



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

II. PARTE TEHNICA

-Regulamentul Local de Urbanism-

**P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI
EMANOIL GOJDU"**

**DOCUMENTATIE
Elaborare Plan Urbanistic Zonal**



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

1. Date de recunoastere a documentatiei

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

2. Baza legală

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

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.
- Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat.
- Hotărârea de guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General – indicativ GP038/99 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ G.M – 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014
- Codul Civil.
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată.
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată.
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, actualizată.
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 114/1996, privind locuințele, republicată.
- PUG-ul Municipiului Deva in vigoare, aprobat prin HCL nr. 223/1999;
- PUG in lucru al Municipiului Deva, a carui forma preliminara a fost aprobata prin HCL 139/2022;
- Strategia Integrată pentru Dezvoltare Urbană a Municipiului Deva 2014 – 2023;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Deva 2016 – 2030;
- Ghid de regenerare urbana – Imbunatatirea confortului urban pentru marile ansambluri de locuinte colective construite in perioada socialismului de stat;
- Alte acte normative conexe.

3. Domeniul de aplicare

3.1 Reglementarile Planului Urbanistic Zonal pentru zona cartierului Emanoil Gojdu, care se vor aproba prin HCL, se vor integra in Planul Urbanistic General al municipiului Deva si vor avea o valabilitate de 10 ani.

R.L.U. cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe intreg teritoriul delimitat prin prezentul P.U.Z.

Prevederile prezentului regulament se aplica pentru zona cartierului Emanoil Gojdu, situat in intravilanul municipiului Deva, cu o suprafata estimata de 43 ha, constituita din terenuri aflate in proprietatea Municipiului Deva, domeniul public, precum si din terenuri aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice. Zona supusa interventiei este delimitata de str. Marasti la sud, str. M. Kogalniceanu la nord, bd. Decebal si bd. 22 Decembrie la vest si Calea Zarandului la est.

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

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

4.1 Terenul cuprins în PUZ își schimbă funcțiunea conform planșei A.03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE și se supune prevederilor art. 4 din R.G.U.

4.2. Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situate, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților.
- Acoperisurile clădirilor vor avea pantele cu o inclinație cuprinsă între 30-50 de grade sau terasa; gama cromatică în care trebuie să se înscrie culoarea acoperisurilor clădirilor este cea a nuanțelor de caramiziu, roșu, maro sau gri.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie.
- Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi.
- Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.
- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- 6.1. Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și rețelelor, delimitate conform legii, dacă este cazul:
 - în cadrul tesutului existent – se va respecta retragerea existentă
 - în cazul tesutului neconstruit, se respecta retragerea de minim 3.00 m.
- 6.2. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă
Fronturile vor fi menținute în ordin discontinuu, la străzi și în interiorul parcelelor.
Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, de însorire și de salubritate, conform legislației în vigoare, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform avizului unității teritoriale a Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- 6.3. Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei
 - Distanța minimă de la o construcție propusă până la cel mai apropiat punct al limitei laterale este de 2 m.
 - Distanța minimă de la o construcție până la limita posterioară va fi de minimum 4m.
- 6.4. Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).
- 6.5. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art. 11 din Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- 6.6. Amplasarea construcțiilor în raport cu căile de circulație.
Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii ale construcțiilor de la drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice și a proiectelor de specialitate avizate conform legii.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.
- 7.2. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării prevederilor RGU.
- 7.3. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

- 7.4. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare.
- 7.5. Traseele pietonale și velo trebuie să fie atractive, sigure, să asigure posibilitate de repaos ritmat, cu o frecvență constantă și să pună în valoare peisajul urban. În acest sens, se propun lățimi corespunzătoare pentru toate trotuarele și pentru pistele velo, cu asigurarea accesibilității universale. Trotuarele vor fi delimitate pe cel puțin o parte de alveole verzi iar pavajele vor fi din materiale cât mai naturale, de proveniență locală (acolo unde este posibil).
- 7.6. Pe zonele dintre blocuri, se propune transformarea unor căi de circulație auto în străzi de tip "shared-space", creându-se astfel conexiuni verzi-pietonale-velo continue în cadrul cartierului.
- 7.7. Spațiile verzi vor fi traversate de o tramă de alei pietonale/ shared (pietonal+velo) care vor asigura o circulație verde facilă și neîngradită

