

Anunț

referitor la elaborarea unor proiecte de acte normative

Astăzi, 27.05.2024, Primăria municipiului Deva, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectelor următoarelor acte normative:

1. Aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal “Regenerarea urbană a zonei Emanoil Gojdu” generat de imobilul situat în intravilan, municipiul Deva, zona delimitată de B-dul Mihail Kogălniceanu, B-dul Decebal, Calea Zarandului și strada Mărăști;

2. Aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal “Regenerarea urbană a zonei Dorobanți, situată între străzile Mărăști și Panseluțelor”, generat de imobilul situat în intravilan, municipiului Deva, zona adiacentă străzii Dorobanți, delimitată de strada Mărăști, B-dul 22 Decembrie, str.Carpați și Aleea Panseluțelor.

Documentația aferentă proiectelor de hotărâri includ: proiect de hotărâre, anexe la proiect, referat de aprobare, raport compartiment de specialitate,

Documentațiile pot fi consultate pe site-ul Primăriei municipiului Deva: www.primariadeva.ro - Secțiunea: Ședințe de Consiliu local - Transparență decizională - Proiecte de hotărâri 2024, pe Monitorul oficial local - Secțiunea - Alte documente - 6.4 - Informare asupra proiectelor de acte administrative cu caracter normativ și la sediul Primăriei municipiului Deva, Piața Unirii, nr.4.

Proiectele de acte normative se pot obține în copie, pe bază de cerere depusă la sediul Primăriei municipiului Deva, Compartimentul Centrul de informare a cetățenilor.

Eventualele propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse procedurii de transparență decizională, se pot depune până la data de 07.06.2024, folosind formularul pentru colectarea de sugestii, propuneri, opinii cu valoare de recomandare, disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul www.primariadeva.ro – Secțiunea: Ședințe de consiliu local – Transparență decizională – Propuneri sugestii pentru proiectele de hotărâre, pe adresa de e-mail: primar@primariadeva.ro sau la sediul Primăriei municipiului Deva – Compartimentul Centrul de informare a cetățenilor, de luni până joi, între orele 08 – 16 și vineri între orele 08 - 14.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind.....”(se va menționa titlul proiectului la care se face referire).

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la linkul www.primariadeva.ro.

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de 07.06.2024.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0254232310, e-mail: apl@primariadeva.ro, Compartiment administrație publică locală.





PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.185 din 22.05.2024

privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal "Regenerarea urbană a zonei Emanoil Gojdu" generat de imobilul situat în intravilan, municipiul Deva, zona delimitată de B-dul Mihail Kogălniceanu, B-dul Decebal, Calea Zarandului și strada Marăști

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Ordinul nr.2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

Art.129 alin.2 lit."c" și alin.6 lit."c" din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Luând act de:

Referatul de aprobare al Primarului municipiului Deva domnul Nicolae-Florin Oancea, prin care se propune aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal "Regenerarea urbană a zonei Emanoil Gojdu" generat de imobilul situat în intravilan, municipiul Deva, zona delimitată de B-dul Mihail Kogălniceanu, B-dul Decebal, Calea Zarandului și strada Marăști.

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA

adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. - Aprobă Raportul informării și consultării publicului, înregistrat sub nr. 1232/08.01.2024 însoțit de Punctul de vedere al Compartimentului urbanism autorizații și recepții bancă de date urbană, înregistrat sub nr.35636/01.04.2024 prezentate în Anexa nr.1 și Anexa nr.2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă documentația Plan Urbanistic Zonal „ Regenerarea urbană a zonei Emanoil Gojdu” generat de imobilul situat în intravilan, municipiul Deva, zona delimitată de B-dul Mihail Kogălniceanu, B-dul Decebal, Calea Zarandului și strada Marăști, în suprafață totală de aproximativ 43 ha, pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și/ sau juridice, cât și terenuri care aparțin domeniului public al Municipiului Deva, conform proiectului nr.414/2023, întocmit de S.C. Fabrica de Proiecte S.R.L., coordonator R.U.R. arh. Răciu Sabin Dușko, prezentată în Anexa nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic Zonal este de 10 ani.

