



**Activitatea principală: Activități de Arhitectură - 7111**

Str. Pinului, Nr. 1, Cod postal: 330141, Deva (HD) – ROMANIA

CUI: 38991903; J20/306/08.03.2018

Tel. 0744997471 E-mail: brilacoproiect@yahoo.com

PR. NR. 115/2022  
ZONA REZIDENTIALA  
Faza: PUZ

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### CAP. 1

#### **Dispozitii generale**

#### *ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism*

1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism – HGR nr. 525/1996.
2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul urbanistic al zonei de studiu, expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.
3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local al municipiului Deva, pe baza avizelor si acordurilor obtinute, in conformitate cu prevederile Legii nr 50/1991 republicata, modificata si completata si cu prevederile Legii 350/2001.
4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism pentru parti componente ale zonei se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului urbanistic zonal aprobat, este necesara modificarea Planului urbanistic zonal, conform legii.
5. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic zonal si implicit, ale regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

#### Precizari:

Regulile generale de urbanism cuprinse in prezentul Regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice cu caracter de larga generalitate, prin care se stabileste

modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor, in acord cu prevederile legale.

Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie sa se asigure concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

Regulamentul general de urbanism se sprijina pe o vasta baza legala formata din:

- legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- norme si standard tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila – configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor, etc;

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general, precum si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

#### *ART. 2 – Baza legala a elaborarii*

##### **Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului propus are la bază:**

- Planul Urbanistic General si RLU aferent PUG Deva
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM-010-2000
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicata
- Legea 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare – privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- O.M.S. 536/1997, cu modificarile si completarile ulterioare – privind igiena si sanatatea populatiei
- Legea 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare-privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea 18/1991 – Legea fondului funciar
- Legea 7/1996 – Legea cadastrului si publicitatii imobiliare
- Legea 215/2001, republicata – Legea administratiei publice locale
- Legea 33/1994 – Exproprierea pt. cauza de utilitate publica
- Legea 10/1995, cu modificarile si completarile ulterioare – privind calitatea in constructii
- Legea 422/2001, republicata – privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 137/1995 – Protectia mediului
- Codul civil
- Legea 71/1996 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national

- Legea 84/1996 – Îmbunătățiri funciare
- Legea 107/1996, cu modificările și completările ulterioare – Legea apelor
- Legea 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare – Legea locuinței.

### *ART.3 – Domeniul de aplicare*

1. Planul Urbanistic Zonal privind realizarea unui număr de 6 imobile de locuințe colective cu apartamente și o clădire în care va funcționa la parter un spațiu comercial și la etaj o sală de sport, împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de acest gen pe orice categorie de terenuri, în limitele teritoriului studiat. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament local de urbanism este înscris în CF nr 76698, CF nr 76955, CF nr 76799, CF nr 77016, CF nr 77017, CF nr 79413 și CF nr 78280, în suprafața totală de 10526,00 mp.
2. Zonificarea funcțională a terenului ce face obiectul prezentei documentații s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism și este evidențiată în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare” și planșa „Reglementări urbanistice – mobile” a Planului urbanistic zonal, pe baza acestei zonificări stabilindu-se condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

## CAP. 2

### **Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

#### *ART.4 - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit*

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilanul localității, este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face având în vedere ocuparea rațională a terenurilor și urmărește realizarea următoarelor obiective:
  - a. completarea zonelor de locuit, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general,
  - b. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
  - c. punerea în valoare a unor resurse naturale și amenajarea unor zone de agrement, de interes public
3. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport

gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

4. Se va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

Terenurile s-au delimitat conform PLANSEI DE INCADRARE ÎN ZONA, extras din PUG-ul localitatii Deva.

Suprafata studiată este terenul situat in intravilan, în suprafata de 10526,00 mp.

Zona studiată este în apropierea unor surse de apă potabilă pt. populație, de retele de canalizare, retele de alimentare cu curent electric si retele de alimentare cu gaze naturale.

Zona studiată nu este în aria de protecție a unor valori de patrimoniu, rezervații naturale sau peisagistice.