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente

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

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

- 8.2 Realizarea de rețelele tehnico edilitare:

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

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


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

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

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

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

- 10.1. Se vor reorganiza spațiile verzi prin reducerea numărului de parcuri la sol și organizarea circulațiilor din cadrul insulelor urbane, datorat introducerii de alei noi de decongestionare a traficului, precum și introducerea de străzi tip shared space. Creșterea numărului de spații verzi și îmbunătățirea calității acestuia, va conduce la o abordare sustenabilă, din punct de vedere ecologic și al utilizării resurselor.
- 10.2. Conform legislației în vigoare este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice, conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu excepția realizării unor lucrări de utilitate publică.
- 10.3. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, fiind de minim 40% din suprafața totală a terenului, fără a lua în calcul spațiile verzi realizate în aliniamentul stradal.

	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

- 10.4. Amenajarea spațiilor publice, realizarea spațiilor verzi și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 și a Legii 453/2001.
- 10.5. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 40% din suprafața totală a terenului.
- 10.6. Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice.

11. Zone și subzone urbanistice

- 11.1. Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa A.03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE din P.U.Z.
- 11.2. În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei, în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 art. 3-5. Art. 7-11, art. 13-15.
- 11.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. Ele sunt marcate în cadrul unităților teritoriale de referință.
- 11.4. Zona studiată în PUZ, care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele zone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată printr-o culoare în planșa A.03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

Din punct de vedere funcțional zona este împărțită astfel:

- SZF_L2 - SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII (MAXIM P+4E) CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- SZF_L3 - SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MARI (PESTE P+4E) CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- SZF_S_L3 - SUBZONA PENTRU NUCLEE DE SERVICII, COMERT SI BIROURI, IN AFARA ZONEI CENTRALE SI LOCUINTE COLECTIVE MARI (PESTE P+4E)
- ISP_I – ZONA INVATAMANT (SCOLI, GRADINITE, CRESE)
- ISP – ZONA INSTITUTII PUBLICE/ADMINISTRATIVE SI SERVICII
- ISP_IC – ZONA LACASE DE CULT
- ED – ZONA CONSTRUCTII PENTRU RETELE EDILITARE
- SVS - ZONA PENTRU COMPLEXE SI DOTARI SPORTIVE
- SVP - ZONA PENTRU PARCURI, GRADINI PUBLICE SI SCUARURI
- R_L1 - SUBZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE (MAXIM P+2E), PROPUSA SPRE RESTRUCTURARE IN ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII, CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚII VERZI ȘI FUNCȚIUNI COMUNITARE)
- R_L2 - SUBZONA DE SERVICII, PROPUSA SPRE RESTRUCTURARE IN ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII, CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚII VERZI ȘI FUNCȚIUNI COMUNITARE)
- C – ZONA CAILOR DE CIRCULATIE

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

- RGU reprezintă REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM - HG 525 din 1996



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

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

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

1. Generalități

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

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


2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 3. Utilizări permise

- locuințe colective cu regim de înălțime P+3E, P+4E;
- funcțiuni complementare zonei de locuit, care nu deranjează funcțiunea de locuit, la parterele clădirilor: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, sedii de firme, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitate necesare zonei;
- 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)
- amenajări de spații verzi, pentru sport, recreere și protecție;
- spații publice urbane deschise (piațete, pietonabile);
- parcuri la sol;
- parcaje subterane / semi-ingropate sau supraterane, în urma unor studii de fezabilitate ulterioare, amplasate conform planșei de reglementări urbanistice.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categorii de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de max. 12 ore/zi (între 8-20), de exemplu: cabinet medical, cabinet de avocatură, notariale, consultant, asigurări, agenții imobiliare. Schimbarea destinației apartamentelor se va face doar cu acordul vecinilor direct afectați
- Localurile care comercializează băuturi alcoolice sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici.
- 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.
- În perimetrele siturilor arheologice, orice lucrări care presupun intervenție în profunzimea solului – excavații pentru fundații de clădiri, șanțuri de irigații, heleșteie, lucrări de terasare a pantelor, scarificare, plantări de pomi/copaci, trebuie avizate de Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara, cu condiționarea obținerii certificatului de descărcare de sarcină arheologică a terenului, în urma cercetării arheologice preventive.
- În zona de protecție a siturilor, intervențiile în sol menționate vor trebui de asemenea să primească avizul Direcției Județeană pentru Cultură Hunedoara, în funcție de rezultatele diagnosticului arheologic intruziv.

