

Nr. proiect

5372/18.01.2023

Faza:

PLAN URBANISTIC ZONAL PRELIMINAR

Titlu:

Întocmire Documentație P.U.Z. pentru: Regenerarea Urbană a zonei Progresului

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Beneficiar:

MUNICIPIUL DEVA

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201



TOTAL BUSINESS LAND



CUPRINS

CUPRINS	1
CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE	2
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	2
1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism	3
1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism	4
1.4. Derogări de la prevederile regulamentului	4
1.5. Corelări cu alte documentații de urbanism	4
1.6. Condiții de aplicare	4
CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	6
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	6
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	9
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	10
2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	11
2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară	11
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor	12
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	13
2.8. Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor	14
2.9. Reguli de amplasare și restricții impuse pe zona de protecție și siguranță a căii ferate (cf. O.G. 12/1998 cu completările și modificările ulterioare, H.G. 581/1998)	14
2.10. Circulații și accesuri carosabile, pietonale	16
2.11. Staționarea autovehiculelor	17
2.12. Înălțimea maximă a clădirilor	17
2.13. Condiții de autorizare a lucrărilor de construcții	17
2.14. Aspectul exterior al construcțiilor	18
2.15. Recomandări privind soluțiile minime de fundare (conform Studiului Geotehnic)	19
CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	20
CAPITOLUL IV – PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE	22
4.1.a. L – ZONĂ PENTRU LOCUIRE	22
4.2.a1. SZF_L1 – LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ (P-P+2E)	22
4.2.a2. SZF_L2 – LOCUIRE COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE (P+2E-P+4E)	29
4.2.a3. SZF_L3 – LOCUIRE COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MARE (P+5E-P+10E)	37
4.2.b. ISP – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL	45
4.2.c. V – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI – CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	50
4.2.d. CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI	53



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„Regenerarea urbana a Zonei Progresului a municipiului Deva”

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1.a. *Regulamentul local de urbanism* reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

1.1.a. Prevederile din prezentul R.L.U. au caracter de reglementare specifică detaliată și permit, împreună cu prevederile P.U.G., autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de *O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011* pentru modificarea și completarea *legii nr. 350/2001* privind amenajarea teritoriului și urbanismului), sau cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.

1.1.a. Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.

1.1.a. *Regulamentul local de urbanism* cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

1.1.a. Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

1.1.a. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism se aplică, în cazul de față, la zona Progresului localizată în intravilanul municipiului Deva, în suprafață de aproximativ **28,4 hectare** și care cuprind atât terenuri din proprietatea privată a persoanelor fizice și/ sau juridice, cât și imobile care aparțin domeniului public.

1.1.a. Zona studiată va fi identificată conform *Planului Urbanistic General aprobat cu HCL 223/1999* ca **UTR 1 și UTR 2, subzone funcțională LMu, subzonă rezidențială cu clădiri de înălțime mică (P-P+2E) de tip urban, subzonă funcțională LI, subzona rezidențială cu clădiri înalte (mai mult de 3 niveluri), subzone de instituții publice și servicii de interes general: ISa – administrative, ISfb – financiar-bancare, Isco – comerciale, Isct – cult, Ist – de turism, Isî – de învățământ, Iss – de sănătate, subzona funcțională Pp, subzona de parcuri, subzona funcțională Cr, subzona de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale cu regim mic de înălțime cu caracter urban și locuințe colective cu regim înalt P+4-P+10, instituții publice și servicii de interes general. Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt: instituții și servicii publice (administrație, cultură, sport, turism, învățământ, sănătate, cultură, comerț), spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje, mici activități economice, cu caracter nepoluant, care nu necesită transport mare de marfă sau materii prime și nu prezintă pericole de explozii.**

1.1.a. Se exclud din prezenta documentație zonele construite protejate (ZCP), iar pentru orice intervenție pe



parcele situate în zonele construite protejate, într-o zonă cu valoare culturală complexă / în zona de protecție a unei construcții înscrise în lista monumentelor istorice (L.M.I.) sau în zona de protecție a unei clădirii cu valoare culturală complexă se va consulta *Planul Urbanistic General*.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- *Constituția României;*
- *Codul Civil;*
- *Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;*
- *O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*
- *Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;*
- *Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizat;*
- *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;*
- *Legea nr. 33/1994 privind exproprierea a pentru cauză de utilitate publică;*
- *Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;*
- *Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizată;*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);*
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;*
- *Plan Urbanistic General Municipiul Deva aprobat prin HCL nr. 223/1999, prelungit prin HCL 483/2015 modificat prin HCL 111/2016 și prin HCL nr. 490/2018*
- *Actualizare Planului Urbanistic General al Municipiului Deva (PUG), Elaborator: SC ICEBERG SRL Timișoara– în curs de aprobare*
- *Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Hunedoara (2010);*
- *Strategia de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Deva (2014-2023);*
- *Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Municipiului Deva (2016-2030);*
- *Modernizare sistem de transport public local prin reabilitarea infrastructurii aferente – Municipiul Deva, faza D.T.A.C. (2022)*
- *HCL nr. 72/2019 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;*
- *HCL nr. 509/2016 privind aprobarea Registrului zonelor verzi;*



1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal „**Regenerarea urbana a Zonei Progresului a municipiului Deva**”, se aplică zonei reglementate prin PUZ, respectiv zona Progresului, ce cuprinde funcțiuni de locuire individuală și colectivă, instituții publice și servicii de interes general, și monumentul istoric cuprins în LMI – Mănăstirea Franciscană.

Conform *PUG Municipiul Deva în curs de elaborare*, zona de studiu are în principal caracter rezidențial și se situează la nord-este de Zona Progresului a Mun. Deva, cuprinzând funcțiuni specific subzonelor rezidențiale, subzonei de instituții publice și servicii de interes general, subzona pentru spații verzi – cu acces public nelimitat.

Zona este delimitată de Calea Zarandului la est, strada Grivița în nord, parțial strada Horea, parțial bd-ul Decebal și parțial str. I.L.Caragiale la vest, respectiv Aleea Independenței la sud.

R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul delimitat prin Planului Urbanistic Zonal „**Regenerarea urbana a Zonei Progresului**”, (conform planșei 02. *Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*).

Prevederile prezentului RLU se aplică tuturor terenurilor și imobilelor care fac parte din perimetrul studiat, indiferent de tipul de proprietate al acestora.

1.4. Derogări de la prevederile regulamentului

Derogări de la prevederile prezentului regulament referitoare la aliniere, retrageri față de limitele laterale și posterioare sunt admise numai în următoarele situații:

- *condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;*
- *descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;*
- *existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase;*

1.5. Corelări cu alte documentații de urbanism

Prezentul regulament detaliază prevederile generice din Regulamentul General de Urbanism (*H.G.R. nr. 525/1996*) și din Regulamentul Local de Urbanism al *P.U.G. Municipiul Deva aprobat* prin HCL nr. 223/1999.

Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament, autoritatea publică locală va interpreta și stabili justificat soluția de reglementare în funcție de prevederile Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. Municipiul Deva și prevederile Regulamentului General de Urbanism (H.G.R. nr. 525/1996).

1.6. Condiții de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea și executarea construcțiilor și amenajărilor în zona de studiu PUZ. Odată cu aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrațiilor publice locale.

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor:



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL

Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Herastrau 17, Et. 1, Bucuresti, Sector 1
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612

Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- *Elaborarea de către investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistică a teritoriului care a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:*
 - *Rețele de apă potabilă, gestiunea apelor uzate și meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc. și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră (unde este cazul);*
 - *Căi de acces/ străzi, pentru acestea aplicându-se profiluri transversale noi propuse prin prezenta documentație de urbanism și a normelor tehnice specifice.*
- *Autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică;*
- *Realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistice și recepția acestora;*
- *Intabularea noii structuri urbane, inclusiv a suprafețelor care intră în proprietate publică.*



CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prescripțiile specifice fiecărei zone și subzone funcționale se vor corela cu prescripțiile generale cuprinse în Capitolul II din prezentul RLU.

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

Zona de studiu PUZ este situată în intravilan și cuprinde atât terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și/ sau juridice, cât și terenuri care aparțin domeniului public.

Protecția solului, a subsolului și a ecosistemelor terestre, prin măsuri adecvate de gospodărire, conservare, organizare și amenajare a teritoriului, este obligatorie pentru toți deținătorii, cu orice titlu (art.65, OUG195/2005).

Deținătorii de terenuri, cu orice titlu, precum și orice persoană fizică sau juridică care desfășoară o activitate pe un teren, fără a avea un titlu juridic, au următoarele obligații (art.68, OUG195/2005):

- a) să prevină, pe baza reglementărilor în domeniu, deteriorarea calității mediului geologic;
- b) să asigure luarea măsurilor de salubritate a terenurilor neocupate productiv sau funcțional, în special a celor situate de-a lungul căilor de comunicații rutiere.

Pentru asigurarea unui mediu de viață sănătos, autoritățile administrației publice locale Deva, precum și, după caz, persoanele fizice și juridice au următoarele obligații (art.70, OUG195/2005):

- a) să respecte regimul de protecție specială a zonelor de interes turistic și de agrement și a monumentelor istorice. Sunt interzise amplasarea de obiective și desfășurarea unor activități cu efecte dăunătoare în perimetrul și în zonele de protecție a acestora;
- b) să adopte elemente arhitecturale adecvate, să optimizeze densitatea de locuire, concomitent cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradală, a amenajamentelor peisagistice cu funcție ecologică, estetică și recreativă, în conformitate cu planurile de urbanism și amenajarea teritoriului;
- c) să reglementeze, inclusiv prin interzicerea temporară sau permanentă, accesul anumitor tipuri de autovehicule sau desfășurarea unor activități generatoare de disconfort pentru populație în anumite zone ale localităților, cu predominanță în spațiile destinate locuințelor, în zonele destinate odihnei, recreerii și agrementului;
- d) să nu degradeze mediul natural sau amenajat, prin depozitari necontrolate de deșeuri de orice fel;
- e) să adopte măsuri obligatorii, pentru persoanele fizice și juridice, cu privire la întreținerea și înfrumusețarea, după caz, a clădirilor, curților și împrejurimilor acestora, a spațiilor verzi din curți și dintre clădiri, a arborilor și arbuștilor decorative.

Solicitarea și obținerea avizului de mediu pentru planuri și programe sunt obligatorii pentru adoptarea planurilor și programelor care pot avea efecte semnificative asupra mediului (alin1, art.9, OUG195/2005).

Aprobarea planurilor și programelor, la orice nivel ierarhic, este condiționată de existența avizului de mediu pentru respectivul plan sau program (alin4, art.9, OUG195/2005).



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL

Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216

Herastrau 17, Et. 1, Bucuresti, Sector 1

J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016

T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612

Email: office@tblgrup.ro

www.tblgrup.ro



În cadrul zonei reglementate, desfășurarea activităților de picnic este interzisă pe domeniul public sau privat al statului și/sau municipiului Deva, cu excepția zonelor special amenajate în care activitățile de picnic sunt permise, fără aprinderea focului.

În ceea ce privește păstrarea integrității mediului, deșeurile rezultate, atât din activități de construire, cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil pe categorii și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

În ceea ce privește protejarea mediului construit și al patrimoniului construit, în zona reglementată există un ansamblu de monumente înscrise pe Lista de monumente istorice: "Mănăstirea Franciscană" cod HD-II-a-B-03231 care cuprinde monumentele: Biserica Mănăstirea Franciscane - cod HD-II-a-B-03231.01 și Claustru – cod HD-II-a-B-03231.02.

În zona reglementată sunt două situri arheologice: sit arheologic nr. 4 - Deva – Cartierul Progresului (cod sit RAN: 86696.02) și sit arheologic nr. 5 - Deva – str. Iuliu Maniu (cod sit RAN: 86696.20)

Pana la intocmirea si aprobarea Planurilor Urbanistice pentru zonele protejate interventii se pot face numai daca siguranta si servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate si daca se incadreaza in arhitectura specifica locala, cu conditia obtinerii avizului Directiei Judetene pentru Cultura si a celorlalte avize potrivit legislatiei in vigoare,

Se recomanda realizarea unei trame stradale, daca este necesar, pentru rezolvarea problemelor legate de acces fara a fi afectate valorile existente;

Interventiile asupra monumentelor istorice de importanta Locala (B), se fac in baza Avizului emis de Directia Judeteana pentru Cultura

Delimitarea zonei de protecție a monumentelor, conform Legii 5 /2000, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national –Sectiunea – III – zone protejate, art.10, pana la elaborarea Planurilor Urbanistice pentru zone protejate;

Păstrarea caracterului terenului în forma actuala pana la eleborarea Planului Urbanistic pentru zone protejate si avizarea acestora conform legislatiei in vigoare;

Se interzice practicarea agriculturii cu arătură adâncă mai mult de 30 cm, a nivelarii terenurilor, indepartarea pietrelor, desecari, saparea unor șanturi de irigații saparea de gropi pentru bazine sau fundatii de constructii conform OG 43 /2000 privind protejarea patrimoniului arheologic cu modificarile si completarile ulterioare;

Se interzice plantarea de pomi fructiferi în zona de protecție a monumentului - OG 43 /2000;

Realizarea diferitelor lucrări în arealul zonei de protecție a siturilor arheologice va fi făcută sub supraveghere de specialitate - OG 43 /2000 ;

Schimbarea destinației terenului va fi realizată cu acordul Direcției de specialitate a Ministerului Culturii - OG 43 /2000;

In cazul terenurilor cu patrimoniu reperat se aplica interdictie temporara pana la realizarea cercetarii si emiterea Certificatului de descarcare arheologica - OG 43 /2000;

Semnalizarea monumentelor istorice cu însemne, sigle și inscripționare conform Ordinului nr. 2237/27.04.2004; si avizul Directiei de specialitatea a Ministerului Culturii Legea 422 /2001.

