.

Împrejmuirile semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii.



Cromatica și finisajele împrejmuirilor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă. În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastişele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc.

În cazul altor funcțiuni decât cele de educație și sport/loisir nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor; Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

CUT maxim = 0,6 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 „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,
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.

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

ISP_P - subzonă pentru piețe agroalimentare

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Piețe agroalimentare;
- Piață de vechituri, obor, târguri, piețe volante etc;
- Parcaje amenajate la sol;
- Comerț alimentar și nealimentar;
- Funcțiuni de alimentație publică: cantină, restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare care să nu fie vizibile dinspre circulația pietonală, acestea fiind recomandate a se integra în arhitectura clădirii;
- 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;

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;
- 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 și colective;
- 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;

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

- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- 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 edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. Se permite doar refuncționalizarea sau extinderea construcției ce adăpostește funcțiunea de piață agroalimentară, în limita indicatorilor urbanistici.

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;

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. Se permite doar refuncționalizarea sau extinderea construcției ce adăpostește funcțiunea de piață agroalimentară, în limita indicatorilor urbanistici. Extinderile se vor putea realiza doar pe aliniament.

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.

Prezentul UTR nu beneficiază de limite laterale sau posterioare.

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. Se permite doar refuncționalizarea sau extinderea construcției ce adăpostește funcțiunea de piață agroalimentară, în limita indicatorilor urbanistici. Extinderile se vor putea realiza doar pe aliniament.

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

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. Se permite doar refuncționalizarea sau extinderea construcției ce adăpostește funcțiunea de piață agroalimentară, în limita indicatorilor urbanistici.

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.

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

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

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

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

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc).

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.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **10,00 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+1E**.

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane. 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.

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

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

- Refațadizările/reabilitările fațadelor se vor face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc, și vor respecta cromatică impusă conform Anexei 1;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor de la nivelurile parterului (cu utilizare publică), însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepanță vizuală la nivelul întregii clădiri.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte, 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 bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.

Toate noile bransamente 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 „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,
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 împrăstierii 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 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. 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 „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,
MUNICIPIUL DEVA, JUDEȚUL HUNEDOARA

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

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 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.)

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 împrejurări cu arbuști decorativi:

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



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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

POT maxim = 50%

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite,

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

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 = 1,0 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.*

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

SVS - zonă pentru complexe și dotări sportive

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții pentru activități sportive;
- Terenuri de sport în aer liber;
- Tribune pentru spectatori;
- Vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenamente, spații tehnice pentru administrare și întreținere;
- Sisteme de circulații pietonale, mobilier urban, amenajări de joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber.
- Parcaje amenajate la sol, subterane sau multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Unități de alimentație publică, cu condiția ca acestea să fie doar la nivelul parterului și o suprafață maximă de 150 mp (cofetărie, cafenea etc);
- 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;
- Accese auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat;

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;

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

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

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

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. Se permite doar refuncționalizarea construcției existente.

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;

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. Se permite doar refuncționalizarea construcției existente, astfel se menține amplasarea existentă pe aliniament.

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.

Prezentul UTR nu beneficiază de limite laterale sau posterioare. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. Se permite doar refuncționalizarea construcției existente.

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. Se permite doar refuncționalizarea construcției existente. Nu se permit alte construcții.

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

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.

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

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

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

Orice blocare a căilor de acces este interzisă.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

- Pentru terenurile și sălile de sport se va asigura 1 loc parcare autoturisme și 1 loc parcare biciclete/250 mp teren de sport, iar în cazul terenurilor/sălilor cu public se va suplimenta cu 1 loc parcare/15 locuri pe scaun;

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

- Pentru alimentație publică se va asigura 1 loc parcare/20 de locuri la masă + 1 loc parcare/15 persoane(pentru personal);

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 streașina acoperișului.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **10,00 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+1E**.