	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

- În perimetrele siturilor și în zonele lor de protecție, lucrările la rețelele de utilități care necesită excavații liniare și la căile de comunicație terestră, vor fi avizate cu condiția supravegherii arheologice. În cazul apariției unor descoperiri arheologice, lucrările se vor sista, pentru efectuarea săpăturii necesare pentru documentarea contextelor arheologice și recuperarea artefactelor descoperite.

Art. 5. Interdicții temporare

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

Art. 6. Interdicții definitive (permanente).

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

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 7 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014.
- Pentru fiecare parcelă se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare. Se va evita orientarea dormitoarelor exclusiv spre nord;
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală atât a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public. Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Amplasarea față de drumurile publice

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

Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor se va face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente.
- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea clădirilor este permisă doar dacă respectă coerența și caracterul



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

fronturilor stradale; în cazul retragerii, dacă nu există un aliniament existent, acestea se vor retrage cu 5 m;

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- Construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor este permisă doar dacă respectă o distanță de minim H/2 din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 6m;
- Distanțele minime între clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu cel puțin înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 6 m, pentru asigurarea însoțirii.

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară ale parcelelor:

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

Art. 8 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

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

Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente

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



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

realizarea de racorduri noi pe fațade, împrejurări, etc.

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

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

Alimentarea cu apă și canalizarea

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

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale

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

Rețele electrice, telecomunicații, termice, alimentare cu gaze

Alimentarea cu energie electrică

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

Telefonie

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

Rețele termice, alimentare cu gaze

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



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejmuirilor.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor referitoare la distanțele aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR DE ECHIPARE EDILITARE

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

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

Parcelarea

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

- Parcelările vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:

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

- Se pot autoriza dezmembrări ale parcelelor existente cu condiția îndeplinirii

obligațiilor dimensionale din aliniatul precedent.

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

Art. 11 Înălțimea construcțiilor

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

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

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

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

Art. 12. Aspectul exterior al construcțiilor

Dispoziții generale

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

Prescripții referitoare la fațade

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



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

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

Finisaje

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017.
- Elementele de finisaj amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Orice intervenție adusă asupra fațadei implică obligativitatea refacerii complete a fațadei.

Cromatică

- La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - dimensiunea fațadei: pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - vecinătățile: alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - forma: propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor.
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice etc.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise
- Elementele de tip: cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc. amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

Tâmplarii

- Tâmplăria exterioară se va executa din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie
- Se interzic geamurile colorate, bombate, reflectorizante. Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.

Alte elemente

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatică volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

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

- Garajele vor dispune de un sistem de acoperire de tip terasă.

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.

Prescripții referitoare la acoperișuri:

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

Art. 13 Interventii la constructii

- Orice intervenție la fondul construit existent se va face păstrând caracteristicile generale ale zonei.
- Este interzisă extinderea apartamentelor și spațiilor de la parterul blocurilor de locuințe colective
- 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 permisă termoizolarea blocurilor de locuințe doar pentru întreg imobilul sau minim pe un tronson de scară, dar nu per apartament
- Se interzice construirea de garaje individuale sau a bateriilor de garaje individuale
- Se interzice realizarea de 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
- În cazul în care se păstrează garaje individuale sau baterii de garaje individuale se interzice etajarea sau mansardarea acestora sau schimbarea funcțiunii.

Art. 14 Intretinerea constructiilor

- Proprietarii construcțiilor (sau asociațiile de proprietari) 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. 15 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Parcaje

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

Spații verzi

- Pentru subzona de locuințe colective SZF_L2 se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi de minimum 40% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

- În caz că există arbori în arealul luat în studiu, aceștia vor fi păstrați. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde minimum 40% din suprafața totală a unei parcele.
- Spațiile libere publice, existente în zona de locuit, vor fi amenajate la standard urban prin plantare și/sau mobilier urban.
- Spații libere private ce participă la atmosfera publică (se observă din stradă) vor fi amenajate peisager sau urban.