Pentru monumentul istoric se instituie zona de protectie, delimitata pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, in functie de trama stradala, relief si caracteristicile monumentului istoric, dupa caz, prin care se asigura conservarea integrata si punerea in valoare a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural – Legea 422/2001.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL

Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216

Herastrau 17, Et. 1, Bucuresti, Sector 1

J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016

T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612

Email: office@tblgrup.ro

www.tblgrup.ro



Vor fi incluse in planurile urbanistice si in reglementarile aferente zonele de protectie delimitate – Legea 422 /2001

In zona de protectie pot fi instituite servituti de utilitate publica si reglementari speciale de construire prin planurile si regulamente de urbanism aprobate si avizate conform legii – Legea 422/2001

Aplicarea de servituti care au drept consecinta desfiintarea, distrugerea partiala sau degradarea monumentelor istorice si a zonelor de protectie este interzisa – Legea 422 / 2001

Orice interventie asupra monumentelor istorice si asupra imobilelor din zona de protectie, precum si orice modificare a situatiei juridice a monumentelor istorice se fac numai in conditiile stabilite prin lege – Legea 422 /2001

Orice interventie asupra monumentelor istorice: de cercetare, conservare ,construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajari peisagistice si de punere in valoare care modifica substanta sau aspectul monumentelor istorice; amplasarea definitiva sau temporara de imprejmui, constructii de protectie,panouri publicitare, firme,sigle pe si in monumente istorice; schimbari ale functiunii sau destinatiei monumentelor istorice,inclusiv schimbari temporare; stramutarea monumentelor istorice; amenajari de cai de acces, pietonale si carosabile,utilitati anexe,indicatoare, inclusiv in zonele de protectie a monumentelor istorice se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Ministerul Culturii, sau dupa caz, de serviciile deconcentrate ale Ministerului Culturii – Legea 422 / 2001

În zonele protejate sunt permise toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes naționale declarate ca atare.

În zonele de patrimoniu construit de interes local, delimitate prin prezentul studiu istoric general, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT și MCC.

Sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

În sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectelor și zonelor pot fi utilizate atât prevederile art. 18 din OG nr.68/1994 cât și art. 622 din Codul Civil.

În zona siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- Lucrările care afectează solul și subsolul în siturile arheologice delimitate se vor realiza după efectuarea ceretării arheologice preventive și obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică sau a avizului favorabil, după caz;
- Lucrările care afectează solul și subsolul în zonele de protecție ale siturilor arheologice se vor realiza cu supraveghere arheologică sau diagnostic arheologic și obținerea Avizului favorabil;
- Lucrările edilitare care afectează solul și subsolul în siturile arheologice și în zonele de protecție ale acestora se vor realiza cu supraveghere arheologică.

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare.

Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punctul de



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL

Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216

Herastrau 17, Et. 1, Bucuresti, Sector 1

J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016

T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612

Email: office@tblgrup.ro

www.tblgrup.ro



vedere al volumetriei, materialelor și limbajului arhitectural specific funcțiunii care o poartă.

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

Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea în construcții și la siguranța în exploatare.

În realizarea obiectivelor, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la RGU și cu respectarea prevederilor specifice ale capitolului IV referitoare la procentul de ocupare al terenului pe zone funcționale, din prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă 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, scârilor 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 (anexa nr.2 la L350/2001).

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului menționată în prevederile specifice ale capitolului IV referitoare la acesta pe zone funcționale, din prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă 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 neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (anexa nr.2 la L350/2001).

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de urbanism pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire (alin.1 și 3, art.44, Constituție).



Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească. (art.1, L33/1994).

Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local (art.5,L33/1994).

Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legea în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

a) Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform *anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism*.

b) Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii ale construcțiilor de la drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice și a proiectelor de specialitate avizate conform legii.

c) Amplasarea față de aliniament:

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții:

- În cadrul **țesutului existent**, se va respecta retragerea existentă;
- În cadrul **țesutului neconstituit**, se respectă retragerea de **minim 3,00 m**.

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- i.* Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare conform prevederilor specifice fiecărei zone și subzone funcționale în parte, cuprinse în *CAPITOLUL IV – Privind zonele funcționale*.
- ii.* Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale a Inspectoratului pentru Situații de Urgență, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale impun altfel să se asigure:
 - Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc).
 - Posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de **3,50 m**, în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de **1,50m**.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în



cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament. De asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, de însorire și de salubritate, conform legislației în vigoare.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, respectându-se normativul *P118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3,50 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, acesta fiind reglementată prin prezentul P.U.Z. astfel: circulații cu acces auto nerestricționat și circulații cu acces auto restricționat, caracteristic zonelor rezidențiale, în cadrul cărora accesul este permis doar riveranilor și utilizatorilor instituțiilor publice cuprinse în zona reglementată.

Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;

- Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și de capacitatea acestora de a permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică. Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran.

- Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporarea naturală a apelor pluviale considerate curate la nivel de parcelă. De asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Apele pluviale provenite din circulațiile carosabile, parcurile și platformele betonate ale circulațiilor vor trebui colectate și apoi trecute prin separator de grăsimi și/ sau substanțe petrolifere pentru a putea fi apoi evacuate.

- Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare tehnico-edilitară ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.

- Lucrările de bransare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;



- Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere și comerciale/ industriale.
- Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică.
- În cazul clădirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publică.
- Se vor prevedea cămine de vizitare suplimentare pentru canalizare pentru o curățare mai ușoară și rapidă a sistemului de colectare a apelor pluviale.
- La intervențiile pe căile auto și pietonale, se vor prevedea rigole cu grătare lângă trotuar pentru oprirea materiilor care se acumulează pe drumuri.
- Rețelele uzate care produc pierderi de apă și implicit umezirea pământurilor se vor înlocui tot în varianta subterană.
- Noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stalpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit, a antenelor pentru telefonie mobilă și a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- În conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile.
- Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană sau, după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic.
- Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- Se va asigura un iluminat adecvat funcționării și asigurării securității circulației în zonă.
- Se vor desființa conductele și cablurile supraterane dezafectate sau care au fost îngropate, în conformitate cu planșa 03. *Reglementari - echipare edilitară*, aferentă prezentului P.U.Z..

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu *Legea 350/ 2001* privind amenajarea teritoriului și urbanismul, anexa nr. 2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „Indicatori urbanistici”.

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime stabilit.



Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției după cum urmează:

- a) În zonele în care nu se învecinează cu spații verzi plantate, platformele destinate parcarilor autovehiculelor la cota terenului amenajat în afara construcțiilor vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- b) Se va asigura o suprafață minimă ocupată de spațiu verde amenajat, în funcție de funcțiunea specifică.

Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor.

Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accesuri.

Conform legislației în vigoare este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice, conform *Legii 24/2007* privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu excepția realizării unor lucrări de utilitate publică.

Împrejuririle vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejurirea către domeniul public, cât și împrejurirea către vecini. De asemenea, trebuie să corespundă precizărilor Noului Cod Civil.

Spre calea Zarandului, zona verde se va amplifica în înălțime pentru a prelua rolul de perdea verde către D.N.7.

Se va ține cont de următoarele aspecte:

- Împrejuririle construcțiilor cu funcțiuni de utilitate publică vor fi transparente.
- Împrejuririle pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuințe individuale vor fi transparente sau semitransparente, cu excepția celor din zona curților care vor fi opace. Înălțimea lor va fi de maxim 2,20 m.
- Pe parcelele care dețin sau vor deține locuire colectivă, nu se admit împrejuriri.
- Prin excepție de la alin. precedent, se pot admite împrejuriri opace, din materiale tradiționale cu condiția ca înălțimea maximă totală a împrejuririi să nu depășească 0,8 m, în situația în care terenul aferent locuinței colective este privat.
- Pe parcelele care dețin funcțiuni publice, cu acces neîngrădit, nu se admit împrejuriri.
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor;
- Tratatamentul architectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL

Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216

Herastrau 17, Et. 1, Bucuresti, Sector 1

J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016

T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612

Email: office@tblgrup.ro

www.tblgrup.ro



- Pentru terenurile cu funcțiuni de cult, împrejmuirea se va armoniza cu caracterului general al zonei, acestea vor fi transparente sau semitransparente, decorative sau gard viu.

2.8. Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Pentru orice construcție (cu excepția împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.

Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

Se va asigura un sistem funcțional de drenaj al apelor meteorice.

2.9. Reguli de amplasare și restricții impuse pe zona de protecție și siguranță a căii ferate (cf. O.G. 12/1998 cu completările și modificările ulterioare, H.G. 581/1998)

- În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.
- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde faziile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei cailor ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condițiile legii.
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei cailor ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa cailor ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor.
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.



- În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:
 - a. amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz
 - b. utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
 - c. efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpari sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
 - d. depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare. În cazul producerii de pagube, se va acorda proprietarilor bunurilor afectate o justă despăgubire, stabilită pe bază de negocieri, în termen de maximum 30 de zile de la terminarea lucrării. În caz de neînțelegere, acordarea de despăgubiri și cuantumul acestora se stabilesc prin hotărâre judecătorească.
- Dreptul de ocupare temporară a terenului nu este condiționat de plată prealabilă a despăgubirii.
- Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzapezirilor, compania națională care gestionează infrastructura feroviara este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazapezi. În cazul producerii de pagube cu aceasta ocazie, sunt aplicabile dispozițiile art. 27 alin. (1) al O.G: 12/1998.
- În cazul nerespectării prevederilor art. 25 alin. (5) și ale art. 26 al O.G: 12/1998, compania națională care gestionează infrastructura feroviara va acționa imediat, în condițiile legii, pentru oprirea oricăror lucrări sau pentru desființarea construcțiilor interzise de lege, fără plata nici unei despăgubiri, precum și pentru recuperarea pagubelor produse în zona de protecție a infrastructurii căilor ferate române.
- C.F.R. are dreptul să utilizeze, în condițiile legii, zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, așa cum sunt definite în Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998, în scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată.
- În cazurile în care zona de siguranță, în limitele stabilite prin lege, include terenuri aflate în proprietate privată, C.F.R. poate iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, C.F.R. poate amplasa, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației. În cazul producerii de pagube, se va



acorda proprietarilor bunurilor afectate o justă despăgubire, stabilită pe bază de negocieri, în maximum 30 de zile de la terminarea lucrării. În caz de neînțelegere, acordarea de despăgubiri și cuantumul acestora se stabilesc prin hotărâre judecătorească. Dreptul de ocupare temporară a terenului nu este condiționat de plata prealabilă a despăgubirii.

- Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, C.F.R. este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi. În cazul producerii de pagube sunt aplicabile dispozițiile alin. (3).
- C.F.R. va acționa imediat, în condițiile legii, pentru oprirea oricăror lucrări sau pentru desființarea construcțiilor interzise de lege în zona de protecție a infrastructurii feroviare, fără plata vreunei despăgubiri, precum și pentru recuperarea pagubelor produse în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

2.10. Circulații și accesuri carosabile, pietonale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se va ține cont de următoarele aspecte (conform PUG Mun. Deva):

- *parcelele este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;*
- *pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;*
- *în cazul fronturilor continue la stradă, construcțiilor ce formează curți interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lățime minimă de 3,0 m și înălțime de 3,50 m;*
- *accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;*
- *în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;*
- *se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.*

Numărul și configurația accesurilor se determină conform Anexei nr. 4 a *Regulamentului General de Urbanism* (aprobat prin *H.G.R. nr. 525/1996*).

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, acesta fiind reglementată prin prezentul P.U.Z. astfel: circulații cu acces auto nerestricționat și circulații cu acces auto restricționat, caracteristic zonelor rezidențiale, în cadrul cărora accesul este permis doar riveranilor și utilizatorilor instituțiilor publice cuprinse în zona reglementată.

De asemenea, pentru zonele aferente instituțiilor de învățământ, a instituțiilor publice generatoare de trafic, sunt implementate metode de calmare și fluidizare a traficului auto precum:



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL

Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216

Herastrau 17, Et. 1, Bucuresti, Sector 1

J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016

T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612

Email: office@tblgrup.ro

www.tblgrup.ro



- construirea sensului giratoriu la nivelul intersecției bd-ului Decebal cu str. Cuza Vodă;
- înlocuirea îmbrăcămintei asfaltice a străzii Cuza Vodă – tronson bd-ul Luliu Maniu , bd-ul Decebal cu piatră cubică;
- montarea de limitatoare de viteză;
- indicatoare rutiere și semaforizare adaptate traficului existent;
- lărgirea trotuarelor și extinderea pistelor pentru biciclete;
- restricționarea traficului în zonele rezidențiale cu interzicerea accesului auto cu excepția riveranilor și utilizatorilor instituțiilor publice cuprinse în zona reglementată.
- modificare a circulației de pe Strada George Enescu în întregime și a aleilor cu acces rutier aferente, din stradă subdimensionată cu dublu sens, în alee pietonală, ocazional carosabilă cu acces restricționat pentru riverani cu excepția autovehiculelor și personalului TRANSGAZ care pot accede din str. Progresului pe amele sensuri în instituție

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

Circulația auto în zona blocurilor de locuințe colective va fi restricționată și se va pune accentul pe prioritatea peșonilor și redarea spațiului public către circulațiile pietonale și spații verzi.

2.11. Staționarea autovehiculelor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public.

Prin excepție de la prevederile expuse mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Pentru funcțiunile existente și menținute până la dispariție, se vor aplica prevederile privind spațiile necesare de parcare conform Anexei nr. 5 a *Regulamentului General de Urbanism* (aprobat prin *H.G.R. nr. 525/1996*).

2.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

De asemenea, înălțimea maximă a clădirilor este condiționată și de amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă, aceasta va respecta distanța minimă obligatorie de $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

2.13. Condiții de autorizare a lucrărilor de construcții



Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când este cazul, a Planurilor urbanistice de detaliu.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

2.14. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază caracterul general al zonei și valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.
- (3) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- (4) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare;
- (5) Garajele vor fi desființate și se vor organiza parări la sol, proiectate conform legislației în vigoare.