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane. 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

**PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,
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, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe toate arterele pe baza unor studii și concepte realizate pentru toată zona și în baza unor avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.
- Este permisă tratarea diferită a fațadelor de la nivelurile parterului (cu utilizare publică), însă aceasta trebuie să nu creeze o discrepantă 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 „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,
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 împrăstierii 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 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.

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

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

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

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 permite realizarea împrejmuirilor către limitele de proprietate din motive de siguranță, conform legislației în vigoare. Împrejmuirile pot avea înălțimea cuprinsă între 1,50 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 aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.

De asemenea, spațiile cu circuit public se recomandă a se delimita 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.

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

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

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 = 10%

**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, scăările exterioare, trotuarele de protecție - $CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren$.

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

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

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- 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.

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

SVP_P - zonă pentru spații verzi, piațete și echipamente publice

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Piațete publice;
- Amenajări temporare ale spațiului public;
- Amenajări și instalații de agrement și loisir;
- Artere ocazional carosabile, alei pietonale și velo, locuri de parcare pentru biciclete;
- Mobilier urban, oglinzi de apă, instalații și echipamente pentru iluminat decorativ;
- Amenajări expoziționale și pentru activități artistice în aer liber, amenajări sportive.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Construcții sau amenajări destinate parcajelor publice, cu condiția ca acestea să servească funcțiunilor rezidențiale și să integreze măsuri de eficiență energetică și înverzire (exemplu: fațade verzi, panouri fotovoltaice);
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural 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;
- Construcții temporare ușoare pentru comerț și alimentație publică (coffee shop, zone street food etc) și pentru expoziții în aer liber cu condiția ca ele să fie de mici dimensiuni (maxim 50mp) și să fie poziționate perimetral traseului pentru a nu împiedica parcurgerea lui;
- Construcții ușoare de tip pavilionar pentru închiriere biciclete cu condiția ca acestea să fie amplasate în zone cu acces la rețeaua velo;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2;
- Construcții care obturează relația vizuală cu biserica și îngreunează parcursul pietonal;
- Locuirea colectivă și individuală;
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

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

- 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;

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

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

Parcelele pot fi edificate cu condiția respectării unei deschideri minime de 15,00 metri și a unei suprafețe minime de 1500 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

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

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

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

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

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale/posterioare, însă este interzisă amplasarea construcțiilor care obturează capătul de perspectivă sau îngreunează parcursul pietonal.

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

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

Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice, edilitare, temporare ușoare sau de tip pavilionar cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime unele față de altele, însă este interzisă amplasarea construcțiilor care obturează capătul de perspectivă sau îngreunează parcursul pietonal.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Minimum 50% dintre aleile pietonale și velo vor fi construite utilizând sisteme de stratificare permeabilă, precum, de exemplu, îmbrăcăminți 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).

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.).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor este permisă în interiorul zonei, în locuri special amenajate. Nu este permisă staționarea autovehiculelor pe trotuar sau pe spațiul verde.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

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 **5,00 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime Parter. Pentru construcțiile parcajelor publice supraetajate se admite o înălțime maximă de 20,00 m, echivalentul unui regim maxim de înălțime P+4.**

Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterane. 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.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul general al construcțiilor

- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic;
- Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă;
- **Acoperirea clădirilor va fi determinată de structura constructivă a construcției** (balon, pergola etc). Sunt acceptate construcțiile ușoare, pavilionare, cu impact minim asupra mediului și asupra spațiului cu folosință publică.
- În cazul realizării **parcajelor supraetajate**, fațadele acestora se vor trata arhitectural similar cu arhitectura zonei sau complementar funcțiunii principale, pentru o integrare totală a parcarilor la nivel de imagine percepută.