Art.3. - Detaliile Planului Urbanistic Zonal, se vor integra în Planul Urbanistic General aprobat cu Hotărârea Consiliului local nr. 223/1999, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4. - Documentația Plan Urbanistic Zonal se va aproba în concordanță cu prevederile Avizului Arhitectului Șef nr.10/36368/02.04.2024, ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Planului Urbanistic General aprobat prin Hotărârea Consiliului local nr.223/1999, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5. - Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6. - Serviciul urbanism va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

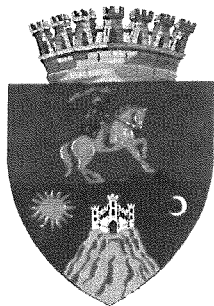
Art.7. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județul Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Serviciului urbanism;
- Compartimentului administrarea domeniului public și privat.

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL MUNICIPIULUI DEVA
Nicolae-Florin OANCEA

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA
Oana-Diana MURA





JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

Primăria Municipiului Deva		
Nr.	1232	
Ziua	Luna	Anul
01	01	2024

ARHITECT - ȘEF DIRECȚIA URBANISM,
COMPARTIMENT DEZVOLTARE URBANĂ

Deva, Piața Unirii nr. 4
urbanism@primariadeva.ro

Anexa nr. 1

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Referitor la cererea cu numărul 123149/16.11.2023, prin care se solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind documentația Plan Urbanistic Zonal „**REGENERAREA URBANĂ A ZONEI EMANOIL GOJDU**”, generat de imobilul situat în municipiul Deva, delimitat de **Bulevardul Mihail Kogălniceanu, Bulevardul Decebal, Calea Zarandului și strada Mărăști**, județul Hunedoara, inițiator **Municipiul Deva**, proiectant S.C. Fabrica de Proiecte S.R.L. coordonator R.U.R. arhitect Sabin Dușko Răciu

A. TEHNICILE ȘI METODELE UTILIZATE PENTRU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:

Potrivit „Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” aprobat cu HCL nr. 72/26.03.2019, conform Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat cu Ordinul nr. 2.701/30.12.2010, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, s-a publicat documentația Planul Urbanistic Zonal „**REGENERAREA URBANĂ A ZONEI EMANOIL GOJDU**” generat de imobilul situat în municipiul Deva, delimitat de **Bulevardul Mihail Kogălniceanu, Bulevardul Decebal, Calea Zarandului și strada Mărăști**, județul Hunedoara, inițiator **Municipiul Deva**, prin următoarele metode de informare:

- s-a afișat anunțul pe site-ul și avizierul Primăriei municipiului Deva sub nr. 123743/17.11.2023 - Etapa elaborării propunerilor P.U.Z. ȘI R.L.U. aferent, de informare și consultare a publicului, prin Serviciul Informatică;
- au fost amplasate panouri din materiale rezistente la intemperii, completate conform caracteristicilor stabilite în Anexa 2 a Ordinului nr. 2.701/2010, pe teritoriul tratat prin PUZ, în locații cu bună vizibilitate, fiind menținute pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor: 20.11.2023-13.12.2023; la dosar există fotografiile care fac dovada amplasării acestora;
- au fost publicate anunțuri privind documentația de urbanism în cotidianul „Mesagerul Hunedorean” din data de 21.11.2023 28.11.2023, 19.12.2023 și „Servus Hunedoara” din data de 24.11.2023;

- s-au transmis un număr total de 90 notificări către:
 - Asociațiile de proprietari din zona studiată prin PUZ;
 - Inspectoratul Teritorial de Muncă Hunedoara;
 - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara;
 - în zona garajelor propuse spre demolare s-a afișat anunțul la fața locului, în loc cu vizibilitate bună;
- documentația a fost disponibilă pentru a fi consultată pe site-ul Primăriei municipiului Deva la adresa: www.primariadeva.ro, Servicii Publice, Dezvoltare Urbană, Informare și consultare-Documentații de urbanism și Amenajare a Teritoriului.

Cetățenii au fost invitați să transmită observații în perioada 20.11.2023-13.12.2023.