Prescripții referitoare la fațade:

- (6) Este interzisă placarea fațadelor clădirilor de locuințe colective care inițial au avut finisaje realizate din tencuială;
- (7) Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele construcțiilor vechi. Este obligatorie păstrarea, refacerea, completarea și protejarea ornamentelor decorative ale fațadelor construcțiilor, distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale;
- (8) Se va evita folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice etc)
- (9) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor
- (10) Se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz și altele asemenea)
- (11) Se vor evita pașișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (12) Este interzisă utilizarea grătilor la vitrine montate la exterior. Se admit grătile montate la interior.
- (13) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice, unităților exterioare de climatizare, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura inițială a clădirii. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții care să nu afecteze arhitectura acestora sau în spații special prevăzute în acest sens.

Prescripții referitoare la Firme, reclame, elemente de signalistică:



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL

Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216

Herastrau 17, Et. 1, Bucuresti, Sector 1

J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016

T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612

Email: office@tblgrup.ro

www.tblgrup.ro



(14) Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade, frontoane, etc) cu elemente de signalistică, reclame, firme.

Prescripții referitoare la acoperișuri.

(15) Se admite construirea de șarpante pe imobilele de locuit prevăzute cu terase, cu condiția să se păstreze coerența volumetrică;

(16) Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

2.15. Recomandări privind soluțiile minime de fundare (conform Studiului Geotehnic)

Stabilirea adâncimii de fundare se va face ținând seama de următoarele criterii geotehnice, hidrogeologice și climatice:

- Adâncimea la care apare un strat de pământ cu capacitate portantă adecvată;
- Nivelul (nivelurile) apei (apelor) subterane și presiunea apei (apa cu nivel liber, apa sub presiune) în corelare cu problemele care pot apărea în timpul execuției sau în exploatare;
- Mișcări posibile ale terenului și reduceri ale rezistenței stratului portant, provocate de curgerea apei, de efectele climatice sau de lucrările de execuție;
- Prezența pământurilor dificile de fundare - PSU;
- Adâncimea până la care se pot produce degradări prin îngheț;
- Prezența de materiale solubile (carbonat de calciu, roci saline, etc.).

Adâncimea minimă de fundare se stabilește ca fiind adâncimea cea mai mare care rezultă în funcție de criteriile menționate mai sus, coroborat cu regimul de înălțime și sistemul structural al construcției.

Pentru proiectare și execuția fundațiilor structurilor proiectate se va ține cont de prevederile normativului NP112-2004: Normativ pentru proiectare structurilor de fundare directă. La proiectarea și executarea lucrărilor de terasamente se va ține cont de prevederile C169-88: Normativ privind executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industrial.

Pentru verificarea naturii terenului de fundare, a calității și gradului de compactare al umpluturilor se vor respecta prevederile reglementării tehniceale normativului C56-85: Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții. La proiectarea fundațiilor adânci proiectarea se va realiza conform normativului NP120-2006: Normativ privind cerințele de proiectare și execuție a excavațiilor adânci în zone urbane.



CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale din prezentul P.U.Z. au fost preluate și detaliate din cadrul Planului Urbanistic General aprobat și a celui în curs de elaborare. Subzonele funcționale au fost denumite la nivel de PUZ pentru a se putea impune reglementări stricte pentru zonele destructurate, infrastructura de circulații etc.

Zona reglementată este compusă din următoarele zone și subzone funcționale constituite, restructurate, urbanizate:

- **L – ZONĂ PENTRU LOCUIRE** cuprinde subzonele funcționale:
 - **SZF_L1** - subzona funcțională pentru locuire individuală cu clădiri de înălțime mică (P – P+2E)
 - **SZF_L2** - subzona funcțională pentru locuite colectivă și semi-colectivă cu clădiri de înălțime medie (P+2E – P+ 4E)
 - **SZF_L3** - subzona funcțională pentru locuire colectivă cu clădiri de înălțime mare (P+5 – P+9E)

- **ISP – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL** cuprinde subzonele funcționale:
 - **SZF_ISP_A** – subzona pentru instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente
 - **SZF_ISP_Ic** – subzona cult, situată izolat în zone cu alt caracter
 - **SZF_ISP_Ii** – subzona învățământ, situată izolat în zone cu alt caracter
 - **SZF_ISP_Im** – subzone mixtă, pentru instituții și servicii publice de interes public, situate izolat în zone cu alt caracter

- **V – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI – CU ACCES PUBLIC NELIMITAT**
 - **SZF_Va** – subzonă spații verzi publice – grădină;
 - **SZF_Vb** – subzonă spații verzi publice – scuar;
 - **SZF_Vc** – subzonă spații verzi publice – traseu verde;

- **CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI**
 - **SZF_CCa** – subzonă căi de comunicație rutieră cu acces auto nerestricționat;
 - **SZF_CCb** – subzonă căi de comunicație rutieră cu acces auto restricționat.

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul este structurat astfel:

I. GENERALITĂȚI

Art. 1 Caracterul zonei

Art. 2 Tipuri de zone și subzone funcționale



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL

Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216

Herastrau 17, Et. 1, Bucuresti, Sector 1

J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016

T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612

Email: office@tblgrup.ro

www.tblgrup.ro



II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 3 Utilizări permise

Art. 4 Utilizări permise cu condiționări

Art. 5 Utilizări interzise temporar – Interdicții temporare

Art. 6 Utilizări interzise permanent – Interdicții permanente

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Art. 8 Amplasarea față de drumuri publice

Art. 9 Amplasarea față de aliniament

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei

Art. 11 Accesuri carosabile

Art. 12 Accesuri pietonale

Art. 13 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Art. 14 Realizarea de rețele edilitare

Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Art. 16 Parcelarea

Art. 17 Înălțimea construcțiilor

Art. 18 Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 19 Intervenții la construcții

Art. 20 Întreținerea construcțiilor

Art. 21 Parcaje

Art. 22 Spații verzi și plantate

Art. 23 Spații libere

Art. 24 Împrejmuiri

IV. INDICATORI TERITORIALI MAXIMALI

Art. 25 Procentul de ocupare al terenului

Art. 26 Coeficientul de utilizare al terenul



CAPITOLUL IV – PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE

4.1.a. L – ZONĂ PENTRU LOCUIRE

I. GENERALITĂȚI

Art. 1 Caracterul zonei

Funcțiunea de locuire se regăsește pe toată zona de studiu, caracterul rezidențial fiind principala caracteristică a zonei.

Zona cuprinde locuire individuală și semi-colectivă cu regim mic de înălțime (max P+2E), mediu (P+2E-P+4E) și mare (P+5E-P+10E) de înălțime, constituite în ansambluri în perioada socialistă sau izolate amplasate ulterior.

Art. 2 Tipuri de zone și subzone funcționale

L – Zonă pentru locuințe este formată din următoarele subzone funcționale:

SZF_L1 - subzona funcțională pentru locuire individuală cu clădiri de înălțime mică (P – P+2E)

SZF_L2 - subzona funcțională pentru locuite colectivă și semi-colectivă cu clădiri de înălțime medie (P+2E – P+ 4E)

SZF_L3 - subzona funcțională pentru locuire colectivă cu clădiri de înălțime mare (P+5 – P+9E)

4.2.a1. SZF_L1 – LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ (P-P+2E)

I. GENERALITĂȚI

L1 - subzona funcțională pentru locuire individuală și colectivă cu clădiri de înălțime mică (P - P+2E)

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări permise

- locuințe individuale (unifamiliale) și anexe ale acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;
- locuințe colective;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- spații verzi;

Art. 2 Utilizări permise cu condiționări

(1) Se admit funcțiuni complementare locuirii, de factura menționată mai jos, cu următoarele condiții:

- conversia locuințelor în alte funcțiuni care nu deranjează zona de locuit, cu acordul vecinilor;
- instituții publice, comerț, servicii, dotări de cultură, culte, sedii de firme (aceste funcțiuni, odată constituite, vor fi reglementate în conformitate cu capitolele respective din prezentul Regulament), pe bază de PUD;

(2) Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, activități productive cu următoarele condiții:

- să nu genereze transport greu;
- să asigure în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni, conform normelor;



- să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului, ș.a.a.
- să aibă acordul vecinilor;

(3) La autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor din zona drumurilor publice se va solicita avizul organelor de specialitate interesate.

(4) La autorizarea executării construcțiilor din zonele de protecție ale zonelor mixte sau construite protejate existente sau propuse spre includere în LMI, se va obține obligatoriu Avizul Direcției Județene pentru Cultură Hunedoara.

Art. 3 Utilizări interzise temporar – Interdicții temporare

(1) Nu se instituie.

Art. 4 Utilizări interzise permanent – Interdicții permanente

(1) Este interzisă amplasarea unor construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului, inclusiv a depozitelor de deșeuri.

(2) Este interzisă amplasarea construcțiilor cu următoarele funcțiuni:

- industrii și servicii poluante (aer, apă, sol, zgomot, etc);
- comerț și depozitare en-gros;
- conversii/reconversii funcționale incompatibile cu locuirea (prin relațiile funcționale cerute, prin dotare, prin gabarit, etc) și în raport cu riveranii; anexe gospodărești (grajduri) pe parcele care nu dispun de suprafața necesară respectării normelor sanitare pentru amplasarea platformelor pentru dejecție. Se interzice dirijarea dejecțiilor spre domeniul public sau spre alte proprietăți;
- depozite de deșeuri.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Orientarea față de punctele cardinale

(1) Orientarea construcțiilor va fi cea care rezultă din geometria parcelarului existent.

(2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate. (alin.1, art.3, anexa la OMS119/2014).

(3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la aliniatul precedent (alin.2, art.3, anexa la OMS119/2014).

(4) Se va evita amplasării dormitoarelor spre nord.

(5) Pentru restul funcțiunilor complementare se instituie următoarele condiții și privind orientarea față de punctele cardinale (aceste funcțiuni, odată constituite, vor fi reglementate în conformitate cu cap. respective din prezentul Regulament):

a) construcții administrative: se vor orienta, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

b) construcții comerciale: se vor orienta, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor; se vor orienta spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și spațiilor de preparare;

c) construcții de cultură: spațiile de lectură și sălile de expunere se vor orienta nord, nord-est sau nord-vest; acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea directă;

d) construcțiile de sănătate și asistență socială: se vor respecta următoarele condiții:



- laboratoarele și serviciile tehnice medicale vor fi orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est;
- dormitoare, camerele de zi comune și spațiile de joacă vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest;

Art. 6 Amplasarea față de drumuri publice

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea aliniamentelor existente la drumurile publice dar nu mai mici decât gabaritele minime ale drumurilor publice.

(2) În zona de siguranță a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu avizul organelor de specialitate interesate, următoarele amenajări:

- semnalizări rutiere;
- traversări pietonale;
- spații de parcare.

(3) În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu avizul organelor de specialitate interesate, următoarele construcții și amenajări:

- lucrări de echipare tehnico-edilitare;
- panouri publicitare;
- aliniamente plantate;
- structuri de susținere a iluminatului public;
- spații de parcare;
- podețe.

(4) În sensul prezentului regulament, zona de protecție a drumului este considerată, fâșia de teren cuprinsă între aliniament și zona de siguranță, de o parte și de alta a drumului.

Art. 7 Amplasarea față de aliniament

(1) Amplasarea construcțiilor se va face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente, sau funcție de regulamentele aprobate ale parcelărilor. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retras față de acesta. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea clădirilor este permisă doar dacă respectă coerența și caracterul fronturilor stradale și va fi între 2-4m; clădirile principale vor fi amplasate doar pe fâșia de 2/3 din adâncimea parcelei față de aliniament; garajele se pot retrage 6m față de aliniament;

(2) Construcțiile destinate comerțului, serviciilor și unităților de mică producție nepoluantă, funcție de programul de arhitectură, vor putea fi amplasate retras față de aliniament, cu condiția marcării acestuia printr-o împrejmuire sau terasă, conformată corespunzător cu aspectul zonei.

Amplasarea se va face în urma aprobării unui PUD.

Art. 8 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Amplasarea construcțiilor se va face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente, sau funcție de regulamentele aprobate ale parcelărilor. Clădirile vor fi amplasate în raport cu limita laterală de proprietate, după cum urmează: construcțiile pot fi amplasate pe calcan dacă există un calcan pe parcela vecină; retragerea clădirilor față de **limita laterală** de proprietate se va face cu respectarea unei distanțe minime de H/2 din clădirea propusă, dar nu mai puțin de 3m; garajele se pot retrage 6m față de aliniament;

(2) Pentru dotările și clădirile importante propuse, se vor stabili regulamente sau reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ și /sau PUD (reglementări care să rezulte ca urmare a unor studii specifice de evoluție istorică și a morfostructurii zonale);

(3) Distanțele minime între clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu cel puțin 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 3 m, pentru asigurarea însoririi.



(4) Amplasarea construcțiilor se va face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente, sau în funcție de regulamentele aprobate ale parcelărilor. Clădirile vor fi retrase față de **limita posterioară** de proprietate cu cel puțin $h/2$ a clădirii propuse dar minim 3m;

Art. 9 Accesuri carosabile

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

Art. 10 Accesurile pietonale

- (1) Amenajările ulterioare vor lua în calcul în toate cazurile posibile includerea de piste de bicicliști în cadrul profilelor stradale, rămânând obligatorii cele special prevăzute în prezentul proiect.
- (2) Se vor asigura accesuri pietonale directe în interiorul parcelelor.
- (3) În cazuri excepționale în care nu se pot asigura condițiile alin.2 din articolul precedent, sau între cota curții și cota de acces există o diferență mai mare de 0,5 m se va asigura un acces pietonal de intervenție cu lățimea minimă de 1,50 m și înălțimea minimă de 1,90 m.
- (4) Accesurile pietonale la spațiile cu destinație publică vor fi astfel conformate, încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 11 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Racordarea construcțiilor la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică este obligatorie. Excepție fac cazurile în care beneficiarul dispune de echipări tehnico edilitare proprii privind energia electrică ce folosesc surse de energii regenerabile.
- (2) În cazul construcțiilor de locuințe, în situația în care zona nu are asigurată rețelele mai sus menționate, autorizarea este permisă numai dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, atunci când acestea se vor realiza.
- (3) În situația inexistenței rețelelor publice, echiparea se poate face temporar în sistem individual, cu condiția ca soluțiile să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
- (4) Lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran. Este interzisă realizarea de racorduri noi pe fațade, împrejmuiri, etc.