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil;
- 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;

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

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile.
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea (interzis folosirea termosistemelor din polistiren) în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepanțe la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar;



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

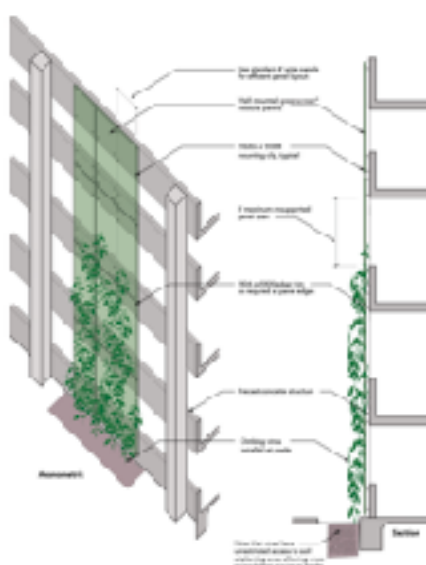


Figura: Exemplu de tratare a fațadelor parcarilor supraetajate. Sursa: <https://www.rdcollab.com/>

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

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

Cromatică

Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în contextul istoric al zonei. 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 se nu se vor folosi culori saturate;
 - **formă:** propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Se acceptă zugrăvirea fațadelor doar cu culori deschise, pastelate, apropiate de cele naturale;
 - Se interzice la zugrăvirea fațadelor folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
 - Este interzisă folosirea a mai mult de 2 culori ca bază/fundal la zugrăvirea fațadelor;
 - Este permisă utilizarea și a altor culori, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori, cumulate, nu vor depăși 20% din suprafața fațadei;
 - Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare, copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
 - Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%;
 - 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, respectând prezentul regulament;
 - Se acceptă la propunerea cromatică a fațadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri deschis, conform următorului paletar*:

CULORI DE BAZĂ/FOND



CULORI PENTRU ACCENTE



***Notă:**

Paleta de culori indică codurile de culoare NCS (Natural Colour System), cod ce este standardul de culoare folosit în producerea vopselurilor;

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

Imaginile au caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă a se consulta un paletar de culori profesionist.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe domeniul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale.

Signalectică și elemente de acces

- 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;
- Este permisă montarea elementelor de acces în parcare/tronsoane ocazional carosabile (elemente retractabile, tonomate de taxare etc), într-o cromatică și manieră ce se integrează cu restul zonei.



Exemplu de bună practică - acces parcare/tronsoane ocazional carosabile. Sursă: <https://bariereacces.ro/stalp-retractabil-j200-ha>



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

Așa nu - acces parcare/tronsoane ocazional carosabile. Sursă: <https://shop13920.okawaballet.com/category?name=bariera%20acces%20auto>

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Se recomandă realizarea de rigole și a unui sistem integrat de captare, stocarea și reutilizare a apelor meteorice.

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

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.

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 clădirilor 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.

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

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

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.

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.).

În relație cu zonele pietonale propuse, se recomandă:

- Se recomandă dispunerea vegetației în ritmuri descendente, sau dispunerea acesteia perimetral/dispersat;
- Se recomandă utilizarea mai multor tipuri de vegetație, pentru diversificarea imaginii urbane, precum: arbori și arbuști foioși/rășinoși, plante floricole, graminee, erbacee.



- Se recomandă păstrarea unui ax vizual pe direcția nord-sud, ca și canal de vizibilitate, precum și generarea de capete vegetale de perspective sau elemente monumentale;
- Se recomandă inserarea de accente vegetale prin plante decorative cu impact vizual deosebit (colorit deosebit, formă atipică, foliaj sau scoarță cu texturi variate);

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

Către circulațiile publice majore (strada Mihai Eminescu/bd-ul Nicolae Bălcescu) se avea avea în vedere amenajarea de spații verzi cu rol ambiental, de tip grădini de fațadă, care să contribuie la îmbunătățirea microclimatului local.