Deșeurile produse vor fi colectate in europubele pastrate pe o platforma gospodareasca și apoi transportate la punctele de depozitare existente a localității, pe baza contractelor incheiate de beneficiar cu societatea de salubritate.

#### *ART. 5 - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public*

1. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea.

In zona studiată nu exista riscuri de acest gen.

2. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
3. In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
4. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
5. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiată se face cu conditia asigurării compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominantă a zonei, respectiv locuirea.
6. Aspectul exterior al constructiilor

- conform art.32 din RGU;
- conform volumetriei, proportiilor si relieful fatadei se vor referi la:
  - conformarea volumetriei (raport plin-gol, proportii goluri, linii de forta verticale si orizontale);
  - proportii si tratare arhitecturala;
  - fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea;
  - evitarea detaliilor cu decoratii din exces, evitarea elementelor fara rol functional si a imitatiilor stilistice;
  - materialele de constructie adaptate functiunii de locuire si functiuni complementare locuirii (textura,culoare)

***ART.6 – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii***

1. Amenajarea cladirilor propuse si racordarea acestora la utilitati, va fi amplasata astfel :

- 3.00 m fata de limita de NORD a proprietatii
- 2.00 m fata de limita de SUD a proprietatii
- 3.00 m fata de limita de EST a proprietatii
- 9.66 m fata de limita VEST a proprietatii

***Distantele zonelor edificabile fata de limitele de proprietate:***

- - zona edificabila a imobilelor 1 si 2 este amplasata la 9.66 m fata de limita de proprietate din vest; 2.00 m fata de limita de proprietate din nord; 13.55 m fata de limita de proprietate din sud si 8.00 m fata de zona edificabila din est a imobilului 3 si 4;
- - zona edificabila a imobilului 3 si 4 este amplasata la 8.00 m fata de zona edificabila a imobilului 1 si 2 din vest; 2.00 m fata de limita de proprietate din nord; 9.50 m fata de zona edificabila a imobilului 5 si 6 din sud si 73.10 m fata de zona edificabila a salii de sport si comert din est;
- - zona edificabila a imobilului 5 si 6 este amplasata la 50.56 m fata de limita de proprietate din vest; 9.50 m fata de zona edificabila a imobilelor 3 si 4 din nord; 2.00 fata de limita de proprietate din sud si 3.82 m fata de limita de proprietate din est;
- - zona edificabila a salii de sport si comert este amplasata la 73.10 m fata de zona edificabila a imobilului 3 si 4 din vest; 4.38 m fata de limita de proprietate din nord; 4.89 m fata de limita de proprietate din sud si 2.00 m fata de limita de proprietate din est.

Distantele minime de amplasare vor tine cont si de prevederile art.615 din Codul Civil.

- in cazul in care amplasarea constructiilor ridica probleme ,se vor aplica prevederile Codului Civil. Distanța minima obligatorie fata de limitele parcelei, servitutea de picatura este de 0,60 m. Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constand

din obligatia de a pastra o distanta de 2,00 m intre fatada cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate;

- platformele amenajate pentru precolectarea gunoiului se vor amenaja la o distanta minima de 10,00 m fata de locuinte, conform OMS nr.536/1997, cu modificarile si completarile ulterioare.

2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii maxime de 11.00 m.
3. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare finala a terenului sa nu depaseasca 35.00 % pentru zona de locure si maxim 70.00% pentru zona mixta de functiuni complementare.
4. Autorizarea executarii constructiilor ,in zona care face obiectul PUZ, se poate face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului sanatatii nr.119/2014, art.3, respectiv ca in incaperile de locuit sa fie asigurata insoirea pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna, la constructiile invecinate .

Fata de limita de proprietate la strada 16 Februarie, cea mai apropiata cladire va fi amplasata la 50.16 m, iar la strada Horea la 63.68 m.

5. Autorizarea executarii constructiilor in zona studiata se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, astfel incat sa asigure necesarul de insoire al spatiilor interioare.
6. Regimul de inaltime maxim propus pe teren va fi de parter si 2 etaje. Imobilele de apartamente vor avea regimul de inaltime P+2E, iar cladirea salii de sport si comert va avea regim de inaltime P+1E.
7. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

#### *ART.7 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv 3,80 m partea carosabila conform P118/99 art.2.9.5. In perioada de executie a lucrarilor ,transportul materialelor necesare constructiei cladirilor propuse, se va face astfel incat sa nu afecteze parcelele invecinate. Acest lucru este posibil deoarece strada Horea si strada 16 Februarie, de pe care se realizeaza accesele la terenul in studiu, au un profil ce corespunde cu cel al unei strazi cu doua benzi de circulatie, trotuare si zone verzi si nu este necesara propunere de largire si modernizare a acestor strazi.