Art. 12 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către deținătorii acestora.
- (2) În condițiile contractuale încheiate cu deținătorii de rețele, beneficiarii sau investitorii pot realiza lucrările menționate la alin.1, în cote părți sau integral.
- (3) Toate rețelele vor fi poziționate subteran.

Art. 13 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, canalizare și drumuri publice, sunt proprietatea municipiului Deva.
- (2) Rețelele de energie electrică, telefonie și distribuție a gazului metan sunt proprietatea regiilor de specialitate.
- (3) Indiferent de forma de finanțare a lucrărilor prevăzute în alin.1 și 2, acestea intră în proprietatea publică a deținătorilor de rețele, dacă legea nu dispune altfel.

Art. 14 Parcelarea

- (1) Suprafața parcelelor noi va fi de minim 500 mp; parcelele existente mai mici de 500 m și care se încadrează totuși în restul prescripțiilor legale sunt considerate construibile.
- (2) Parcelările (operația de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții) pot fi aprobate doar în baza unui proiect PUZ.
- (3) Parcelările vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:
 - front stradal de minim 8 m pentru clădirile înșiruite, minim 12 m pentru clădirile cuplate sau izolate; se recomandă ca parcelele noi să aibă fronturi de minim 15 m;
 - adâncimea mai mare sau egală cu lățimea.
- (4) Se pot autoriza dezmembrări ale parcelelor existente cu condiția îndeplinirii obligațiilor dimensionale din aliniatul precedent.
- (5) Nu se admit parcelări sau dezmembrări în care profilele stradale continue să fie mai mici de 12 m lățime. Fundăturile vor respecta reglementările în vigoare, dar nu vor fi mai mici de 9 m lățime.

Art. 15 Înălțimea construcțiilor

- (1) Regimul maxim de înălțime al construcțiilor va fi P+2E. Clădirile vor putea depăși cu maxim două niveluri înălțimea construcțiilor învecinate.
- (2) Regimul maxim de înălțime al locuințelor nu poate depăși trei niveluri supraterane (8m la cornișă și 12m total).
- (3) Pentru dotările și clădirile importante propuse, accente de înălțime, se vor stabili regulamente sau reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ și/sau PUD (reglementări care să rezulte ca urmare a unor studii specifice de evoluție istorică și a morfostructurii zonale).

Art. 16 Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Dispoziții generale:
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază caracterul general al zonei și valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.
 - Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
 - Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale;
 - Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate cu același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
 - Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare;
 - Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minim 3 m față de coama superioară sau limitele laterale ale acoperișului, sau în podurile nemansardabile.



(2) Prescripții referitoare la fațade:

- Este interzisă utilizarea gratiilor la vitrine montate la exterior. Se admit gratiile montate la interior.
- Este interzisă prelungirea burlanelor construcțiilor amplasate la frontul stradal, pe zonele verzi, pentru evacuarea apei de ploaie direct în rigolele stradale deschise. Evacuarea se va face doar prin rigole deschise sau acoperite proprii, amenajate între construcții și rigola principală stradală.
- În subzonele existente, clădirile noi vor ține seama de scara arhitecturală a fațadelor și frontonurilor învecinate existente, de cadența, raportul plin-gol și caracteristicile clădirilor existente.

(3) Prescripții referitoare la Firme, reclame, elemente de signalistică:

- Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade, frontoane, etc) cu elemente de signalistică, reclame, firme.

(4) Prescripții referitoare la acoperișuri:

- La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca aceasta să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;

- La acoperișurile fără rupere de pantă, se acceptă pantă de maxim 45°.

- Învelitorile clădirilor principale vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei.

Învelitorile din tablă se pot folosi la clădirile care au folosit inițial acest tip de material, cu obligația de a folosi același tip de tablă sau la construcții anexe situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament. Este permisă utilizarea sticlei în cazul serelor, verandelor pe fațadele dinspre interiorul parcelei.

- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tehnologie de acoperiș;

(5) În toate cazurile de detaliere prin PUZ sau PUD, după caz, se va urmări obligatoriu caracterul unitar al cartierului sau zonei respective prin introducerea în regulamentele aferente documentațiilor de detaliere a următoarelor aspecte:

- tipul de acoperiș permis, materiale din care se execută, gama cromatică și eventuale interdicții;
- precizarea pantelor admise în cazul șarpantei sau restricții privind poziția coamei principale a acesteia;
- coama maximă la cornișă și înălțimea maximă totală;
- norme de conformare a fațadelor, în ceea ce privește proporțiile dominante, raportul plingol, etc.;
- stabilirea unei game cromatice unitare pentru subzonele aferente și menționarea tipurilor de materiale/finisaje permise.

Art. 17 Intervenții la construcții

(1) Orice intervenție la fondul construit existent se va face păstrând caracteristicile generale ale zonei.

Art. 18 Întreținerea construcțiilor

(1) Proprietarii construcțiilor sunt obligați să-și întrețină periodic, sau ori de câte ori este nevoie, fațadele construcțiilor și restul elementelor ce participă la spațiul public (acoperiș, elevații, copertine, etc) și să le aducă la standardele actuale în ceea ce privește conformarea structurală și tehnico-edilitară și la standardele urbane în ceea ce privește aspectul exterior.

(2) Proprietarii terenurilor sunt obligați să curețe, igienizeze și întrețină terenul.

Art. 19 Parcaje

(1) Autorizarea construcțiilor se va face numai dacă se asigură necesarul de parcaje, conform destinației construcției, în interiorul parcelei. Necesarul de locuri de parcare se va determina conform anexei nr.5 la RGU.

(2) Parcajele aferente oricărei funcțiuni vor fi amenajate în interiorul parcelei.



(3) Excepție de la aliniatul precedent fac autorizațiile pentru clădirile de utilitate publică, pentru care se pot autoriza, cu acordul consiliului local, spații de parcare amplasate pe terenuri din domeniul public.

(4) Parcajele vor fi grupate, în caz de nevoie, în zone care permit această rezolvare și conform studiilor specifice; se interzic rezolvările de parcaje în detrimentul aliniamentelor de arbori stradali.

(5) Zone de staționare a vehiculelor sunt permise doar în cazul stațiilor pentru transportul în comun.

(6) Este permisă staționarea autoturismelor pe zona de acces la parcele, cu condiția neocupării trotuarelor, a pistelor pentru biciclete și a carosabilului (inclusiv zona sa de protecție) și doar acolo unde prospectul stradal o permite.

Art. 20 Spații verzi și plantate

(1) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor

(2) Amplasarea construcțiilor se va face de regulă cu respectarea **valorii minime de 50% pentru spațiile verzi**

(3) La autorizarea construcțiilor cu altă destinație decât cea de locuințe se va avea în vedere asigurarea unor suprafețe cu destinație de spațiu verde și plantat: pentru construcții comerciale: 2-3% din suprafața totală a terenului;

(4) În fiecare parcelă de locuit, spațiul dintre aliniament și fațadă, dacă există, să fie amenajat peisager, ca zonă verde.

Art. 21 Spații libere

(1) Spațiile libere publice, existente în zona de locuit, vor fi amenajate la standard urban prin plantare și/sau mobilier urban.

(2) Spații libere private ce participă la atmosfera publică (se observă din stradă) vor fi amenajate peisager sau urban.

Art. 22 Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile spre stradă a locuințelor individuale se vor conforma tipologiilor întâlnite în localitate, în general transparente sau semitransparente; înălțimea acestora nu va depăși 2 m. Se acceptă ca acestea să fie opace, din material tradițional, cu condiția ca înălțimea totală să nu depășească 1,5 m.

(2) Prin excepție de la alin. precedent, se pot admite împrejmuiri opace, din materiale tradiționale cu condiția ca înălțimea maximă totală a împrejmuirii să nu depășească 0,8 m, în situația în care terenul aferent locuinței colective este privat.

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

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

(4) Pe parcelele care dețin funcțiuni publice, cu acces nerestricționat, nu se admit împrejmuiri.

(5) Împrejmuirile construcțiilor de utilitate publică cu acces limitat, aflate pe aliniament, vor fi transparente sau din gard viu de mică înălțime (max 60 cm).

(6) Împrejmuirile aflate pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu excepția zonei curților, vor fi transparente sau semitransparente și vor avea înălțimea de 2 m. Se acceptă ca acestea să fie opace, din material tradițional, cu condiția ca înălțimea zonei opace să nu depășească 1,5 m.

(7) În cazul construirii pe structuri parcelare, împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.



IV. INDICATORI TERITORIALI MAXIMALI

Art. 23 Procentul de ocupare al terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă procentul de ocupare al terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcțiune după cum urmează:

- **POT max 35%**;

- instituțiile de educație/învățământ vor putea atinge un POT max de 25%;

(2) Pentru alte situații noi, dacă va fi nevoie, se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

Art. 24 Coeficientul de utilizare al terenul

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă valoarea coeficientului de utilizare a terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcțiune după cum urmează:

- **CUT max 0,9**;

- instituțiile de educație/învățământ vor putea atinge un CUT max de 0,5;

(2) Pentru alte situații noi, dacă va fi nevoie, se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

4.2.a2. SZF L2 – LOCUIRE COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MEDIE (P+2E-P+4E)

I. GENERALITĂȚI

L2 - subzona funcțională pentru colectivă cu clădiri de înălțime medie (Rh max = P+4E)

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări permise

- locuințe colective (doar cele existente definite ca edificabil în planșa 02. Reglementări Urbanistice – Zonificare, nu se admit inserții noi);
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- amenajări specifice spațiilor publice: scuaruri, alei pietonale, amenajări pentru expunere opere de artă în aer liber, mobilier urban;
- circulații pietonale, ocazional carosabile și de tip "shared space". Circulațiile de tip "shared space" se referă la alei și străzi predominant pietonale care pot fi folosite și de autovehicule în cazuri speciale – pentru acces autospecială pomieri, pentru aprovizionare sau pentru acces la locuință în cazul în care nu există altă cale de acces.
- spații publice urbane deschise (piațete, piețe publice)
- spații verzi (scuaruri, parcuri, etc)
- locuri de joacă
- investiții în infrastructura de mobilitate (străzi care asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus, piste pentru biciclete, trotuare, alei pietonale etc)
- garaje publice cu regim de înălțime maxim de D+P neacoperit
- parcări la sol

Art. 2 Utilizări permise cu condiționări

(1) Se admit funcțiuni complementare locuirii, de factura menționată mai jos, cu următoarele condiții:



- conversia locuințelor existente în alte funcțiuni care nu deranjează zona de locuit, cu acordul vecinilor;
- (2) Se admit parcări subterane cu nivel D + P acoperit și terasă înierbată cu următoarele condiționări:
 - amplasare conform *Edificabil Propus (parcare supraetajată D+P cu terasă înierbată)* aferent planșei **02. Reglementări Urbanistice – Zonificare**
 - amplasamentul acestora se va determina în urma unui studiu de fezabilitate
 - nu se pot amplasa pe spații verzi existente (înscrise în registrul spațiilor verzi)
 - se vor amplasa pe domeniul public
- (3) În cazul în care se păstrează garaje individuale sau baterii de garaje individuale se interzice etajarea sau mansardarea acestora sau schimbarea funcțiunii
- (4) La autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor din zona drumurilor publice se va solicita avizul organelor de specialitate interesate.
- (5) La autorizarea executării construcțiilor din zonele de protecție ale zonelor mixte sau construite protejate existente sau propuse spre includere în LMI, se va obține obligatoriu Avizul Direcției Județene pentru Cultură Hunedoara.
- (6) În subzonele funcționale din zona de protecție a cimitirelor amplasarea construcțiilor de locuințe noi se va face doar cu avizul autorităților de avizare sanitară.

Art. 3 Utilizări interzise temporar – Interdicții temporare

- (1) Nu se instituie.

Art. 4 Utilizări interzise permanent – Interdicții permanente

- (1) Este interzisă amplasarea unor construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului, inclusiv a depozitelor de deșeuri.
- (2) Este interzisă amplasarea construcțiilor cu următoarele destinații:
 - industrii sau servicii poluante;
 - stații de întreținere auto;
 - comerț și depozitare en-gros;
 - ferme agrozootehnice, abatoare;
 - grajduri și altele asemenea pentru animale.
 - relee de emisie pentru telecomunicații, pe sol sau pe clădiri;
 - parcaje pentru staționarea autovehiculelor în spațiul verde existent;
 - conversii/reconversii funcționale incompatibile cu locuirea (prin relațiile funcționale cerute, prin dotare, prin gabarit, etc) și în raport cu riveranii; anexe gospodărești (grajduri) pe parcele care nu dispun de suprafața necesară respectării normelor sanitare pentru amplasarea platformelor pentru dejecție. Se interzice dirijarea dejecțiilor spre domeniul public sau spre alte proprietăți;
 - industrii și servicii poluante (aer, apă, sol, zgomot, etc);
 - comerț și depozitare en-gros;
 - depozite de deșeuri
 - locuire individuală
 - blocuri de locuințe colective
 - clădiri individuale pentru comerț și servicii
 - garaje individuale sau baterii de garaje individuale
 - copertine pentru acoperirea locurilor de parcare în lipsa unui studiu elaborat de municipalitate pentru stabilirea unui model tipizat, în vederea tratării unitare a întregului municipiu
 - extinderea apartamentelor și spațiilor de la parterul blocurilor de locuințe colective



III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Orientarea față de punctele cardinale

(1) Orientarea construcțiilor va fi cea care rezultă din geometria parțelului existent.

(2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate. (alin.1, art.3, anexa la OMS119/2014).

(3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la aliniatul precedent (alin.2, art.3, anexa la OMS119/2014).

(4) Se va evita amplasării dormitoarelor spre nord.