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 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

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

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

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

**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.

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

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Edificii de cult, precum: biserici, mănăstiri, case parohiale, anexe bisericești;
- Amenajări funerare subterane și supraterane;
- Spații pentru ceremonii funerare - capele, platforme în aer liber;
- Clădiri/pavilioane administrative și de serviciu/întreținere;
- Spații verzi amenajate, de tip scuar;
- Alei carosabile, semi carosabile și pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Masive plantate (medii și înalte) cu condiția respectării zonelor cu perspective valoroase asupra Cetății Deva, asupra bisericii și asupra cartierului, pentru conservarea dialogului altimetric cu acestea, în cadrul unei imagini urbane coerente cu păstrarea particularității locale;
- 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 perspectivele valoroase;
- Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice, cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public 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 poluante 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;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări - art. 1 și 2.

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

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

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor.

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;

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. Se menține amplasarea existentă a clădirilor.

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 alinamente.

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. Se menține amplasarea existentă a clădirilor.

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

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. Se menține amplasarea existentă a clădirilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se vor asigura accese carosabile în interiorul platformelor de gospodărie orășenească și a cimitirelor de minim 6,00 metri. De asemenea, se vor asigura accese pietonale la fiecare parcelă conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

Accesul în zonă este permis exclusiv mijloacelor de deplasare nemotorizate și pietonilor. Excepție fac autovehiculele destinate deplasărilor funerare, 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;

Aleile pietonale vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este permisă folosirea de îmbrăcăminte 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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

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

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

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.

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Iluminatul exterior se va proiecta și realiza astfel încât să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare;

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

Este obligatorie întreținerea construcțiilor, mormintelor, monumentelor și aleilor din cimitire, în acord cu decența locului.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și 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 conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine;

PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ A ZONEI MICRO 15”,
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.

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 80% din suprafața UTR-ului.

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

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

Se recomandă amenajarea perimetrală a cimitirelor cu perdele de vegetație.

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.

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile la drumurile publice ale cimitirului sunt obligatorii și nu trebuie să depășească 2 m măsurați de la nivelul trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,5 m. Partea opacă a împrejmuirii va avea înălțimea maximă de 1 m măsurat de la nivelul trotuarului. Aspectul împrejmuirii se va supune aceleiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

Se recomandă realizarea de împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu. Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard și cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3 m (art. 84, anexa la OMS 119/2014).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

POT max = 25%

**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,

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

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 max - 0,5 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:

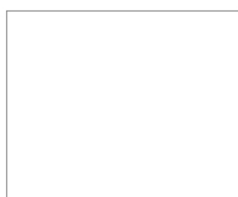
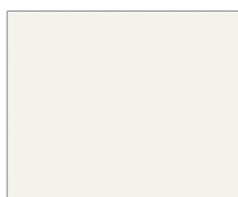
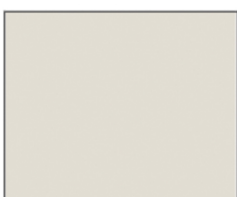
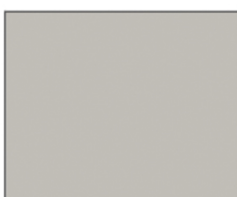
- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată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

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

ANEXE

Anexa 1. Paletar 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	

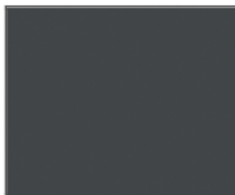
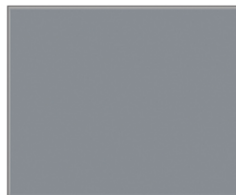
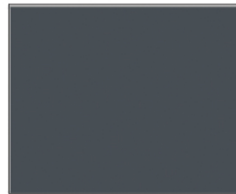
Această imagine este cu caracter informativ. Datorită faptului că există diferențe între imaginea în format analogic și imaginea digitală, se recomandă consultarea unui paletar profesionist.

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

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.

Șef proiect,

urb. Mihaela Pușnava



Întocmit,

Urb.Peis. Alexandra-Maria Iarca