Împrejmuiri

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

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

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

- Se interzice împrejmuirea terenurilor care fac parte din spațiul public reglementat prin prezentul PUZ, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor

Gestionarea deșeurilor

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

Indicatori teritoriali maximali

Procentul de ocupare al terenului

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

Coeficientul de utilizare al terenului

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

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

1. Generalități


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

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

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 3. Utilizări permise

- locuințe colective cu regim de înălțime P+5E – P+9E;

	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

- funcțiuni complementare zonei de locuit, care nu deranjează funcțiunea de locuit, la parterele clădirilor: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, sedii de firme, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- 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)
- amenajări de spații verzi, pentru sport, recreere și protecție;
- spații publice urbane deschise (piațete, pietonabile);
- parcuri la sol;

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

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

Art. 5. Interdicții temporare

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

Art. 6. Interdicții definitive (permanente).

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

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 7 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014.
- Pentru fiecare parcelă se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare. Se va evita orientarea dormitoarelor exclusiv spre nord;
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală atât a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public. Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Amplasarea față de drumurile publice

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor este permisă doar dacă respectă o distanță de minim H/2 din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 4,5m;
- Distanțele minime între clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu cel puțin înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 6 m, pentru asigurarea însoririi.


Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară ale parcelelor:

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

Art. 8 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Este obligatoriu accesul auto în interiorul loturilor sau incintelor cu o lățime de minim 3 m.
- În cazul construcțiilor ce au curți interioare cu suprafață mai mare de 600 mp, se va asigura un acces carosabil având 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.
- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii. Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.
- Accesurile carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.
- Cu excepția strazilor perimetrare cartierului (Calea Zarandului, bd. Decebal, bd. 22 Decembrie, str. Marasti, bd. M. Kogalniceanu), precum și strazilor Cernei, Nicolae Iorga, D. Zamfirescu, cu benzi

	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

destinate traficului auto, strazile si aleile din interiorul zonei de locuinte colective vor fi de tip shared space, cu circulatie pietonala, velo si ocazional auto.

Accese pietonale

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

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

Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente

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

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

Alimentarea cu apă și canalizarea

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

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale

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



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

cu diametre între 300 - 600 mm, precum și două colectoare principale, cu diametrele cuprinse între 800 - 1500 mm.

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

Rețele electrice, telecomunicații, termice, alimentare cu gaze

Alimentarea cu energie electrică

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

Telefonie

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

Rețele termice, alimentare cu gaze

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

PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR DE ECHIPARE EDILITARE

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

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

Parcelarea

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

- Parcelările vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:

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

- Se pot autoriza dezmembrări ale parcelelor existente cu condiția îndeplinirii

obligațiilor dimensionale din aliniatul precedent.

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

Art. 11 Înălțimea construcțiilor

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

- Regimul *maxim* de înălțime al construcțiilor pentru subzona funcțională SZF_L3 este următorul:

- max (S)+P+9+R (36m total);

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

Art. 12. Aspectul exterior al construcțiilor



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

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

Prescripții referitoare la fațade

- Este interzisă placarea fațadelor 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 grătilor la vitrine montate la exterior. Se admit grătile montate la interior.
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pașișele arhitecturale.

Finisaje

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017.
- Elementele de finisaj amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.
- Elementele de finisaj (cărămida aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Orice intervenție adusă asupra fațadei implică obligativitatea refacerii complete a fațadei.

Cromatică

- La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - dimensiunea fațadei: pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - vecinătățile: alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - forma: propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor.
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brăuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice etc.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

- Elementele de tip: cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc. amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

Tamplarii

- Tâmplăria exterioară se va executa din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie
- Se interzic geamurile colorate, bombate, reflectorizante. Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.

Alte elemente

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- Garajele vor dispune de un sistem de acoperire de tip terasă.

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.

Prescripții referitoare la acoperișuri:

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

Art. 13 Intervenții la construcții

- Orice intervenție la fondul construit existent se va face păstrând caracteristicile generale ale zonei.
- Este interzisă extinderea apartamentelor și spațiilor de la parterul blocurilor de locuințe colective
- 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 permisă termoizolarea blocurilor de locuințe doar pentru întreg imobilul sau minim pe un tronson de scară, dar nu per apartament
- Se interzice construirea de garaje individuale sau a bateriilor de garaje individuale
- Se interzice realizarea de 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
- În cazul în care se păstrează garaje individuale sau baterii de garaje individuale se interzice etajarea sau mansardarea acestora sau schimbarea funcțiunii.