(5) Pentru restul funcțiunilor complementare se instituie următoarele condiții și privind orientarea față de punctele cardinale (aceste funcțiuni, odată constituite, vor fi reglementate în conformitate cu cap. respective din prezentul Regulament):

a) construcții administrative: se vor orienta, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

b) construcții comerciale: se vor orienta, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor; se vor orienta spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și spațiilor de preparare;

c) construcții de cultură: spațiile de lectură și sălile de expunere se vor orienta nord, nord-est sau nord-vest; acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea directă;

d) construcții de învățământ: pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est sau sud-vest; bibliotecile, sălile de atelier și laboratoarele se vor orienta nord; terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud;

e) construcțiile de sănătate și asistență socială: se vor respecta următoarele condiții:

- laboratoarele și serviciile tehnice medicale vor fi orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est;
- dormitoare, camerele de zi comune și spațiile de joacă vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest;

Art. 6 Amplasarea față de drumuri publice

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea aliniamentelor existente la drumurile publice dar nu mai mici decât gabaritele minime ale drumurilor publice.

(2) În zona de siguranță a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu avizul organelor de specialitate interesate, următoarele amenajări:

- semnalizări rutiere;
- traversări pietonale;
- spații de parcare.

(3) În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu avizul organelor de specialitate interesate, următoarele construcții și amenajări:

- lucrări de echipare tehnico-edilitare;
- panouri publicitare;
- aliniamente plantate;
- structuri de susținere a iluminatului public;
- spații de parcare;



- poate.

(4) În sensul prezentului regulament, zona de protecție a drumului este considerată, fâșia de teren cuprinsă între aliniament și zona de siguranță, de o parte și de alta a drumului.

Art. 7 Amplasarea față de aliniament

(1) Amplasarea construcțiilor se va face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente, sau funcție de regulamentele aprobate ale parcelărilor. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retras față de acesta. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea clădirilor este permisă doar dacă respectă coerența și caracterul fronturilor stradale și va fi între 2-4m; clădirile principale vor fi amplasate doar pe fâșia de 2/3 din adâncimea parcelei față de aliniament; garajele se pot retrage 6m față de aliniament;

(2) Construcțiile destinate comerțului, serviciilor și unităților de mică producție nepoluantă, funcție de programul de arhitectură, vor putea fi amplasate retras față de aliniament, cu condiția marcării acestuia printr-o împrejmuire sau terasă, conformată corespunzător cu aspectul zonei.

Amplasarea se va face în urma aprobării unui PUD.

Art. 8 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Amplasarea construcțiilor se va face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente, sau funcție de regulamentele aprobate ale parcelărilor. Clădirile vor fi amplasate în raport cu limita laterală de proprietate, după cum urmează: construcțiile pot fi amplasate pe calcan dacă există un calcan pe parcela vecină; retragerea clădirilor față de **limita laterală** de proprietate se va face cu respectarea unei distanțe minime de H/2 din clădirea propusă, dar nu mai puțin de 3m; garajele se pot retrage 6m față de aliniament;

(2) Pentru dotările și clădirile importante propuse, se vor stabili regulamente sau reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ și /sau PUD (reglementări care să rezulte ca urmare a unor studii specifice de evoluție istorică și a morfostructurii zonale);

(3) Distanțele minime între clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu cel puțin 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 3 m, pentru asigurarea însoririi.

(4) Amplasarea construcțiilor se va face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente, sau funcție de regulamentele aprobate ale parcelărilor. Clădirile vor fi retrase față de **limita posterioară** de proprietate cu cel puțin înălțimea clădirii propuse dar minim 6m;

Art. 9 Accesuri carosabile

(1) Este obligatoriu accesul auto în interiorul loturilor sau incintelor cu o lățime de minim 3 m.

(2) În cazul construcțiilor ce au curți interioare cu suprafață mai mare de 600 mp, se va asigura un acces carosabil având 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

(3) Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii. Construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accesuri ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.

(4) Accesurile carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.

Art. 10 Accesurile pietonale

(1) Amenajările ulterioare vor lua în calcul în toate cazurile posibile includerea de piste de bicicliști în cadrul profilelor stradale, rămânând obligatorii cele special prevăzute în prezentul proiect.

(2) Se vor asigura accesuri pietonale directe în interiorul parcelelor.



(3) În cazuri excepționale în care nu se pot asigura condițiile alin.2 din articolul precedent, sau între cota curții și cota de acces există o diferență mai mare de 0,5 m se va asigura un acces pietonal de intervenție cu lățimea minimă de 1,50 m și înălțimea minimă de 1,90 m.

(4) Accesurile pietonale la spațiile cu destinație publică vor fi astfel conformate, încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 11 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Racordarea construcțiilor la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică este obligatorie. Excepție fac cazurile în care beneficiarul dispune de echipări tehnico edilitare proprii privind energia electrică ce folosesc surse de energii regenerabile.

(2) În cazul construcțiilor de locuințe, în situația în care zona nu are asigurată rețelele mai sus menționate, autorizarea este permisă numai dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, atunci când acestea se vor realiza.

(3) În situația inexistenței rețelelor publice, echiparea se poate face temporar în sistem individual, cu condiția ca soluțiile să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

(4) Lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran. Este interzisă realizarea de racorduri noi pe fațade, împrejmuiri, etc.

Art. 12 Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către deținătorii acestora.

(2) În condițiile contractuale încheiate cu deținătorii de rețele, beneficiarii sau investitorii pot realiza lucrările menționate la alin.1, în cote părți sau integral.

(3) Toate rețelele vor fi poziționate subteran.

Art. 13 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, canalizare și drumuri publice, sunt proprietatea municipiului Deva.

(2) Rețelele de energie electrică, telefonie și distribuție a gazului metan sunt proprietatea regiilor de specialitate.

(3) Indiferent de forma de finanțare a lucrărilor prevăzute în alin.1 și 2, acestea intră în proprietatea publică a deținătorilor de rețele, dacă legea nu dispune altfel.

Art. 14 Parcelarea

(1) Suprafața parcelelor noi va fi de minim 500 mp; parcelele existente mai mici de 500 m și care se încadrează totuși în restul prescripțiilor legale sunt considerate construibile.

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

(4) Parcelările vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:

- se recomandă ca parcelele noi să aibă fronturi de minim 15 m;

- adâncimea mai mare sau egală cu lățimea.

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

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



Art. 15 Înălțimea construcțiilor

(1) Regimul maxim de înălțime al construcțiilor va fi **Hmax = P+4E**. Clădirile vor putea depăși cu maxim două niveluri înălțimea construcțiilor învecinate.

(2) Pentru dotările și clădirile importante propuse, se vor stabili regulamente sau reglementări prin documentații urbanistice de tip PUZ și/sau PUD (reglementări care să rezulte ca urmare a unor studii specifice de evoluție istorică și a morfostructurii zonale).

Art. 16 Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Dispoziții generale:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază caracterul general al zonei și valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate cu același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;

- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare;

- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minim 3 m față de coama superioară sau limitele laterale ale acoperișului, sau în podurile nemansardabile.

(2) Prescripții referitoare la fațade:

- Este interzisă placarea fațadelor locuințelor colective care inițial au avut finisaje realizate din tencuială;

- Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele caselor vechi. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale;

- Este interzisă folosirea pe fațadele clădirilor de locuințe colective a materialelor cu aspect lucios (marmură, travertin, etc), la clădiri care nu au folosit astfel de materiale înainte. Se vor respecta texturile și materialele inițiale ale clădirilor pentru un aspect unitar al zonei

- Este permisă termoizolarea blocurilor de locuințe doar pentru întreg imobilul sau minim pe un tronson de scară, dar nu per apartament

-Se permite construirea de balcoane noi la parterul blocurilor de locuințe doar dacă există balcoane la nivelele superioare și doar în perimetrul proiecției acestora

-Este interzisă extinderea apartamentelor și spațiilor de la parterul blocurilor de locuințe colective

- Este interzisă utilizarea gratiilor la vitrine montate la exterior. Se admit gratiile montate la interior.

- Este interzisă prelungirea burlanelor construcțiilor amplasate la frontul stradal, pe zonele verzi, pentru evacuarea apei de ploaie direct în rigolele stradale deschise. Evacuarea se va face doar prin rigole deschise sau acoperite proprii, amenajate între construcții și rigola principală stradală.

- În subzonele existente, clădirile noi vor ține seama de scara arhitecturală a fațadelor și frontonurilor învecinate existente, de cadența, raportul plin-gol și caracteristicile clădirilor existente.

(3) Prescripții referitoare la Firme, reclame, elemente de signalistică:

- Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade, frontoane, etc) cu elemente de signalistică, reclame, firme.

(4) Prescripții referitoare la acoperișuri:



- La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca aceasta să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;

- La acoperișurile fără rupere de pantă, se acceptă pantă de maxim 45°.

- Învelitorile clădirilor principale vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei.

Învelitorile din tablă se pot folosi la clădirile care au folosit inițial acest tip de material, cu obligația de a folosi același tip de tablă sau la construcții anexe situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament. Este permisă utilizarea sticlei în cazul serelor, verandelor pe fațadele dinspre interiorul parcelei.

- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tehnologie de acoperiș;

(5) În toate cazurile de detaliere prin PUZ sau PUD, după caz, se va urmări obligatoriu caracterul unitar al cartierului sau zonei respective prin introducerea în regulamentele aferente documentațiilor de detaliere a următoarelor aspecte:

- tipul de acoperiș permis, materiale din care se execută, gama cromatică și eventuale interdicții;

- precizarea pantelor admise în cazul șarpantei sau restricții privind poziția coamei principale a acesteia;

- coama maximă la cornișă și înălțimea maximă totală;

- norme de conformare a fațadelor, în ceea ce privește proporțiile dominante, raportul plingol, etc.;

- stabilirea unei game cromatice unitare pentru subzonele aferente și menționarea tipurilor de materiale/finisaje permise.

Art. 17 Intervenții la construcții

(1) Orice intervenție la fondul construit existent se va face păstrând caracteristicile generale ale zonei și respectând prezentul regulament.

(2) Este permisă termoizolarea blocurilor de locuințe doar pentru întreg imobilul sau minim pe un tronson de scară, dar nu per apartament

(3) Se permite construirea de balcoane noi la parterul blocurilor de locuințe doar dacă există balcoane la nivelele superioare și doar în perimetrul proiecției acestora

(4) Este interzisă extinderea apartamentelor și spațiilor de la parterul blocurilor de locuințe colective

(5) În cazul în care se păstrează garaje individuale sau baterii de garaje individuale se interzice etajarea sau mansardarea acestora sau schimbarea funcțiunii

Art. 18 Întreținerea construcțiilor

(1) Proprietarii construcțiilor sunt obligați să-și întrețină periodic, sau ori de câte ori este nevoie, fațadele construcțiilor și restul elementelor ce participă la spațiul public (acoperiș, elevații, copertine, etc) și să le aducă la standardele actuale în ceea ce privește conformarea structurală și tehnico-edilitară și la standardele urbane în ceea ce privește aspectul exterior.

Art. 19 Parcaje

(1) Autorizarea construcțiilor se va face numai dacă se asigură necesarul de parcaje, conform destinației construcției, în interiorul parcelei. Necesarul de locuri de parcare se va determina conform anexei nr.5 la RGU.

(2) Parcajele aferente oricărei funcțiuni vor fi amenajate în interiorul parcelei.

(3) Excepție de la aliniatul precedent fac autorizațiile pentru clădirile de utilitate publică, pentru care se pot autoriza, cu acordul consiliului local, spații de parcare amplasate pe terenuri din domeniul public.



(4) Parcajele vor fi grupate, în caz de nevoie, în zone care permit această rezolvare și conform studiilor specifice; se interzic rezolvările de parcaje în detrimentul aliniamentelor de arbori stradali.

(5) Zone de staționare a vehiculelor sunt permise doar în cazul stațiilor pentru transportul în comun.

(6) Este permisă staționarea autoturismelor pe zona de acces la parcele, cu condiția neocupării trotuarelor, a pistelor pentru biciclete și a carosabilului (inclusiv zona sa de protecție) și doar acolo unde prospectul stradal o permite.

(7) Se pot propune parări la sol/ spuraetajate (cu regimul de înălțime maxim S+P cu parcare pe ambele niveluri- compact) doar în urma unui studiu de fezabilitate.

Art. 20 Spații verzi și plantate

(1) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor;

(2) Micșorarea suprafeței spațiilor verzi înregistrate în registrul spațiilor verzi este strict interzisă.

(3) Amplasarea construcțiilor se va face de regulă cu respectarea **valorii minime de 50% pentru spațiile verzi;**

(4) La autorizarea construcțiilor cu altă destinație decât cea de locuințe se va avea în vedere asigurarea unor suprafețe cu destinație de spațiu verde și plantat: pentru construcții comerciale: minim 30% din suprafața totală a terenului;

(5) În fiecare parcelă de locuit, spațiul dintre aliniament și fațadă, dacă există, să fie amenajat peisager, ca zonă verde.

(6) În cadrul planșei de Reglementări urbanistice a prezentei documentații de urbanism spațiile verzi aferent locuințelor colective existente au fost identificate, detaliate și completate, modificarea suprafețelor acestora în sensul micșorării lor fiind strict interzisă.

Art. 21 Spații libere publice

(1) Spațiile libere publice, existente în zona de locuit au următoarele funcțiuni permise:

- spații publice urbane deschise (piațete, piețe publice)
- spații verzi (scururi, parcuri, etc)
- locuri de joacă
- investiții în infrastructura de mobilitate (străzi care asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus, piste pentru biciclete, trotuare, alei pietonale etc)
- garaje publice cu regim maxim de înălțime $H_{max} = D + P$ neacoperit.
- parări la sol

(2) Spațiile libere publice vor cuprinde și circulațiile pietonale și ocazional carsabile și vor ține cont de accesul în locuințe sau de accesul carosabil la zonele de aprovizionare de la parterul locuințelor care au parter comercial.

(3) Se va prioritiza amenajarea spațiilor libere ca spații publice de socializare ale locuitorilor și se va pune accent pe circulația pietonală.