Accesul la teren se realizeaza din strada Horea pe o alee propusa cu doua benzi de circulatie, cate o banda pe sens.

Din strada 16 Februarie, accesul se va realiza pe doua alei, una in partea de sud pentru iesirea din incinta si cealalta in partea de nord pentru accesul in incinta,

identificata prin CF nr 77192 in suprafata de 235 mp, care va deservi ca drum de servitute pentru vecinii aflati la nord de proprietate, conform Cf-ului actualizat.

In incinta se propune un nr total de 69 locuri de parcare exterioare, din care 64 de locuri vor fi alocate locatarilor apartamentelor si 5 locuri vor fi alocate spatiului comercial si salii de sport.

Aleile de acces auto vor trece din domeniul privat al persoanei fizice, in domeniul public al municipiului Deva, urmand a fi drumuri publice. De la aceasta regula va face exceptie suprafata pe care se vor amenaja parcarile si drumul de servitute de pe latura nordica a terenului, care nu isi va schimba destinatia actuala.

1. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
2. Accesele carosabile se vor pastra libere fara a fi obstructionate prin mobilier urban.
3. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.
4. In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
5. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### ART.8 – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de energie electrica. In zona exista retea de alimentare cu energie electrica, de alimentare cu apa si canalizare, retea de alimentare cu gaze naturale.
  2. Realizarea de retele tehnico-edilitare
    - extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre beneficiar pe cheltuiala acestuia, pe baza proiectelor de specialitate ,cu avizul administratorilor acestor utilitati;
    - lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.
  3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare
    - conform art.29 din RGU si Codului Civil.
- Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a localitatii, daca legea nu dispune altfel.
- Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea privata a companiilor ce le detin.

*Dezvoltarea echiparii edilitare:*

- Alimentarea cu apa ,prin racord la reseaua publica existenta in zona
- Canalizarea menajera va fi preluata prin racord la reseaua publica existenta in zona
- Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua electrica existenta in zona
- Alimentarea cu gaze naturale prin racord la reseaua publica existenta in zona
- Incalzirea se va face cu centrale termice pe gaze naturale, montate in fiecare apartament.
- Gunoiul menajer va fi strans in pubele ecologice, care vor fi preluate de societatea de salubritate care activeaza in zona.

Va fi amenajata o platform pentru retele edilitare – post trafo, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi, unde vor fi amplasate si pubelele ecologice pentru depozitarea gunoiului menajer. Platforma edilitara pe care vor fi depozitate si recipientele de colectare a gunoiului menajer va fi amplasata in partea de sud a terenului. Depozitarea deseurilor se va face selectiv in recipient separate.

*ART.9 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului pentru constructii.*

Nu sunt restrictii privind forma si dimensiunile parcelei de teren.

1. Parcelarea

- Toate parcelele vor fi alipite.

*ART.10 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui*

**Parcaje**

- conform art.33 si anexa nr.5 din RGU;
- autorizarea executarii lucrarilor de constructii care prin destinatie necesita locuri de parcare, se face numai daca exista posibilitatea realizarii parcajelor aferente, in afara domeniului public; locurile de parcare vor fi amenajate pe proprietatea beneficiarului. Se vor amenaja 69 locuri de parcare, dintre care 64 de locuri sunt propuse pentru viitorii proprietari de apartamente si 5 locuri sunt propuse pentru cladirea salii de sport.

- suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei. Dimensiunile unui loc de parcare au fost stabilite la lungimea de 5.00 m si latimea de 2.50 m.

**Spatii verzi**

- conform art.34 si anexa nr.6 din RGU;
- amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice.

Vor exista spatii verzi care vor trece in domeniul public, adica locul de joaca cu zona verde aferenta acestuia si zona verde aferenta profilului transversal al caii de acces auto care traverseaza terenul de la strada Horea la strada 16 Februarie.