Art. 14 Intreținerea construcțiilor

- Proprietarii construcțiilor (sau asociațiile de proprietari) 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. 15 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Parcaje

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



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

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

Spații verzi

- Pentru subzona de locuinte colective SZF_L3 se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi de minimum 40% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.
- În caz că există arbori în arealul luat în studiu, aceștia vor fi păstrați. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde minimum 40% din suprafața totală a unei parcele.
- Spațiile libere publice, existente în zona de locuit, vor fi amenajate la standard urban prin plantare și/sau mobilier urban.
- Spații libere private ce participă la atmosfera publică (se observă din stradă) vor fi amenajate peisager sau urban.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile care vor fi autorizate vor ține seama de încadrarea în aspectul general și particular din următoarele puncte de vedere:
 - configurația generală;
 - elementele funcționale;
 - elementele formale și decorative.
- Împrejmuirile construcțiilor de utilitate publică aflate pe aliniament vor fi transparente sau din gard viu de mică înălțime (max 60 cm).
- Se interzice împrejmuirea terenurilor care fac parte din spațiul public reglementat prin prezentul PUZ, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor

Gestionarea deșeurilor

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

Indicatori teritoriali maximali

Procentul de ocupare al terenului

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

Coeficientul de utilizare al terenului

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



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

SZF_S_L3 - SUBZONA PENTRU NUCLEE DE SERVICII, COMERT SI BIROURI, IN AFARA ZONEI CENTRALE SI LOCUINTE COLECTIVE MARI (PESTE P+4E)

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este de servicii, comerț, birouri, alimentație publică la parter și rezidențială la etajele superioare, respectiv locuințe colective cu caracter urban cu regim de înălțime între P+5E și P+9E.

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

Art. 3. Zona este reprezentată de cladirile amplasate pe Bd. Decebal, între bd. M. Kogalniceanu și str. Marasti.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 3. Utilizări permise

- locuire colectivă la etajele superioare ale cladirilor cu regim de înălțime P+5E – P+9E;
- servicii, comerț, birouri, alimentație publică, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, sedii de firme, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitate necesare zonei – la parterele cladirilor de locuit;
- 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)
- amenajări de spații verzi, pentru sport, recreere și protecție;
- spații publice urbane deschise (piațete, pietonabile);
- parcare la sol;

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

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

Art. 5. Interdicții temporare

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

Art. 6. Interdicții definitive (permanente).

- construcții cu funcțiune productivă sau industrială, de depozitare, comerț en-gros, creșterea animalelor, abatoare;
- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice;
- parcelări de terenuri cu destinație industrială și comercială;
- construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă;
- depozite de deșeuri.



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, ateliere de reparații, depozite de marfa;
- blocuri noi de locuințe colective
- locuințe individuale
- clădiri individuale pentru comerț și servicii, indiferent dacă sunt funcțiuni compatibile locuirii
- garaje individuale sau baterii de garaje individuale;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- depozite de deșuri;
- orice tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 7 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014.
- Pentru fiecare parcelă se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare. Se va evita orientarea dormitoarelor exclusiv spre nord;
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală atât a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public. Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Amplasarea față de drumurile publice

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor este permisă doar dacă respectă o distanță de minim H/2 din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 4,5m;
- Distanțele minime între clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu cel puțin înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 6 m, pentru asigurarea însoririi.

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară ale parcelelor:



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

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

Art. 8 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

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

Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente

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

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

Alimentarea cu apă și canalizarea

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



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale

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

Rețele electrice, telecomunicații, termice, alimentare cu gaze

Alimentarea cu energie electrică

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

Telefonie

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

Rețele termice, alimentare cu gaze

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

PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR DE ECHIPARE EDILITARE

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

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

Parcelarea

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

- Parcelările vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:

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

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

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

Art. 11 Înălțimea construcțiilor

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



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

- Regimul *maxim* de înălțime al construcțiilor pentru subzona funcționala SZF_S_L3 este următorul:
 - max (S)+P+9+R (36m total);
- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Art. 12. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Prescripții referitoare la fațade

- Este interzisă placarea fațadelor care inițial au avut finisaje realizate din tencuială;
- Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele construcțiilor vechi. Este obligatoriu refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale;
- Este interzisă utilizarea grătilor la vitrine montate la exterior. Se admit grătile montate la interior.
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastșele arhitecturale.