(4) În amenajarea circulațiilor în spațiile dintre locuințele colective se va ține cont de proporția de minim 60% circulații pietonale și 30% sau mai puțin circulații auto și 10% circulații velo și alte infrastructuri pentru circulații nenotorizate.

(5) Spații libere private ce participă la atmosfera publică (se observă din stradă) vor fi amenajate peisager sau urban.

Art. 22 Împrejmuiri

(1) Pe parcelele care dețin locuire colectivă, nu se admit împrejmuiri.



(2) Se interzice împrejurirea terenurilor care fac parte din spațiul public reglementat prin prezentul PUZ, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor. Spațiul public este definit ca spațiul aflat în SZF L2 în afara limitelor edificabilului.

(3) Pe parcelele care dețin funcțiuni publice, cu acces nerestricționat, nu se admit împrejuriri..

(4) Împrejuririle construcțiilor de utilitate publică cu acces limitat, aflate pe aliniament, vor fi transparente sau din gard viu de mică înălțime (max 60 cm).

IV. INDICATORI TERITORIALI MAXIMALI

Art. 23 Procentul de ocupare al terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă procentul de ocupare al terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcțiune după cum urmează:

- POT max 20%;

- instituțiile de educație/învățământ vor putea atinge un POT max de 25%;

(2) Pentru alte situații noi, dacă va fi nevoie, se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

Art. 24 Coeficientul de utilizare al terenul

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă valoarea coeficientului de utilizare a terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcțiune după cum urmează:

- CUT max 1,2;

- instituțiile de educație/învățământ vor putea atinge un CUT max de 0,9;

(2) Pentru alte situații noi, dacă va fi nevoie, se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

4.2.a3. SZF L3 – LOCUIRE COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MARE (P+5E-P+10E)

I. GENERALITĂȚI

L3 - subzona funcțională pentru locuire colectivă cu clădiri de înălțime mare (P+5E - P+10E).

Ca reper SZF L3 cuprinde zona situate la nord de Bd. Iuliu Maniu, cu construcții de locuire colectivă cu regim de înălțime P+10E, imobilul cu regim de înălțime P+10E situat pe Aleea Progresului și zona situată pe Calea Zarandului, în proximitatea intersecției cu Bd. Iuliu Maniu, conform planșei *Reglementari urbanistice*.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări permise

- locuințe colective (doar cele existente definite ca edificabil în planșa 02. Reglementări Urbanistice – Zonificare, nu se admit inserții noi);
- conversia locuințelor existente în alte funcțiuni care nu deranjează zona de locuit;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- amenajări specifice spațiilor publice: scuaruri, alei pietonale, amenajări pentru expunere opere de artă în aer liber, mobilier urban;
- circulații pietonale, ocazional carosabile și de tip "shared space". Circulațiile de tip "shared space" se referă la alei și străzi predominant pietonale care pot fi folosite și de autovehicule în cazuri speciale –



pentru acces autospecială pomieri, pentru aprovizionare sau pentru acces la locuință în cazul în care nu există altă cale de acces.

- spații publice urbane deschise (piatete, pietele publice)
- spații verzi (scuaruri, parcuri, etc)
- locuri de joacă
- investiții în infrastructura de mobilitate (străzi care asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus, piste pentru biciclete, trotuare, alei pietonale etc)
- garaje publice cu regim de înălțime maxim de D+P neacoperit
- parcări la sol

Art. 2 Utilizări permise cu condiționări

(1) Se admit funcțiuni complementare locuirii, de factura menționată mai jos, cu următoarele condiții:

- conversia locuințelor existente în alte funcțiuni care nu deranjează zona de locuit, cu acordul vecinilor;

(2) La autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor din zona drumurilor publice se va solicita avizul organelor de specialitate interesate.

(3) În cazul în care se păstrează garaje individuale sau baterii de garaje individuale se interzice etajarea sau mansardarea acestora sau schimbarea funcțiunii

(4) La autorizarea executării construcțiilor din zonele de protecție ale zonelor mixte sau construite protejate existente sau propuse spre includere în LMI, se va obține obligatoriu Avizul Direcției Județene pentru Cultură Hunedoara.

Art. 3 Utilizări interzise temporar – Interdicții temporare

(1) Nu se instituie.

Art. 4 Utilizări interzise permanente – Interdicții permanente

(1) Este interzisă amplasarea unor construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului sau solului.

(2) Este interzisă amplasarea altor tipuri de funcțiuni decât cele menționate la art. Utilizări permise și art. Utilizări permise cu condiții.

(3) Este interzisă amplasarea construcțiilor cu următoarele destinații:

- industrii sau servicii poluante;
- stații de întreținere auto;
- comerț și depozitare en-gros;
- ferme agrozootehnice, abatoare;
- grajduri și altele asemenea pentru animale.
- relee de emisie pentru telecomunicații, pe sol sau pe clădiri;
- parcaje pentru staționarea autovehiculelor în spațiu verde existent;
- conversii/reconversii funcționale incompatibile cu locuirea (prin relațiile funcționale cerute, prin dotare, prin gabarit, etc) și în raport cu riveranii; anexe gospodărești (grajduri) pe parcele care nu dispun de suprafața necesară respectării normelor sanitare pentru amplasarea platformelor pentru dejecție. Se interzice dirijarea dejecțiilor spre domeniul public sau spre alte proprietăți;
- industrii și servicii poluante (aer, apă, sol, zgomot, etc);
- comerț și depozitare en-gros;
- depozite de deșeuri
- locuire individuală.



- blocuri de locuințe colective
- clădiri individuale pentru comerț și servicii
- garaje individuale sau baterii de garaje individuale
- copertine pentru acoperirea locurilor de parcare în lipsa unui studiu elaborat de municipalitate pentru stabilirea unui model tipizat, în vederea tratării unitare a întregului municipiu
- extinderea apartamentelor și spațiilor de la parterul blocurilor de locuințe colective

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Orientarea față de punctele cardinale

(1) Orientarea construcțiilor va fi cea care rezultă din geometria parcelarului existent.

(2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate. (alin.1, art.3, anexa la OMS119/2014).

(3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la aliniatul precedent (alin.2, art.3, anexa la OMS119/2014).

(4) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin (2) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament (alin.3, art.3, anexa la OMS119/2014).

(5) Se va evita amplasării dormitoarelor spre nord.

(6) Pentru restul funcțiunilor complementare se instituie următoarele condiții și privind orientarea față de punctele cardinale (aceste funcțiuni, odată constituite, vor fi reglementate în conformitate cu capitolele respective din prezentul Regulament):

a) construcții administrative: se vor orienta, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

b) construcții comerciale: se vor orienta, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor; se vor orienta spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și spațiilor de preparare;

c) construcții de cultură: spațiile de lectură și sălile de expunere vor orienta nord, nord-est sau nord-vest; acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea directă;

d) construcții de învățământ: pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est sau sud-vest; bibliotecile, sălile de atelier și laboratoarele se vor orienta nord; terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nordsud;

e) construcțiile de sănătate și asistență socială: se vor respecta următoarele condiții:

- laboratoarele și serviciile tehnice medicale vor fi orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est;
- dormitoare, camerele de zi comune și spațiile de joacă vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest;

Art. 6 Amplasarea față de drumuri publice

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea aliniamentelor existente la drumurile publice dar nu mai mici decât gabaritele minime ale drumurilor publice, prevăzute pentru traversarea intravilanului între gardurile sau construcțiile amplasate în aliniament.

(2) În zona de siguranță a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu avizul organelor de specialitate interesate, următoarele amenajări:



- semnalizări rutiere;
- traversări pietonale;
- spații de parcare.

(3) În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu avizul organelor de specialitate interesate, următoarele construcții și amenajări:

- lucrări de echipare tehnico-edilitare;
- panouri publicitare;
- aliniamente plantate;
- structuri de susținere a iluminatului public;
- spații de parcare;
- podețe.

(4) În sensul prezentului regulament, zona de protecție a drumului este considerată, fâșia de teren cuprinsă între aliniament și zona de siguranță, de o parte și de alta a drumului.

Art. 7 Amplasarea față de aliniament

(1) Amplasarea construcțiilor se va face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retras față de acesta, după cum urmează:

- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea clădirilor este permisă doar dacă respectă coerența și caracterul fronturilor stradale; în cazul retragerii, dacă nu există un aliniament existent, acestea se vor retrage cu 3-5 m;
- În cazul zonelor construite care nu sunt compacte, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea clădirilor este permisă doar dacă respectă coerența și caracterul fronturilor stradale; în cazul retragerii, dacă nu există un aliniament existent, acestea se vor retrage cu 5 m;

(2) Construcțiile destinate comerțului și serviciilor, funcție de programul de arhitectură, vor putea fi amplasate retras față de aliniament, cu condiția marcării acestuia printr-o împrejmuire sau terasă, conformată corespunzător cu aspectul zonei. Amplasarea se va face în urma aprobării unui PUD.

Art. 8 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Amplasarea față de limitele laterale ale parcelelor se va face cu următoarele condiții:

- Construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor este permisă doar dacă respectă o distanță de minim H/2 din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 4,5m;

(2) Distanțele minime între clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu cel puțin 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 6 m, pentru asigurarea însoririi.

(3) Retragera față de limita posterioară a parcelei se va face respectând următoarele condiții:

- Construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragerea clădirilor față de limitele posterioare ale parcelelor este permisă doar dacă respectă o distanță de minim H/2 din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 6m;

Art. 9 Accesuri carosabile

(1) Este obligatoriu accesul auto în interiorul loturilor sau incintelor cu o lățime de minim 3 m.

(2) În cazul construcțiilor ce au curți interioare cu suprafață mai mare de 600 mp, se va asigura un acces carosabil având 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

(3) Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii. Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice, sau cu



accesuri ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.

(4) Accesurile carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.

Art. 10 Accesuri pietonale

(1) Amenajările ulterioare vor lua în calcul în toate cazurile posibile includerea de piste de bicicliști în cadrul profilului stradale.

(2) Se vor asigura accesuri pietonale directe în interiorul parcelelor.

(3) În cazuri excepționale în care nu se pot asigura condițiile alin.2 din articolul precedent, sau între cota curții și cota de acces există o diferență mai mare de 0,5 m se va asigura un acces pietonal de intervenție cu lățimea minimă de 1,50 m și înălțimea minimă de 1,90 m.

(4) Accesuri pietonale la spațiile cu destinație publică vor fi astfel conformate, încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 11 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Racordarea construcțiilor la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică este obligatorie. Excepție fac cazurile în care beneficiarul dispune de echipări tehnico-edilitare propria privind energia electrică ce folosesc surse de energii regenerabile.

(2) Lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran. Este interzisă realizarea de racorduri noi pe fațade, împrejmuiri, etc.

Art. 12 Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către deținătorii acestora.

(2) În condițiile contractuale încheiate cu deținătorii de rețele, beneficiarii sau investitorii pot realiza lucrările menționate la alin.1, în cote părți sau integral.

(3) Toate rețelele vor fi poziționate subteran.

Art. 13 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, canalizare și drumuri publice, sunt proprietatea municipiului Deva.

(2) Rețelele de energie electrică, telefonie și distribuție a gazului metan sunt proprietatea regiilor de specialitate.

(3) Indiferent de forma de finanțare a lucrărilor prevăzute în alin.1 și 2, acestea intră în proprietatea publică a deținătorilor de rețele, dacă legea nu dispune altfel.

Art. 14 Înălțimea construcțiilor

(1) Înălțimea construcțiilor va respecta regimul de înălțime mediu al zonei. Clădirile vor putea depăși cu maxim două niveluri înălțimea construcțiilor învecinate.

(2) Regimul maxim de înălțime al construcțiilor pentru zonele funcționale este următorul:

- **H max** = (S)+P+10E (33m total);

Art. 15 Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Dispoziții generale:



- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază caracterul general al zonei și valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare;

- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minim 3 m față de coama superioară sau limitele laterale ale acoperișului, sau în podurile nemansardabile.

(2) Prescripții referitoare la fațade:

- Este interzisă placarea fațadelor locuințelor colective care inițial au avut finisaje realizate din tencuială;

- Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele construcțiilor vechi. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale;

- Este interzisă utilizarea gratiilor la vitrine montate la exterior. Se admit gratiile montate la interior.

- Este permisă termoizolarea blocurilor de locuințe doar pentru întreg imobilul sau minim pe un tronson de scară, dar nu per apartament

-Se permite construirea de balcoane noi la parterul blocurilor de locuințe doar dacă există balcoane la nivelele superioare și doar în perimetrul proiecției acestora

-Este interzisă extinderea apartamentelor și spațiilor de la parterul blocurilor de locuințe colective

(3) Prescripții referitoare la Firme, reclame, elemente de signalistică:

- Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade, frontoane, etc) cu elemente de signalistică, reclame, firme.

(4) Prescripții referitoare la acoperișuri:

- Se admite construirea de șarpante pe imobilele de locuit prevăzute cu terase, cu condiția să se păstreze coerența volumetrică;

(5) În toate cazurile de detaliere prin PUZ sau PUD, după caz, se va urmări obligatoriu caracterul unitar al cartierului sau zonei respective prin introducerea în regulamentele aferente documentațiilor de detaliere a următoarelor aspecte:

- tipul de acoperiș permis, materiale din care se execută, gama cromatică și eventuale interdicții;

- precizarea pantelor admise în cazul șarpantei sau restricții privind poziția coamei principale a acesteia;

- coama maximă la cornișă;

- norme de conformare a fațadelor, în ceea ce privește proporțiile dominante, raportul plingol, etc.;

- stabilirea unei game cromatice unitare pentru subzonele aferente și menționarea tipurilor de materiale/finisaje permise.

Art. 16 Intervenții la construcții

(1) Orice intervenție la fondul construit existent se va face păstrând caracteristicile generale ale zonei.

Art. 17 Întreținerea construcțiilor

(1) Proprietarii construcțiilor sunt obligați să-și întrețină periodic, sau ori de câte ori este nevoie, fațadele construcțiilor și restul elementelor ce participă la spațiul public (acoperiș, elevații, copertine, etc) și să le aducă la standardele actuale în ceea ce privește conformarea structurală și tehnico-edilitară și la standardele urbane în ceea ce privește aspectul exterior.