B. REZUMATUL OBSERVAȚIILOR ȘI REZERVEI EXPRIMATE DE PUBLIC PE PARCURSUL PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE

Dezbaterea publică privind propunerile preliminare ale Planului Urbanistic Zonal „REGENERAREA URBANĂ A ZONEI EMANOIL GOJDU”, terenul reglementat fiind delimitat de **Bulevardul Mihail Kogălniceanu, Bulevardul Decebal, Calea Zarandului și strada Mărăști** a avut loc în data de 07.12.2023, ora 14:00 la sediul Primăriei municipiului Deva, în urma căreia s-a întocmit Proces verbal înregistrat sub nr.132891/08.12.2023. Din partea publicului nu au fost prezente persoane interesate de documentația prezentată.

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului nu au fost depuse observații, sugestii sau reclamații cu privire la documentația P.U.Z. prezentată în acest raport.

Informarea și consultarea publicului s-a efectuat cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Raportul informării și consultării publicului fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

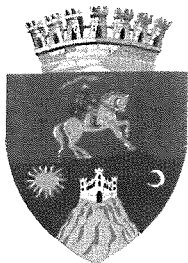
În baza raportului informării și consultării publicului, consiliul local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect șef,
Lăzăruț Raluca



Compartiment Dezvoltare Urbană,
Igreș Irina Ana

Deva 2024
Inițiator
Primar
Nicolae Florin Gancea
Ducează
Secretar general
Dana Diana Olusa



JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

Primăria Municipiului Deva
Nr. 35636
Ziua 01 Luna 04 Anul 2024

ARHITECT - ȘEF
DIRECȚIA URBANISM

Deva, Piața Unirii nr. 4
urbanism@primariadeva.ro

Alexa M. I.

APROBAT
PRIMAR
Nicolae - Florin Oancea



PUNCTUL DE VEDERE AL DIRECȚIEI URBANISM

cu privire la

PLANUL URBANISTIC ZONAL

„REGENERAREA URBANĂ A ZONEI ”EMANOIL GOJDU”

generat de imobilul situat în intravilan, municipiul Deva,
zona delimitată de B-dul Mihail Kogălniceanu, B-dul Decebal,
Calea Zarandului și strada Marăști

Ca urmare a cererii adresate de S.C. FABRICA DE PROIECTE S.R.L. prin Răciu Sabin Dușko, în calitate de elaborator al documentației „Regenerarea urbană a zonei „Emanoil Gojdu”, cu sediul în Comuna Giroc, sat Giroc, str. Cupidon, nr.5, jud. Timiș, înregistrată la nr.122529 din 15.11.2023 și a procesului verbal de predare-primire nr.12160 din 05.02.2024,

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare se emite următorul:

PUNCT DE VEDERE

Documentația de urbanism P.U.Z. propune regenerarea urbană a zonei cartierului Emanoil Gojdu, pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și/ sau juridice, cât și terenuri care aparțin domeniului public al Municipiului Deva, amplasate în intravilanul municipiului Deva, în suprafață de aproximativ 43 ha. Conform planșei de reglementări urbanistice sunt propuse accesuri și alei pietonale și carosabile, parcaje, spații de agrement, spații verzi amenajate.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.02.2024 se propune **avizarea favorabilă** a documentației nr.414/2023, întocmită S.C. FABRICA DE PROIECTE S.R.L., coordonator R.U.R. arh. Răciu Sabin Dușko, cu următoarele condiții:

-se va ține cont de propunerile membrilor CTATU în ceea ce privește zonele de locuințe individuale/activități economice propuse pentru restructurare și se va reduce regimul de înălțime propus, astfel încât să se asigure o trecere graduală de la regimul mic de înălțime din zona locuințelor individuale la regimul de înălțime P+4 sau mai mult;

- se va revizui RLU propus cu privire la legislația în vigoare, procentul de zone verzi, tipul de spații publice de tip piațeta etc;

-se vor respecta condițiile din avizele și acordurile obținute;