Finisaje

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017.
- Elementele de finisaj amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Orice intervenție adusă asupra fațadei implică obligativitatea refacerii complete a fațadei.

Cromatica

- La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - dimensiunea fațadei: pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - vecinătățile: alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - forma: propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor.



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate . Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice etc .
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise
- Elementele de tip: cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc. amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

Tâmplarii

- Tâmplăria exterioară se va executa din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie
- Se interzic geamurile colorate, bombate, reflectorizante. Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.

Alte elemente

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal;
- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;
- Garajele vor dispune de un sistem de acoperire de tip terasă.

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.

Prescripții referitoare la acoperișuri:

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

Art. 13 Intervenții la construcții

- Orice intervenție la fondul construit existent se va face păstrând caracteristicile generale ale zonei.
- Este interzisă extinderea apartamentelor și spațiilor de la parterul blocurilor de locuințe colective
- 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 permisă termoizolarea blocurilor de locuințe doar pentru întreg imobilul sau minim pe un tronson de scară, dar nu per apartament
- Se interzice construirea de garaje individuale sau a bateriilor de garaje individuale
- Se interzice realizarea de 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
- În cazul în care se păstrează garaje individuale sau baterii de garaje individuale se interzice etajarea sau mansardarea acestora sau schimbarea funcțiunii.

Art. 14 Intretinerea construcțiilor

- Proprietarii construcțiilor (sau asociațiile de proprietari) 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.



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

Art. 15 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Parcaje

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

Spații verzi

- Pentru subzona de servicii, comerț și birouri + locuințe colective SZF_S_L3 se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi de minimum 40% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.
- În caz că există arbori în arealul luat în studiu, aceștia vor fi păstrați. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.
- Spațiile libere publice, existente în zona de locuit, vor fi amenajate la standard urban prin plantare și/sau mobilier urban.
- Spații libere private ce participă la atmosfera publică (se observă din stradă) vor fi amenajate peisager sau urban.

Împrejurimi

- Pentru subzona de servicii, comerț și birouri + locuințe colective SZF_S_L3 împrejurimile vor fi realizate din gard viu de mică înălțime (max 60 cm).
- Se interzice împrejurirea terenurilor care fac parte din spațiul public reglementat prin prezentul PUZ, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor

Gestionarea deșeurilor

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

Indicatori teritoriali maximali

Procentul de ocupare al terenului

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

Coeficientul de utilizare al terenului

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



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

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

R_L2 - SUBZONA DE SERVICII, PROPUSA SPRE RESTRUCTURARE IN ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (SPAȚII VERZI ȘI FUNCȚIUNI COMUNITARE)

1. Generalități

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

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

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

Art. 2. Funcțiunea dominantă a celor două zone este în prezent de locuințe individuale, respectiv servicii, cu regim de înălțime maxim P+2E.


Art. 3. Se propune restructurarea celor două zone în zona de locuințe colective medii, cu funcțiuni complementare (spații verzi și funcțiuni comunitare).

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

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 3. Utilizări permise

- locuințe colective cu regim de înălțime P+3E, P+4E;
- funcțiuni complementare zonei de locuit, care nu deranjează funcțiunea de locuit, la parterele clădirilor: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, sedii de firme, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- 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)
- amenajări de spații verzi, pentru sport, recreere și protecție;
- spații publice urbane deschise (piațete, pietonabile);

	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

- parcuri la sol;
- parcaje subterane / semi-ingropate sau supraterane, in urma unor studii de fezabilitate ulterioare, amplasate conform plansei de reglementari urbanistice.

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

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

Art. 5. Interdicții temporare

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

Art. 6. Interdicții definitive (permanente).

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

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 7 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014.
- Pentru fiecare parcelă se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare. Se va evita orientarea dormitoarelor exclusiv spre nord;
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală atât a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public. Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Amplasarea față de drumurile publice

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei

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

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- Construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor este permisă doar dacă respectă o distanță de minim H/2 din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 6m;
- Distanțele minime între clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu cel puțin înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 6 m, pentru asigurarea însoririi.

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară ale parcelelor:

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

Art. 8 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Se propun trasee velo și pietonale calitative, în detrimentul deplasării cu autovehiculul personal. Astfel, se propun piste velo noi pe bd. M. Kogalniceanu, str. Marasti, iar pe zonele dintre blocuri



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

se vor realiza strazi shared space, creandu-se astfel conexiuni pietonale-velo continue in cadrul cartierului.