Art. 18 Parcaje

- (1) Autorizarea construcțiilor se va face numai dacă se asigură necesarul de parcaje, conform destinației construcției, în interiorul parcelei. Necesarul de locuri de parcare se va determina conform anexei nr.5 la RGU.
- (2) Parcajele aferente oricărei funcțiuni vor fi amenajate în interiorul parcelei.
- (3) Excepție de la aliniatul precedent fac autorizațiile pentru clădirile de utilitate publică, pentru care se pot autoriza, cu acordul consiliului local, spații de parcare amplasate pe terenuri din domeniul public.
- (4) Se vor rezolva parcaje grupate, în caz de nevoie, în zone care permit această rezolvare și conform studiilor specifice; se interzic rezolvările de parcaje în detrimentul aliniamentelor de arbori stradali.
- (5) Zone de staționare a vehiculelor sunt permise doar în cazul stațiilor pentru transportul în comun.
- (6) Se pot propune parcări la sol/ subterane (cu regimul de înălțime maxim D+P).

Art. 19 Spații verzi și plantate

- (1) În toate zonele care formează zona de locuințe colective, spațiile aflate în zona de protecție a drumurilor publice neocupate cu lucrări edilitare vor fi amenajate ca spații verzi.
- (2) Procentul minim de spații verzi este următorul: min 50%;
- (3) *În cadrul planșei de Reglementări urbanistice-mobilare a prezentei documentații de urbanism spațiile verzi aferent locuințelor colective existente au fost identificate, detaliate și completate, modificarea suprafețelor acestora în sensul micșorării lor fiind strict interzisă.*

Art. 20 Spații libere publice

- (1) Spațiile libere publice, existente în zona de locuit au următoarele funcțiuni permise:
 - spații publice urbane deschise (piațete, piețe publice)
 - spații verzi (scururi, parcuri, etc)
 - locuri de joacă
 - investiții în infrastructura de mobilitate (străzi care asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus, piste pentru biciclete, trotuare, alei pietonale etc)
 - garaje publice cu regim de înălțime maxim de $H_{max} = D + P$ neacoperit.
 - parcări la sol
- (2) Spațiile libere publice vor cuprinde și circulațiile pietonale și ocazional carsabile și vor ține cont de accesul în locuințe sau de accesul carosabil la zonele de aprovizionare de la parterul locuințelor care au parter comercial.
- (3) Se va prioritiza amenajarea spațiilor libere ca spații publice de socializare ale locuitorilor și se va pune accent pe circulația pietonală.
- (4) În amenajarea circulațiilor în spațiile dintre locuințele colective se va ține cont de proporția de minim 60% circulații pietonale și 30% sau mai puțin circulații auto și 10% circulații velo și alte infrastructuri pentru circulații nenotorizate.
- (5) Spații libere private ce participă la atmosfera publică (se observă din stradă) vor fi amenajate peisager sau urban.

Art. 21 Împrejmuiri

- (1) Pe parcelele care dețin sau vor deține locuire colectivă, nu se admit împrejmuiri.
- (2) Prin excepție de la alin. precedent, se pot admite împrejmuiri opace, din materiale tradiționale cu condiția ca înălțimea maximă totală a împrejmuirii să nu depășească 0,8 m, în situația în care terenul aferent locuinței colective este privat.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL

Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Herastrau 17, Et. 1, Bucuresti, Sector 1
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612

Email: office@tblgrup.ro

www.tblgrup.ro



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

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

(4) Pe parcelele care dețin funcțiuni publice, cu acces nerestricționat, nu se admit împrejmuri..

(5) Împrejmuirile construcțiilor de utilitate publică cu acces restricționat aflate pe aliniament vor fi transparente sau din gard viu de mică înălțime (max 60 cm).

(6) Împrejmuirile aflate pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu excepția zonei curților, vor fi transparente sau semitransparente și vor avea înălțimea de 2 m. Se acceptă ca acestea să fie opace, din material tradiționale, cu condiția ca înălțimea zonei opace să nu depășească 1,5 m.

IV. INDICATORI TERITORIALI MAXIMALI

Art. 22 Procentul de ocupare al terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă procentul de ocupare al terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcțiune după cum urmează:

- **POT max 20%**;
- **Instituțiile și serviciile publice și de interes public vor putea atinge un POT max de 40%**;

Art. 23 Coeficientul de utilizare al terenul

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă valoarea coeficientului de utilizare a terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcțiune după cum urmează:

- **CUT max 2,4**;
- **Instituțiile și serviciile publice și de interes public vor putea atinge un CUT max de 1,2**;



4.2.b. ISP – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

I. GENERALITĂȚI

Art. 1 Caracterul zonei

Zona cuprinde instituțiile publice și de interes public, constituite în ansambluri independente sau izolat în zone cu alte funcțiuni. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate.

Este specifică organizarea de tip deschis, cu imobile situate pe aliniament, dar și incinte, cu acces restricționat.

Art. 2 Tipuri de zone și subzone funcționale

- **SZF_ISP_A** – subzona pentru instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente

- **SZF_ISP_Ic** – subzonă cult, situată izolat în zone cu alt caracter

- **SZF_ISP_Ii** – subzonă învățământ, situată izolat în zone cu alt caracter

- **SZF_ISP_Im** – subzonă mixtă, pentru instituții și servicii publice de interes public, situată izolat în zone cu alt caracter

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 3 Utilizări premise

În subzonele ISP_A și ISP_Im este permisă amplasarea oricăror instituții și servicii publice și de interes public:

- construcții administrative
- construcții de cultură
- construcții de sănătate
- construcții de asistență socială
- poștă, etc

În subzonele ISP_Ic este permisă amplasarea de construcții de interes public cu destinația:

- construcții de cult

În subzonele ISP_Ii este permisă amplasarea de construcții de interes public cu destinația:

- construcții de învățământ
- construcții de cultură

Art. 4 Utilizări permise cu condiționări

(1) Autorizarea construcțiilor aflate în zona drumurilor publice se va face cu avizul deținătorilor de drum.

(2) Funcțiunile din UTR-urile care se află în zone de protecție sanitară, se vor amplasa doar în condițiile respectării normelor de sănătate publică și doar cu avizul DSP Hunedoara.

(3) Ateliere de întreținere auto-moto, parcaje și garaje, spălătorii chimice, să nu fie dispuse la o distanță mai mică de 15 m de fațadele locuințelor sau dotărilor publice, să nu aibă capacități care să genereze trafic intens, să nu polueze chimic și fonic.

(4) Unitățile de alimentație publică, birturi și discoteci se vor amplasa la o distanță mai mare de 100 m față de lăcașurile de cult;



(5) Unitățile de alimentație publică sau cele care produc poluare fonică amplasate în imediata vecinătate a zonelor rezidențiale se recomandă a avea program de lucru limitat pentru a nu deranja locuirea în timpul nopții.

Art. 5 Utilizări interzise temporar – Interdicții temporare

Nu se instituie.

Art. 6 Utilizări interzise permanent – Interdicții permanente

1) Este interzisă amplasarea unor construcții care prin funcțiile care le adăpostesc pot implica riscuri tehnologice grave, poluarea aerului, apei sau solului sau sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei.

(2) Este interzisă amplasarea de unități industriale de depozitare, agrozootehnice, gospodărie comunală;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinal

(1) Spațiilor destinate publicului și a birourile se vor orienta spre sud, sud-est sau sud-vest;

(2) Spațiile destinate depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și spațiilor de preparare vor fi amplasate spre nord;

(3) La construcțiile de cult, condițiile de orientare sunt date de specificul cultului;

(4) La construcțiile pentru cultură: spațiile de lectură și sălile de expunere să fie orientate nord, nord-est sau nord-vest; acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea directă; pentru cinematografe, teatre și săli polivalente nu se impun condiții de orientare;

(5) La construcțiile pentru învățământ: pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est sau sud-vest; bibliotecile, sălile de atelier și laboratoarele se vor orienta nord; terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud;

(6) La construcțiile pentru sănătate și asistență socială: se vor respecta următoarele condiții:

- saloanele și rezervele vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest;

- laboratoarele și serviciile tehnice medicale vor fi orientate nord;

- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est;

- dormitoare, camerele de zi comune și spațiile de joacă vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest;

(7) La construcții pentru agrement: sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est;

(8) Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud;

Art. 8 Amplasarea față de drumuri publice

(1) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor de-a lungul drumurilor publice se va face cu respectarea zonelor drumurilor, cuprinse în legislația în vigoare.

(2) În zona de siguranță a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu acordul deținătorilor de drum a lucrărilor și amenajărilor destinate:

- semnalizărilor rutiere

- amenajărilor de trotuare pietonale

- spații de parcare

- traversări de rețele tehnico-edilitare.

(3) În zona de protecție a drumului public se pot autoriza cu avizul deținătorului de drum, lucrări și amenajări destinate:

- echipării edilitare



- spații verzi
- parcaje
- panouri publicitare
- stații de carburanți (inclusiv funcțiuni complementare).

Art. 9 Amplasarea față de aliniament

(1) Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face în fiecare subzonă funcțională cu respectarea următoarelor condiții:

- ISP_A – în aliniamentul celor existente; retragerea se va face cu o distanță de 6m;
- ISP_Im, ISP_Ic, ISP_Iî – în aliniamentul celor existente; retragerea se va face cu o distanță de 10m;

(2) Stabilirea amplasamentului construcțiilor noi față de aliniament se va face, după caz, prin PUZ sau PUD.

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Amplasarea construcțiilor față de limita laterală a parcelei se va face în fiecare subzonă funcțională cu respectarea următoarelor condiții:

- ISP_A – pe calcan, dacă există calcan pe parcela vecină; retragerea se va face cu o distanță de H/2 din clădirea propusă, dar minim 6m;
- ISP_Im, ISP_Ic, ISP_Iî – retragerea se va face cu o distanță de H/2 din clădirea propusă, dar minim 6m;

(2) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar cel puțin de 6 m.

(3) Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei se va face în toate subzonele ISP cu o retragere de H/2 din clădirea propusă, dar minim 6m;

Art. 11 Accesuri carosabile

(1) Numărul și dimensionarea acceselor carosabile de va stabili cu respectarea următoarelor condiții:

- acces carosabil direct din drumul public;
- respectarea Anexei nr.4 la RGU;
- avizul deținătorului de drum.

Art. 12 Accesuri pietonale

(1) Numărul și dimensiunile acceselor pietonale se va stabili, respectând următoarele condiții:

- acces direct din drumul public;
- accesul în conformitate cu destinația clădirii.

(2) Accesurile pietonale la spațiile publice vor fi conformate astfel încât să permită deplasarea persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

Art. 13 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la rețelele de canalizare și de distribuție energie electrică.

(2) Racordurile la rețelele electrice, de gaze naturale, energie termică, televiziune prin cablu, se vor amplasa subteran.

Art. 14 Realizarea de rețele edilitare

(1) Rețelele de alimentare cu gaze naturale și CATV vor fi amplasate subteran.

Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare



- (1) Rețelele de echipare tehnico-edilitară aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Îndiferent de forma de finanțare a execuției lucrărilor prevăzute la alin.1, acestea intră în proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

Art. 16 Parcelarea

- (1) Forma și dimensiunile parcelelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor art.30 din RGU.
- (2) În zonele existente parcelările noi vor respecta următoarele condiții minimale:
 - front de minim 25 m;
 - adâncimea mai mare sau egală cu frontul stradal;
 - nu se admit parcelări pe adâncimea parcelei, permițându-se doar dezlipiri sau alipiri ale frontului stradal al parcelelor, cu excepția celor de colț, care pot suferi dezlipiri și pe latura scurtă cu acces la stradă; cele existente sunt construibile indiferent de gabarit și formă (exceptându-se de la prescripțiile RGU).

Art. 17 Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea construcțiilor va prelua înălțimea medie a construcțiilor învecinate.
- (2) Regimul maxim de înălțime al construcțiilor este în fiecare subzonă funcțională:
 - ISP_A – max (2S)+P+4+R (20m la cornișă);
 - ISP_lm, ISP_lc, ISP_lî – max (2S)+P+4+R (20m la cornișă);
- (3) Fac excepție de la regula de mai sus construcțiile de cult.

Art. 18 Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu aceasta.
- (3) Aspectul exterior al construcțiilor va fi reglementat avându-se în vedere stabilirea unor criterii de apreciere legate de:
 - conformarea construcțiilor
 - materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare
 - culorile ansamblului și ale detaliilor
 - conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.
- (4) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al elementelor de împrejmuire. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.
- (5) În zonele de protecție ale obiectivelor construite protejate existente sau propuse a fi incluse în LMI, nu se vor închide unghiuri de vedere spre acestea. În aceste zone, autorizarea construcțiilor se va face doar în condițiile și cu Avizul Direcției Județene pentru Cultură Hunedoara.

Art. 19 Întreținerea construcțiilor

- (1) Proprietarii imobilelor sunt obligați să-și întrețină fațadele și elementele ce participă la atmosfera domeniului public (învelitori, instalații de captare a apei pluviale, împrejmui, etc.)

Art. 20 Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură minimal, în interiorul parcelei, spații de parcare conform destinației clădirii calculate în baza prevederilor Anexei nr.5 din RGU.



(2) Staționarea vehiculelor destinate aprovizionării cu marfă vor putea staționa numai pe spații special amenajate în acest scop, amplasate de regulă în interiorul parcelelor.

Art. 21 Spații verzi și plantate

(1) Autorizarea executării construcțiilor va fi acordată numai cu respectarea asigurării de spații verzi și plantate conform următoarelor procente minime:

- ISP_A și ISP_Im, ISP_Ic, ISP_Iî – min 30%;

(2) Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

(3) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 0,80 metri înălțime.

Art. 22 Spații libere

(1) Spații libere vor fi amenajate urban sau peisager.