Terenul supus reglementărilor prin prezentul P.U.Z. se află în intravilan conform P.U.G. al municipiului Deva, aprobat prin HCL nr. 223 din 1999, prelungită valabilitatea prin HCL nr. 476 din 2023, în UTR 1 și UTR 2, subzona funcțională LMu, subzona rezidențială cu clădiri de înălțime mică (P-P+2) de tip urban; subzona funcțională LI, subzona rezidențială cu clădiri înalte (mai mult de 3 niveluri); subzona de instituții publice și servicii de interes general: ISa - administrative; ISfb - financiar - bancare; ISco - comerciale; ISct - cult; Ist - de turism; ISi - de învățământ; ISs - de sănătate; subzona LMu subzona rezidențială cu clădiri de tip urban; subzona Pg, subzona de parcuri și grădini. Funcțiuni dominante ale zonei: locuirea, compusă din compusă din locuințe individuale cu regim mic de înălțime cu caracter urban și locuințe colective cu regim înalt P+4-P+10 și instituții publice și servicii de interes general. Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt: instituții și servicii publice (administrație, cultură, sport, turism, învățământ, sănătate, cultură, comerț); spații verzi amenajate; accese pietonale, carosabile, parcaje; mici activități economice, cu caracter nepoluant, care nu necesită transport mare de marfă sau materii prime și nu prezintă pericole de explozii. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat de B-dul Mihail Kogălniceanu, B-dul Decebal, Calea Zarandului și strada Marăști, pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, cât și terenuri care aparțin domeniului public al Municipiului Deva. Suprafața totală a terenului reglementat este de aproximativ 43 ha.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 261/25.07.2023 documentația este însoțită de următoarele avize:

- A.N.P.M. Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara – Decizia etapei de încadrare nr.2 din 04.01.2024;
- Punct de Vedere nr.125282/21.11.2023 – Serviciul Informatică, Primăria municipiului Deva (pentru fibră optică);
- Aviz de amplasament favorabil nr. 18710636/11/01/2024 emis de E-distribuție Banat, cu condiții;
- Aviz ADPP Primăria municipiului Deva -aviz nr.122856/16.11.2023;
- Aviz favorabil Registrul Spațiilor Verzi nr. 129257/29.11.2023, emis de Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat, Serviciul Cadastru, Fond Funciar, Primăria municipiului Deva;
- Notificare pentru asistență de specialitate de sănătate publică nr.3258/17.11.2023 -Direcția Județeană de Sănătate Publică Hunedoara;
- Aviz condiționat nr.2 din 4.01.2024- Orange Romania Communications S.A.;
- Apaprod Deva – aviz tehnic de amplasament nr. 17269/08.12.2023, cu condiții;
- Aviz favorabil nr.123386/16.11.2023, cu mențiuni -Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat - Serviciul SUMMSCUP - Primăria Deva -Transport public local Deva;
- Aviz favorabil nr.124010/17.11.2023, emis de Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat – Serviciul SUMMSCUP, Primăria Deva (termoficare);
- Aviz favorabil nr. 122875/16.11.2023, emis Direcția Poliția Locală Deva (pentru camere video);
- Aviz favorabil nr.123796/17.11.2023 -Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat - Serviciul SUMMSCUP - Primăria Deva (pentru transport în regim de taxi);
- Aviz prealabil nr.601.747 din 22.11.2023 - Inspectoratul Județean de Poliție Hunedoara, Serviciul Rutier;
- Aviz favorabil nr.124671/20.11.2023 -Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat - Serviciul SUMMSCUP - Primăria Deva (pentru iluminatul public din zonă);
- Aviz nr. NPOTX-FO_3440/12.12.2023 cu condiții, emis de Vodafone Romania;
- Aviz de amplasament favorabil nr.3323/29.11.2023, emis de RCS&RDS SA;
- Aviz favorabil nr.382354332/17.11.2023 emis de S.C. Delgaz Grid S.A., cu condiții;
- Acord nr.2320196 din 07.12.2023, emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Iancu de Hunedoara” al Jud. Hunedoara;
- Aviz Ministerul Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara, nr. 1829/24.01.2023;

- Punct de vedere nr.5907/19.03.2024 emis de Consiliu Județean Hunedoara;
- Aviz favorabil nr.17137 din 14.02.2024 -Serviciul de Telecomunicații Speciale;

Conform prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, procedura a fost parcursă așa cum reiese din Raportul înregistrat cu nr.1232/08.01.2024 întocmit de consilier Igreș Irina Ana.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu au fost depuse observații, sugestii sau reclamații cu privire la documentația "Regenerarea urbană a zonei „Emanoil Gojdu”, generat de imobilul situat în municipiul Deva, zona Emanoil Gojdu.