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

Racordarea la rețelele publice tehnico-edilitare existente

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

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

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

Alimentarea cu apă și canalizarea

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

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale

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

Rețele electrice, telecomunicații, termice, alimentare cu gaze

Alimentarea cu energie electrică

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



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

Telefonie

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

Rețele termice, alimentare cu gaze

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

PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA RETELELOR DE ECHIPARE EDILITARE

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

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

Parcelarea

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

- Parcelările vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:

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

- Se pot autoriza dezmembrări ale parcelelor existente cu condiția îndeplinirii

obligațiilor dimensionale din aliniatul precedent.

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

Art. 11 Înălțimea construcțiilor

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

- Regimul *maxim* de înălțime al construcțiilor pentru cele două subzone funcționale R_L1 și R_L2 este următorul:

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

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

Art. 12. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al 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.



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

- Se admite construirea de șarpante pe imobilele de locuit prevăzute cu terase, cu condiția să se păstreze coerența volumetrică. La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;

Prescripții referitoare la fațade

- Este interzisă placarea fațadelor 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.
- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastșele arhitecturale.

Finisaje

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017.
- Elementele de finisaj amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.
- Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.
- Orice intervenție adusă asupra fațadei implică obligativitatea refacerii complete a fațadei.

Cromatică

- La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:
 - dimensiunea fațadei: pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;
 - vecinătățile: alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;
 - forma: propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;
- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor.
- Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate. Aceste culori saturate nu vor depăși 30% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive, decorative sau volumetrice etc.
- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade.
- În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise
- Elementele de tip: cărămidă aparentă, piatră, lemn, etc. amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii.

Tâmplării

- Tâmplăria exterioară se va executa din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie
- Se interzic geamurile colorate, bombate, reflectorizante. Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.

Alte elemente

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatică volumului principal;



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

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

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.

Prescripții referitoare la acoperișuri:

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

Art. 13 Intervenții la construcții

- Orice intervenție la fondul construit existent se va face păstrând caracteristicile generale ale zonei.
- Este interzisă extinderea apartamentelor și spațiilor de la parterul blocurilor de locuințe colective
- 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 permisă termoizolarea blocurilor de locuințe doar pentru întreg imobilul sau minim pe un tronson de scară, dar nu per apartament
- Se interzice construirea de garaje individuale sau a bateriilor de garaje individuale
- Se interzice realizarea de 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
- În cazul în care se păstrează garaje individuale sau baterii de garaje individuale se interzice etajarea sau mansardarea acestora sau schimbarea funcțiunii.

Art. 14 Intretinerea construcțiilor

- Proprietarii construcțiilor (sau asociațiile de proprietari) 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. 15 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Parcaje

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

Spații verzi

- Pentru subzonele functionale R_L1 și R_L2 se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi de minimum 40% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

- În caz că există arbori în arealul luat în studiu, aceștia vor fi păstrați. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde minimum 40% din suprafața totală a unei parcele.
- Spațiile libere publice, existente în zona de locuit, vor fi amenajate la standard urban prin plantare și/sau mobilier urban.
- Spații libere private ce participă la atmosfera publică (se observă din stradă) vor fi amenajate peisager sau urban.

Împrejmuiri

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

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

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

- Se interzice împrejmuirea terenurilor care fac parte din spațiul public reglementat prin prezentul PUZ, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor

Gestionarea deșeurilor

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

Indicatori teritoriali maximali

Procentul de ocupare al terenului

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

Coeficientul de utilizare al terenului

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



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

SVP – ZONA PENTRU PARCURI, GRADINI PUBLICE SI SCUARURI

1. Generalități

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

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

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

Art. 3. Utilizari permise:

- amenajări specifice zonelor de parcuri, grădini publice (alei pietonale, bănci, fantani arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii)
- plantatii de orice fel: joase, medii si inalte
- mobilier urban, amenajari pentru sport in aer liber, parcuri pentru caini, odihna, socializare si alte activitati in aer liber compatibile
- amenajari peisagere si constructii componente ale acestora
- constructii provizorii, chioscuri, pergole, gradene
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, etc.
- Mici unitati de alimentatie publica (cafenea, cofetarie, gelaterie)

Art. 4. Utilizări permise cu condiții: terase de alimentatie publica (constructii ornamentale cu caracter nepermanent), cu conditia sa nu polueze fonic si olfactiv, iar prin programul de functionare sa nu creeze discomfort vecinatatii.