De asemenea, se propun si spatii verzi in zona locuintelor colective care vor ramane in administrarea asociatie de proprietari care va fi infiintata.

**Imprejmuiri**

- conform art.35 din RGU;



- imprejmuirile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

In conditiile prezentului Regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri ce vor respecta caracterul zonei din care fac parte:

- a) imprejmuiri opace necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente si integrarea cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice.

Imprejmuirile la aliniament sunt de interes public datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcele o delimiteaza.

Imprejmuirea propusa este cu stalpi metalici si panouri din plasa sudata in fata carora se va planta o perdea verde. Imprejmuirea se va realiza pe terenul beneficiarului inspre interiorul limitei de proprietate. Terenul nu va fi imprejmuir pe laturile cu accesul la strada Horea, respectiv strada 16 Februarie.

## CAP. 3

### **Zonificare functionala**

#### *ART.11 – Unitati si subunitati functionale*

1. Se propun 3 zone functionale, dupa cum urmeaza:

- **Zona locuinte colective in regim de inaltime maxim P+2E**

- **Zona mixta – functiuni complementare locuirii – dotari sportive, comert si servicii.**

- **Zona circulatii publice**

2. Utilizari permise – locuinte, comert si servicii si circulatii auto si pietonale si functiuni complementare, conform art.14 din RGU, anexa 1 si 2. Profil functional admis- cai de acces pietonale si carosabile, parcaje, plantatii de protectie, decorative, zona pt. asigurarea utilitatilor, spatii verzi.

3.Utilizari permise cu conditii - pentru orice fel de constructie se va solicita in mod obligatoriu, indicarea pe planul care insoteste cererea pentru emiterea autorizatiei de construire, a modului de trasare a spatiilor ramase libere in mod special a celor vizibile de pe zonele de circulatie publica.

4. Interdictii temporare-nu sunt.

5. Interdictii definitive-constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta;

- constructiile care prin functiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei;

- orice fel de constructii sau tipuri de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei, poluarea aerului, solului;

- constructii amplasate in cadrul zonelor de interes general, generand situatii conflictuale in ceea ce priveste functiunea dominanta.

- in zona de locuire este interzisa construirea de garaje individuale

## CAP. 4

### **Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale**

Zona functionala va fi impartita in subzone, dupa cum urmeaza:

**Zona locuinte colective in regim de inaltime maxim P+2E** are urmatoarele subzone:

- *Subzona spatiilor verzi publice/loc de joaca pentru copii* – locul de joaca exterior propus si zona verde din imediata apropiere a acestuia vor trece in domeniul public. Pe marginile terenului locului de joaca va fi plantata o perdea de protectie din arbori si arbusti ornamentali, pentru a evita transmiterea zgomotului catre vecini.

- *Subzona spatii verzi propuse proprietate privata* – zonele verzi din imediata apropiere a locuintelor colective propuse vor ramane in proprietatea privata a asociatiei de proprietari care va fi infiintata si care se va asigura ca zona verde sa fie ingrijita.

- *Subzona parcaje auto private* – parcare va fi amenajata prin grija investitorului, iar locurile de parcare in numar de 64 vor fi vandute viitorilor locatari.

- *Subzona retele edilitare – post trafo, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi* – prin grija investitorului, va fi amenajata o platforma edilitara.

In zona de locuinte este interzisa construirea de garaje individuale.

**Zona mixta – functiuni complementare locuirii – dotari sportive, comert si servicii** are urmatoarele subzone:

- *Subzona spatii verzi propuse proprietate privata* – pe doua laturi ale salii de sport si comert va fi amenajat cate un spatiu verde care va fi ingrijit de catre administratorul cladirii propuse.

- *Subzona parcaje auto private* – salii de sport si comert ii corespund 5 locuri de parcare care vor fi amenajate prin grija investitorului si vor ramane ca parcare privata.

- *Subzona alee pietonale private* – langa sala de sport si comert va fi amenajata o alee pietonala privata care va face accesul spre locurile de parcare.