Direcția Urbanism
Secretar CTATU
Cojocărescu Iulia

1

Deva — 12024

Inițiator
Primar
Nicolae Florin Cănela

1



Avizată
Secretar general
Dana Diana Cănela

1

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMAR

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal
“Regenerarea urbană a zonei Emanoil Gojdu”
generat de imobilul situat în intravilan, municipiul Deva,
zona delimitată de B-dul Mihail Kogălniceanu, B-dul Decebal,
Calea Zarandului și strada Mărăști

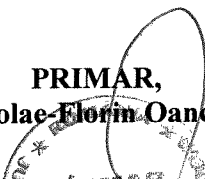
Prin aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Regenerarea urbană a zonei Emanoil Gojdu” se dorește înfrumusețarea spațiului public situat în intravilan, municipiul Deva, zona delimitată de B-dul Mihail Kogălniceanu, B-dul Decebal, Calea Zarandului și strada Mărăști

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal propune soluții pentru regenerarea urbană a zonei cartierului Progresului, pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și/ sau juridice, cât și terenuri care aparțin domeniului public al Municipiului Deva, amplasate în intravilanul municipiului Deva, în suprafață de aproximativ 43 ha. Conform planșei de reglementări urbanistice sunt propuse accesuri și alei pietonale și carosabile, parcaje, spații de agrement, spații verzi amenajate

În conformitate cu prevederile art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului nr.2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

În temeiul art.129 alin.2 lit.”c” și alin.6 lit.”c”, precum și art.139 alin.3 lit.”e” din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun comisiilor de specialitate și plenului Consiliului local Deva proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal “Regenerarea urbană a zonei „Emanoil Gojdu”, Municipiului Deva, Județul Hunedoara” generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, zona adiacentă străzii Dorobanți, delimitată de strada Mărăști, b-dul 22 Decembrie.

PRIMAR,
Nicolae-Florin Oancea





JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

Primăria Municipiului Deva
Nr. 54544
Ziua 22 Luna 05 Anul 2024

ARHITECT - ȘEF
DIRECȚIA URBANISM
Deva, Piața Unirii nr. 4
arhitect.sef@primariadeva.ro

REFERATUL TEHNIC AL ARHITECTULUI ȘEF
la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal

“REGENERAREA URBANĂ A ZONEI ”EMANOIL GOJDU”
generat de imobilul situat în intravilan, municipiul Deva,
zona delimitată de B-dul Mihail Kogălniceanu, B-dul Decebal,
Calea Zarandului și strada Marăști

Direcția Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului, analizând Referatul de aprobare la Proiectul de hotărâre inițiat de domnul Nicolae-Florin Oancea, Primarul municipiului Deva, supunem atenției următoarele:

1. Municipiul Deva, în calitate de beneficiar, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Regenerarea urbană a zonei „Emanoil Gojdu”, generat de imobilul situat în intravilanul municipiului Deva, zona adiacentă străzii Dorobanți, delimitată de B-dul Mihail Kogălniceanu, B-dul Decebal, Calea Zarandului și strada Marăști.
2. Terenul supus reglementărilor prin prezentul P.U.Z. se află în perimetrul încadrat în intravilanul municipiului Deva conform P.U.G. al municipiului Deva, aprobat prin HCL nr. 223 din 1999, prelungit valabilitatea prin H.C.L. nr.476/2023, având suprafața totală de aproximativ 43 ha , pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și/ sau juridice, cât și terenuri care aparțin domeniului public al Municipiului Deva.
3. Documentația de urbanism P.U.Z. propune regenerarea urbană a zonei cartierului Dorobanți, pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și/ sau juridice, cât și terenuri care aparțin domeniului public al Municipiului Deva, amplasate în intravilanul municipiului Deva, în suprafață de aproximativ 43 ha. Conform planșei de reglementări urbanistice sunt propuse accesuri și alei pietonale și carosabile, parcaje, spații de agrement, spații verzi amenajate.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.02.2024 se propune **avizarea favorabilă** a documentației nr.414/2023, întocmită de S.C. FABRICA DE PROIECTE S.R.L., coordonator R.U.R. arh. Răciu Sabin Dușko

4. Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propus:

- UTR 1 și UTR 2;
- Regim de construire –deschis;
- Funcțiuni predominante – sunt propuse următoarele subzone funcționale:

SZF L2 - SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MEDII (MAXIM 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 maxim P+4E.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale zonei: servicii, comerț, alimentație publică, la parterele blocurilor, spații verzi amenajate, spații publice de tip pietonale, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, strazi de tip shared space (cu circulație pietonala+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, piete publice);
- 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.
- 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

sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate; depozite de deseuri; orice tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, 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 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 incaperile 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; retragera 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.

- Accesul carosabil direct din drumurile publice se va 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, vehicule 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.
- Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Se propun trasee vehicule și pietonale calitative, în detrimentul deplasării cu autovehiculul personal. Astfel, se propun piste vehicule noi pe bd. M. Kogalniceanu, str. Marasti, iar pe zonele dintre blocuri se vor realiza strazi shared space, creându-se astfel conexiuni pietonale-vehicule 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 realizarea de racorduri noi pe fațade, împrejurimi, 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, majoritar 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.

- 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 însoirii 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 însoirii 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 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 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 pastişele 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.

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.
- 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, ancadrame, 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/metă, 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 parări 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 parări 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.

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.

Împrejmui

- 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 = 1.

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

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, sanătate, la parterele blocurilor, spații verzi amenajate, spații publice de tip piațeta, 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;
- 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, piețe publice);
- 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; 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 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:

- 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.
- 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, vehicule 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 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.

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, majoritar 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 REȚELELOR 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 înșurii 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 înșurii 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.

- 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 paștele 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.

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.
- 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, ancadrame, 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 firdae 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 Întreținerea 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 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_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.

Împrejmuiuri

- Împrejmuiurile 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.

- Împrejmuiurile 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 = 2.

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 clădirile amplasate pe Bd. Decebal, între bd. M. Kogălniceanu și str. Marasti.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 3. Utilizări permise

- locuire colectivă la etajele superioare ale clădirilor 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 clădirilor 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, piețe publice);
- 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,

agentii 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 discomfort 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 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însoțirea 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 însoțire 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 incaperile 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 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.
- 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.

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, majoritar 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 REȚELELOR 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

obligățiilor 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_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 însoirii 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 însoirii 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 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 paștile 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, 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/metă, 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 fride 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 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)+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 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 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 fata de cea mai apropiata fereastră.

Indicatori teritoriali maximi

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.

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

R_L2 - SUBZONA DE SERVICII, PROPUȘA SPRE RESTRUCTURARE ÎN ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE MEDII, CU FUNCȚIUNI 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 perioadă. Acest fapt a antrenat o presiune continuă a procesului de densificare, mai ales în ultimii 10 ani, ce a determinat numeroase 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 subsonelor: 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, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, străzi 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, pietonale);
- 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, notari, consultanță, 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; constructii provizorii de orice natura; statii de intretinere auto; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate; depozite de deseuri; orice tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, 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

- 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 retrace 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 constructii se va face astfel incat pentru toate incaperile de locuit sa existe o durata minima de 1 ½ h de insorire;

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 posterioara ale parcelelor:

- Retragera față de limita posterioară a parcelei se va face respectând următoarele condiții: construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragera 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.

- Accesul carosabil direct din drumurile publice se va 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.
- Accesul pietonal va fi conform 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 realizarea de racorduri noi pe fațade, împrejurimi, 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, majoritar 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.

- Regimul *maxim* de înălțime al construcțiilor pentru cele două subzone functionale 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 însoirii 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 însoirii 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 împrejuririlor. 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 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 pastişele 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.

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 firda 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 Întreținerea 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 clădirilor.

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 parări și garaje pentru camioane și autobuze precum și a remorcilor acestora în cartierele rezidențiale.

Spații verzi

Pentru subzonele functionale R_L1 si R_L2 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.

Împrejmuiuri

- 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.