Art. 5. Interdicții temporare.

- Nu se stabilesc interdicții temporare.

Art. 6. Interdicții definitive

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

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 7. Orientarea față de punctele cardinale.

- Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014.

Art. 8. Amplasarea față de drumurile publice.

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

Art. 9. Imprejmuiri

- Delimitarea parcelelor destinate zonei verzi se va realiza prin mobilier urban si amenajari peisagere.



P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"

Beneficiar: **Primaria Municipiului Deva**

Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

Zona CC – ZONA CAILOR DE CIRCULATIE

1. Generalități

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

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

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

Art. 3. Utilizări permise

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

Art. 4. Utilizări permise cu condiții

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

Art. 5. Interdicții temporare - nu este cazul.

Art. 6. Interdicții definitive (permanente).

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

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 7. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii -conform art. 7 (SZF_L2, SZF_L3, SZF_S_L3) din RLU.


Amplasarea față de drumurile publice

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

Art. 8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Cu excepția strazilor perimetrare cartierului (Calea Zarandului, bd. Decebal, bd. 22 Decembrie, str. Marasti, bd. M. Kogalniceanu), precum și strazilor Cernei, Nicolae Iorga, D. Zamfirescu, cu benzi destinate traficului auto, strazile și aleile din interiorul zonei de locuințe colective vor fi de tip shared space, cu circulație pietonală, velo și ocazional auto
 - Se propun trasee velo și pietonale calitative, în detrimentul deplasării cu autovehiculul personal. Astfel, se propun piste velo noi pe bd. M. Kogalniceanu, str. Marasti, iar pe zonele dintre blocuri se vor realiza strazi shared space, creându-se astfel conexiuni pietonale-velo continue în cadrul cartierului.

Art. 9. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară - conform art. 9 (SZF_L2, SZF_L3, SZF_S_L3) din RLU. Toate rețelele și branșamentele vor fi realizate subteran. Se interzice amplasarea supraterană a rețelelor de alimentare cu gaz sau energie termică.

	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.


Bilantul teritorial

Bilant teritorial din punct de vedere al destinatiei terenurilor				
	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata totala teren	428497	100	428497	100
Subzona locuinte individuale (maxim P+2) cu functiuni complementare - SZF_L1	20127	4.70	-	-
Subzona locuinte colective medii (maxim P+4) cu functiuni complementare - SZF_L2	254800	59.46	243772	56.89
Subzona locuinte colective mari (peste P+4) cu functiuni complementare - SZF_L3	7790	1.82	7790	1.82
Subzona pentru nuclee de servicii, comert si birouri, in afara zonei centrale si locuinte colective mari (peste P+4) - SZF_S_L3	9961	2.32	9961	2.32
Zona invatamant - ISP_I	15887	3.71	15887	3.71
Zona institutii publice/administrative si servicii - ISP	34969	8.16	27688	6.46
Zona lacase de cult - ISP_IC	5504	1.28	5504	1.28
Zona constructii pentru retele edilitare - ED	2725	0.64	2725	0.64
Zona pentru complexe si dotari sportive - SVS	1634	0.38	1634	0.38
Zona pentru parcuri, gradini publice si scuaruri - SVP	7592	1.77	18620	4.35
Subzona de locuinte individuale propusa spre restructurare in zona de locuinte colective medii, cu functiuni complementare (spatii verzi si functiuni comunitare) - R_L1	-	-	20127	4.70
Subzona de servicii propusa spre restructurare in zona de locuinte colective medii, cu functiuni complementare (spatii verzi si functiuni comunitare) - R_L2	-	-	7281	1.70
Zona cailor de circulatie - CC	67508	15.75	67508	15.75

Concluzii - masuri in continuare:

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

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

	P.U.Z. "REGENERAREA URBANA A ZONEI EMANOIL GOJDU"
	Beneficiar: Primaria Municipiului Deva Amplasament: jud. Hunedoara, municipiul Deva, terenul delimitat de Bd. Mihail Kogalniceanu, Bd. Decebal, Calea Zarandului, str. Marasti.

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

Întocmit,
Șef de proiect
arh. Sabin Dușko Răciu