Art. 23 Împrejmuiri

(1) Pe parcelele care dețin funcțiuni publice, cu acces nerestricționat, nu se admit împrejmuiri.

(2) Împrejmuirile construcțiilor de utilitate publică cu acces limitat, aflate pe aliniament, vor fi transparente sau din gard viu de mică înălțime (max 60 cm) sau decorative.

(3) Împrejmuirile aflate pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu excepția zonei curților, vor fi transparente sau semitransparente și vor avea înălțimea de 2 m. Se acceptă ca acestea să fie opace, din material tradiționale, cu condiția ca înălțimea zonei opace să nu depășească 1,5 m.

(4) Împrejmuirile vor fi în acord cu zona din care fac parte.

IV. INDICATORI TERITORIALI MAXIMALI

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă procentul de ocupare al terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcțiune după cum urmează:

- **POT max 60%; pentru parcele de colț, în subzonele ISP_A și ISP_Im, ISP_Ic, ISP_Iî, POT max 75%**

(2) Pentru alte situații noi, dacă va fi nevoie, se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal.

Art. 25 Coeficientul de utilizare al terenul

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă valoarea coeficientului de utilizare a terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcțiune după cum urmează:

- **ISP_A – CUT max 2,4; pentru parcele de colț, CUT max 3**

- **ISP_Im, ISP_Ic, ISP_Iî – CUT max 2,2; pentru parcele ce colț, CUT max 2,8**

(2) Pentru alte situații noi, dacă va fi nevoie, se va stabili prin Plan Urbanistic Zonal.



4.2.c. V – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI – CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

I. GENERALITĂȚI

Art. 1 Caracterul zonei

Zona cuprinde spațiile verzi cu acces public nelimitat, definite astfel de legislație: scuaruri, grădini. Trasee verzi, fâșii plantate, cu acces public nelimitat. În această zonă se regăsesc și spațiile verzi din zona locuințelor colective.

Art. 2 Tipuri de zone și subzone funcționale

- **SZF_Va** – subzonă spații verzi publice – grădină;
- **SZF_Vb** – subzonă spații verzi publice – scuar;
- **SZF_Vc** – subzonă spații verzi publice – traseu verde;

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 3 Utilizări permise

(1) În zona verde publică este permisă folosirea terenurilor pentru amplasarea următoarelor:

- plantații de orice fel: joase, medii și înalte
- sisteme de circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- locuri de joacă pentru copii
- construcții componente ale amenajării peisagere
- construcții pentru activități culturale și alimentație publică
- grupuri sanitare, spații de administrare și întreținere

(2) În subzona Va sunt admise în special amenajări sportive, de agrement pentru copii și tineret, plantații decorative, floricole, arbori, arbuști ornamentali în vederea desfășurării activităților de agrement și recreere.

(3) În subzona Vb sunt admise în special amenajările adaptate activităților pe categorii de vârste: loc de joacă pentru copii, pentru diferite categorii de vârste, echipamente sportive- fitness, mobilier urban adaptat zonelor de recreere.

(4) În subzona Vc sunt admise în specială amenajările peisagistice decorative specifice traseelor verzi, de-a lungul cărora se pot desfășura secvențial activități care să nu afecteze liniștea locuitorilor din proximitate.

Art. 4 Utilizări permise cu condiționări

(1) În zona verde publică este permisă cu condiționări, folosirea terenurilor pentru amplasarea următoarelor:

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

Art. 5 Utilizări interzise temporar – Interdicții temporare

Nu se instituie.

Art. 6 Utilizări interzise permanent – Interdicții permanente

Orice altă folosință în afara celor de mai sus.



Este interzisă echiparea și desfășurarea de activități, în cadrul spațiilor verzi publice, care pot perturba liniștea și desfășurarea activităților din zonele situate în proximitate.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinal

Nu este cazul.

Art. 8 Amplasarea față de drumuri publice

În zona de siguranță a drumurilor publice este permisă autorizarea următoarelor lucrări și amenajări:

- semnalizări rutiere;
- trotuare;
- lucrări de traversare a rețelelor edilitare.

În zone de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea următoarelor:

- parcaje;
- spații verzi și aliniamente plantate;
- panouri publicitare.

Art. 9 Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor, monumentelor de for public, a foșoarelor, a echipamentelor tehnice, a instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite conform normelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor, monumentelor de for public, a foșoarelor, a echipamentelor tehnice, a instalațiilor și amenajărilor se face conform documentațiilor de specialitate întocmite conform normelor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

Art. 11 Accesuri carosabile

Se vor asigura, cu avizul deținătorului de drum, accesuri carosabile direct din drumul public, conformate pentru a permite intervenția autoutilitarelor în caz de incendiu.

Art. 12 Accesuri pietonale

Se vor asigura în toate cazurile cu puțință piste de bicicliști în profilele stradale și în toate zonele.

Se vor asigura accesuri pietonale directe din drumuri publice la toate dotările aflate în zonele verzi.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 13 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Nu este cazul.

Art. 14 Realizarea de rețele edilitare

Nu este cazul.

Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Nu este cazul.

Art. 16 Parcelarea

Sunt permise dezmembrări și alipiri ce rezultă din logica situațiilor.

Art. 17 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor (tehnice, pentru întreținere etc.) este P (5m la cornișă).

Art. 18 Aspectul exterior al construcțiilor

Se vor stabili prin proiecte de specialitate.

Art. 19 Intervenții la construcții

Nu este cazul.

Art. 20 Întreținerea construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 21 Parcaje

Nu sunt permise amenajări de parcaje de folosință private în detrimentul spațiilor verzi publice.

Este permisă parcarea autovehiculelor private pe accesurile din drumul public, cu condiția ca acestea să nu impiezeze traficul rutier, ciclist sau pietonal.

Art. 22 Spații verzi și plantate

Spațiile verzi vor fi amenajate pe baza unor proiecte de specialitate.

Construcțiile și amenajările se vor face cu diminuarea minimă a spațiilor verzi sau plantate.

Procentul minim de spații verzi este de **90%**.

Art. 23 Spații libere

Este obligatorie amenajarea peisageră sau urbană a spațiilor libere publice.

Se recomandă dezafectarea și desființarea construcțiilor provizorii/parazitare/anexe care nu au nicio valoare arhitecturală, iar în locul acestora se vor putea amenajara spații publice/verzi

Spațiile neocupate de circulațiile pietonale, carosabile, velo vor fi înierbate și plantate conform plășei de *Reglementări Urbanistice*

Suprafețele aleilor și a altor spații publice mineralizate vor fi tratate astfel încât să nu scadă semnificativ permeabilitatea generală a solului. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe alei și din spațiile plantate.

Art. 24 Împrejmuiri

Sunt interzise împrejmuirile.

IV. INDICATORI TERITORIALI MAXIMALI

Art. 25 Procentul de ocupare al terenului

(1) **POT max = 5%** - pentru construcții tehnice, pentru întreținere



Art. 26 Coeficientul de utilizare al terenul

(2) **CUT max = 0,1** - pentru construcții tehnice, pentru întreținere

4.2.d. CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

I. GENERALITĂȚI

Art. 1 Caracterul zonei

Zona este destinată în principal comunicațiilor rutiere, dotărilor de transport rutier din cadrul zonei, pietonale, spații verzi, parcuri publice supraterane, subterane și piste pentru bicicletă.

Zona cuprinde circulațiile rutiere din zona studiată: parțial bd-ul Iuliu Maniu, Strada Horea, Strada Grivița, Calea Zarandului, Aleea Independenței, Strada Mihai Viteazu, Aleea Poiana Narciselor, Strada Cuza Vodă, Strada George Enescu, Aleea Progresului, Strada Progresului

Art. 2 Tipuri de zone și subzone funcționale

- **CC** – subzonă căi de comunicație rutieră cu acces auto nerestricționat (parțial bd-ul Iuliu Maniu, Strada Horea, Strada Grivița, Calea Zarandului, Strada Progresului, Strada Cuza Vodă, Strada Mihai Viteazu);

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 3 Utilizări permise:

- circulații carosabile
- circulații pietonale
- piste de biciclete
- construcții, amenajări destinate căilor de comunicație și transporturilor, auto, pietonale sau cicliste.
- amenajări tehnico-edilitare cu rețele pozate în subteran;
- spații verzi publice amenajate;
- parcaje la sol

Art. 4 Utilizări permise cu condiționări

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în zona drumului public este permisă cu avizul administratorului de drum.
- Drumurile de interes național, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte și sunt considerate continue și atunci când traversează localitățile, servind totodată și ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului considerat continuu, în concordanță cu planul urbanistic aprobat.(art.11, OG43/1997).
- La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice, precum și la trecerile de nivel peste sau pe sun calea ferată se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere, precum și după caz, acordul administratorului de infrastructură feroviară (art.30, OG43/1997).
- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare (alin.1, art.48, OG43/1997).



Art. 5 Utilizări interzise temporar – Interdicții temporare

Nu se instituie.

Art. 6 Utilizări interzise permanente – Interdicții permanente

- Este interzisă amplasarea unor clădiri sau amenajări având altă destinație decât una din cele menționate în utilizări permise sau permise cu condiții.
- Este interzisă executarea de împrejurimi pe zonele verzi de aliniament ale profilelor stradale.
- Nu se admite amenajarea de spații de parcare destinate autoturismelor celor care locuiesc în locuințele individuale în profilele stradale; acestea vor fi parcate doar în curțile parcelelor proprii.
- Este interzisă prelungirea burlanelor construcțiilor amplasate la frontul stradal, pe zonele verzi, pentru evacuarea apei de ploaie direct în rigolele stradale deschise. Evacuarea se va face doar prin rigole deschise sau acoperite, proprii, amenajate între construcții și rigola principală stradală.
- Este interzisă amplasarea pe drumurile publice, pe lucrări de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv (alin.5, art.27, OG 43/1997).
- Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole (alin.6, art.27, OG 43/1997).
- Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță în localități mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție (pct.a), alin.8, art.27, OG 43/1997).
- În subzona Ccb este interzis accesul auto cu excepția riveranilor și utilizatorilor instituțiilor publice și de servicii care se află în zona deservită circulațiilor situate în cadrul acestei subzone funcționale.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinal

Nu este cazul

Art. 8 Amplasarea față de drumuri publice

- În zona de siguranță a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu avizul de specialitate al deținătorului de drum, următoarelor lucrări:
 - semnalizări rutiere;
 - trotuare pietonale;
 - spații de parcare;
 - traversări de rețele edilitare.
- În zonele de protecție a drumurilor publice, este permisă autorizarea, cu avizul deținătorului de drum, a următoarelor lucrări:
 - trotuare pietonale;
 - lucrări tehnico-edilitare;
 - spații verzi și plantate;
 - panouri publicitare;
 - parcaje.



- Se vor avea în vedere respectarea propunerilor din planșa de Reglementări urbanistice, în ceea ce privește gabaritele străzilor noi.

Art. 9 Amplasarea față de aliniament

Nu este cazul

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul

Art. 11 Accesuri carosabile

- Autorizarea construcțiilor destinate publicului este permisă doar dacă se asigură accesuri carosabile directe din drumurile publice.
- Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Art. 12 Accesuri pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor destinate publicului este permisă doar dacă se asigură accesuri pietonale directe din drumurile publice.
- Amenajările urbane vor lua în calcul în toate cazurile posibile includerea de piste de bicicliști în cadrul profilelor stradale (obligatorii fiind cele prevăzute în cadrul prezentului proiect), având în vedere faptul că în mediul urban, se practică des circulația cu bicicleta, în interiorul localității.

Art. 13 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor care necesită funcțional, instalații sanitare sau electrice, este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și energie electrică.
- De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu condiția ca beneficiarul să prelungescă rețeaua existentă, dacă ea are capacitatea necesară sau să mărească capacitatea celor existente, fie să construiască noi rețele în vederea racordării și branșării.
- Lucrările de branșare și racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 14 Realizarea de rețele edilitare

- Extinderea sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu administratorii de rețele.

Art. 15 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de echipare edilitară aflate în serviciul public aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute la aliniatul precedent, indiferent de modul de finanțare intră în proprietate publică, dacă legea nu dispune altfel.

Art. 16 Parcelarea



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL

Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216

Herastrau 17, Et. 1, Bucuresti, Sector 1

J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016

T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612

Email: office@tblgrup.ro

www.tblgrup.ro



Este permisă parcelarea sau alipirea de parcele, pe criterii funcționale.

Art. 17 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor (tehnice, pentru întreținere etc.) este P (5m la cornișă).

Art. 18 Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor se va stabili prin proiecte de specialitate, acolo unde acest lucru este necesar, urmărindu-se reglementarea următoarelor aspecte:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Art. 19 Intervenții la construcții

Nu este cazul

Art. 20 Întreținerea construcțiilor

Este obligatorie întreținerea fațadelor și elementelor ce participă la atmosfera publică, la un standard urban.

Art. 21 Parcaje

Este obligatorie amenajarea de parcaje în cazul clădirilor administrative sau sociale. Acestea vor fi dimensionate conform destinației clădirii, respectând normele de alocare din anexa nr. 5 la RGU.

Art. 22 Spații verzi și plantate

Arbuști, alveole verzi

Art. 23 Spații libere

Este obligatorie amenajarea peisageră sau urbană a spațiilor libere publice care nu sunt ocupate de circulația carosabile, pietonale, piste de biciclete, parcuri (conform planșei de Reglementări Urbanistice)

Art. 24 Împrejmuiri

Sunt interzise împrejmuirile.

IV. INDICATORI TERITORIALI MAXIMALI

Art. 25 Procentul de ocupare al terenului

POT max = 5% - pentru construcții tehnice, pentru întreținere

Art. 26 Coeficientul de utilizare al terenul

CUT max = 0,1 - pentru construcții tehnice, pentru întreținere

Întocmit,

Urb. Monica-Ruxandra GUGIU



Total Business Land SRL

Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Herastrau 17, Et. 1, Bucuresti, Sector 1
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612

Email: office@tblgrup.ro

www.tblgrup.ro



Şef proiect,
Arh. Doina HARDA