SVP – ZONA PENTRU PARCURI, GRADINI PUBLICE SI SCUARURI

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este reprezentata 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.

Zona CC – ZONA CAILOR DE CIRCULATIE

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este căi de comunicație si 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 publice; 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 perimetrale 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-edilărie - conform art. 9 (SZF_L2, SZF_L3, SZF_S_L3) din RLU. Toate rețelele și bransamentele vor fi realizate subteran. Se interzice amplasarea supratărană a rețelilor de alimentare cu gaz sau energie termică.

5. Conform Certificatului de Urbanism nr.261/25.07.2023, documentația este însoțită de următoarele avize:

- Aviz Ministerul Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură Hunedoara, nr. 1829/24.01.2023;
- Punct de Vedere nr.125282/21.11.2023 – Serviciul Informatică, Primăria municipiului Deva (pentru fibră optică);
- Aviz favorabil nr.17137 din 14.02.2024 -Serviciul de Telecomunicații Speciale;
- Punct de vedere nr.5907/19.03.2024 emis de Consiliu Județean Hunedoara;
- Aviz ADPP Primăria municipiului Deva -aviz nr.122856/16.11.2023;
- Apaprod Deva – aviz tehnic de amplasament nr. 17269/08.12.2023, cu condiții;
- Notificare pentru asistență de specialitate de sănătate publică nr.3258/17.11.2023 -Direcția Județeană de Sănătate Publică Hunedoara;
- Aviz de amplasament favorabil nr. 18710636/11/01/2024 emis de E-distribuție Banat, cu condiții;
- Aviz favorabil nr.124671/20.11.2023 -Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat - Serviciul SUMMSCUP - Primăria Deva (pentru iluminatul public din zonă);
- Aviz prealabil nr.601.747 din 22.11.2023 - Inspectoratul Județean de Poliție Hunedoara, Serviciul Rutier;
- Aviz favorabil nr. 122875/16.11.2023, emis Direcția Poliția Locală Deva (pentru camere video);
- Aviz de amplasament favorabil nr.3323/29.11.2023, emis de RCS&RDS SA;
- Aviz favorabil Registrul Spațiilor Verzi nr. 129257/29.11.2023, emis de Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat, Serviciul Cadastru, Fond Funciar, Primăria municipiului Deva;
- Aviz favorabil nr.123796/17.11.2023 -Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat - Serviciul SUMMSCUP - Primăria Deva (pentru transport în regim de taxi);
- Aviz favorabil nr.124010/17.11.2023, emis de Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat – Serviciul SUMMSCUP, Primăria Deva (termoficare);
- Aviz favorabil nr.123386/16.11.2023, cu mențiuni -Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat - Serviciul SUMMSCUP - Primăria Deva -Transport public local Deva;
- Aviz nr. NPOTX-FO_3440/12.12.2023 cu condiții, emis de Vodafone Romania;
- A.A.N.P.M. Agenția pentru Protecția Mediului Hunedoara – Decizia etapei de încadrare nr.2 din 04.01.2024;
- Aviz favorabil nr.382354332/17.11.2023 emis de S.C. Delgaz Grid S.A., cu condiții;
- Acord nr.2320196 din 07.12.2023, emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Iancu de Hunedoara” al Jud. Hunedoara;
- Aviz condiționat nr.2 din 4.01.2024- Orange Romania Communications S.A.;

6. A fost emis Avizul Arhitectului Șef nr.10/36368/02.04.2024, în baza Punctului de vedere al Direcției Urbanism nr.35636/01.04.2024 întocmit de reprezentantul Direcției Urbanism.
Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal este de **10 ani**.

7. Baza legală:

- Legea nr. 50/1991, republicată în 2004, cu completările și modificările ulterioare.;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr.350/2001 cu completările și modificările ulterioare.
- În temeiul art.129 alin.2 lit."c" și alin.6 lit."c" precum și al art.139 alin.3. lit."e" din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Planul Urbanistic General al municipiului Deva și Regulamentul aferent, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr.223/1999, prelungit cu Hotărârea Consiliului Local nr. 476/2023.

Arhitect șef,
Lăzăruț Raluca

19/IV V

Întocmit,
Cojocărescu Iulia

/