**Zona circulatii publice** are urmatoarele subzone:

- *Subzona circulatii auto publice* – calea de acces auto propusa care traverseaza terenul pe care se realizeaza investitia propusa si care face legatura intre strada Horea si strada 16 Februarie va fi amenajata prin grija investitorului, la nivel de ampriza cu strat de uzura piatra sparta, dupa ce vor fi realizate extinderile de retele de utilitati. Apoi, calea de acces auto va trece in domeniul public si va fi amenajata si intretinuta prin grija municipiului Deva.

- *Subzona circulatii pietonale publice* – circulatiile pietonale aferente caii de acces auto vor fi amenajate prin grija investitorului, la nivel de ampriza cu strat de uzura piatra sparta, dupa care vor trece in domeniul public si vor fi amenajate si intretinute prin grija municipiului Deva.

- *Subzona zone verzi publice* – zonele verzi aferente caii de acces auto si pietonale vor fi amenajate prin grija investitorului, dupa care vor trece in domeniul public si vor fi intretinute prin grija municipiului Deva.

Funcțiunile complementare propuse sunt:

- Cai de comunicare - C
- Echipare edilitara - TE

Amplasarea constructiilor noi se face de regula cu respectarea configuratiei arhitecturale existente. In zonele libere de constructii sau partial construite stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face de regula pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ si PUG).

Retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

CAP. 5

### **Unitati teritoriale de referinta**

#### **BILANT TERITORIAL AL ZONEI:**

- Suprafata totala a terenului: 10526 mp
  - Suprafata construita existenta: 189 mp
  - Suprafata construita desfasurata existenta: 236 mp
  - Suprafata construita existenta ce se va demola: 189.00 mp
  - Suprafata construita desfasurata existenta ce se va demola: 236.00 mp
  - Suprafata construita propusa locuinte colective: 400.00 mp x 6 buc locuinte = 2400 .00 mp
  - Suprafata construita desfasurata propusa locuinte colective: 6250.00 mp
  - Suprafata construita propusa spatiu comercial si sala de sport = 330.00 mp
  - Suprafata construita desfasurata propusa spatiu comercial si sala de sport: = 660.00 mp
  - Suprafata construita propusa totala: 2400 .00 mp + 330.00 mp = 2730.00 mp
  - Suprafata construita desfasurata propusa totala: 6250.00 mp + 660.00 mp = 6910.00 mp
- 
- POT existent = 1,80 %
  - CUT existent = 0,02
- 
- POT propus in urma demolarii = 0.00 %
  - CUT propus in urma demolarii = 0.00

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii existente care se vor demola	189.00 mp	1.80%	-	-
2.	Terenuri cu categorie de folosinta curti constructii	480.00 mp	4.56%	10271.00 mp	97.70%
3.	Teren cu categoria	235.00 mp	2.23%	235.00 mp	2.23%

	de folosinta drum de servitute				
4.	Terenuri cu categorie de folosinta agricola	9602.00 mp	91.41%	-	-
<b>5.</b>	<b>Total</b>	<b>10526.00mp</b>	<b>100.00</b>	<b>10526.00 mp</b>	<b>100.00</b>

**Indicatorii urbanistici stabiliti in functie de zonele propuse:**

- **Zona locuinte colective in regim de inaltime maxim P+2E**

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii existente care se vor demola	189.00 mp	1.80	-	-
2.	Locuinte propuse	-	-	2400.00 mp	34.96%
3.	Spatii verzi publice/loc de joaca pentru copii	-	-	688.70mp	10.03%
4.	Spatii verzi propuse proprietate private	-	-	2541.85 mp	36.74%
5.	Parcaje auto private	-	-	1125.95 mp	16.40%
6.	Retele edilitare – post trafo, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi	-	-	128.00 mp	1.87%
<b>7.</b>	<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6884.50 mp</b>	<b>100.00</b>

- Suprafata terenului: 6864.50 mp

- Suprafata construita propusa locuinte colective: 400.00 mp x 6 buc locuinte = 2400 .00 mp

- Suprafata construita desfasurata propusa locuinte colective: 6250.00 mp

- **POT propus = 34.86%**

- **CUT propus = 0.91**

- **POT maxim admis = 35.00%**

- **CUT maxim admis = 1.00**

Zona de locuinte colective va cuprinde urmatoarele subzone functionale:

- **Subzona spatiilor verzi publice/loc de joaca pentru copii** - care va trece in domeniul public.  $S = 266.70 \text{ mp} + 422.00 \text{ mp} = 688.70 \text{ mp}$ , ceea ce reprezinta 10.03% din totalul suprafetei zonei de locuinte
- **Subzona spatii verzi propuse proprietate private.**  $S = 2541.85 \text{ mp}$ , ceea ce reprezinta 36.74% din totalul suprafetei zonei de locuinte
- **Subzona parcaje auto private.**  $S = 1125.95 \text{ mp}$ , ceea ce reprezinta 16.40% din totalul suprafetei zonei de locuinte
- **Subzona retele edilitare – post trafo, rezerva incendiu, statie pompare si platforma gunoi.**  $S = 128.00 \text{ mp}$ , ceea ce reprezinta 1.87% din totalul suprafetei zonei de locuinte
- **Zona mixta – functiuni complementare locuirii – dotari sportive, comert si servicii**

Nr. crt.	Categoricia de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Spatiu comercial si sala de sport	-	-	330.00 mp	69.99%
2.	Spatii verzi propuse proprietate private	-	-	83.00 mp	17.60%
3.	Parcaje auto private	-	-	50.50 mp	10.71%
4.	Alei pietonale private	-	-	8.00 mp	1.70%
<b>5.</b>	<b>Total</b>	-	-	<b>471.50 mp</b>	<b>100.00</b>

- Suprafata terenului: 471.50 mp
- Suprafata construita propusa spatiu comercial si sala de sport = 330.00 mp
- Suprafata construita desfasurata propusa spatiu comercial si sala de sport: = 660.00 mp

- **POT propus = 69.99%**
- **CUT propus = 1.40%**

- **POT maxim admis = 70.00%**
- **CUT maxim admis = 1.50%**

Zona mixta – functiuni complementare locuirii – dotari sportive, comert si servicii va cuprinde urmatoarele subzone functionale:

- **Subzona spatii verzi propuse proprietate private.**  $S = 83.00 \text{ mp}$ , ceea ce reprezinta 17.60% din totalul suprafetei zonei mixte
- **Subzona parcaje auto private.**  $S = 50.50 \text{ mp}$ , ceea ce reprezinta 10.71% din totalul suprafetei zonei mixte
- **Subzona alei pietonale private.**  $S = 8.00 \text{ mp}$ , ceea ce reprezinta 1.70% din totalul suprafetei zonei mixte

- **Zona circulatii publice:**

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Circulatii auto publice	-	-	2684.00mp	84.67%
2.	Circulatii pietonale publice	-	-	338.30mp	10.67%
3.	Zone verzi publice	-	-	147.70mp	4.66%
<b>5.</b>	<b>Total</b>	-	-	<b>3170.00 mp</b>	<b>100.00</b>

- Suprafata terenului: 3170.00 mp. Toata suprafata aceasta va trece in domeniul public.

-**Subzona circulatii auto publice** - care va trece in domeniul public. S = 2684.00mp, ceea ce reprezinta 84.67% din totalul suprafetei zonei de circulatii publice

- **Subzona circulatii pietonale publice** - care va trece in domeniul public. S = 338.30mp, ceea ce reprezinta 10.67% din totalul suprafetei zonei de circulatii publice

- **Subzona zone verzi publice** - care va trece in domeniul public. S = 147.70mp, ceea ce reprezinta 4.66% din totalul suprafetei zonei de circulatii publice

## CAP. 6

### Concluzii

Prin aprobarea prezntului PUZ, se creeaza posibilitatea de punere in valoare a unor terenuri aflate in intravilanul localitatii Deva si de modernizare a unei zone, care in prezent nu este utilizata la adevaratul sau potential.

Este evident faptul ca orice activitate umana aduce modificari asupra starii actuale a factorilor de mediu, insa acestea trebuie sa se situeze in parametrii admisi, pentru ca dezvoltarea urbana sa fie durabila, iar generatiile urmatoare sa se bucure de conditii de mediu favorabile.

Coordonator RUR,

arh. Armasescu Dumitru

Intocmit,

arh. Ionescu Mihai Marian