

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL 1 DISPOZIȚII GENERALE

ART. 1 - Rolul Regulamentului local de urbanism

1. Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
2. Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.
3. Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

ART.2 – Domeniul de aplicare

1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

Prevederile din prezentul regulament sunt obligatorii în proiectarea proiectului de execuție ceea ce privește:

- amplasarea clădirii pe parcelă, corelat cu regimul de aliniere, distanțele față de vecinătăți;
- regimul de înălțime, cota maximă la coamă și la streșină;
- plastica arhitecturală, raportul gol-plin, tipul tâmplăriilor, gama coloristică;
- modul de asigurare al utilităților;
- materialele din care se realizează împrejmuirea;
- indicatorii urbanistici;

CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SECȚIUNEA I - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

2. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

SECȚIUNEA a II-a - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanse de zapada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Zona nu prezintă riscuri de alunecări de teren.

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
2. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
3. Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Zona studiată prin acest proiect nu se află într-o zonă expusă la asemenea riscuri.

ART. 13 – Asigurarea echipării edilitare

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
2. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Lucrările de extindere și de branșare la rețelele edilitare cad în sarcina investitorului.

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita de 40%.

ART. 16 – Lucrări de utilitate publică

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

Lucrările pentru amenajarea drumului se vor face exclusiv pe domeniul public.

Se vor respecta condițiile impuse de Aviz Arhitect Șef al Municipiului Deva, nr. 7 din 25.06.2025, respectiv:

- se va respecta profilul propus și se va retrage împrejmuirea lotului de la limita de proprietate astfel încât să se poată realiza modernizarea străzii Depozitelor la un profil transversal de 16,00 m, aproximativ 137,85 mp. Suprafața de teren necesară în vederea modernizării străzii Depozitelor, va trece ulterior în domeniul public al municipiului Deva.

CAPITOLUL 3 REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

SECȚIUNEA I – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

ART. 18 – Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);

c) Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de servicii este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Accesul pe parcelă se va face din prelungirea drumului de exploatație agricolă DE330/1.

ART. 23 – Amplasarea față de aliniament

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

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

2. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

3. Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

4. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Aliniamentul propus fata de limita de proprietate de la sud este de 31,00 m.

ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

Zona edificabilă va fi amplasată în interiorul parcelei, iar distanțele până la limita terenului sunt:

- 10,50 m față de limita de NORD a limitei de proprietate
- 31,00 m față de limita de SUD a limitei de proprietate
- 2,50 m față de limita de EST a limitei de proprietate
- 2,50 m față de limita VEST a limitei de proprietate.

Distanțele minime de amplasare vor ține cont și de prevederile art. 615 din Codul Civil.

Pentru a nu se crea sarcini pe parcelele învecinate, se propune ca zidul dinspre partea de est să fie rezistent la foc și să depășească cu minim 60 cm lungimea construcției, atât înspre Sud cât și înspre Nord.

SECȚIUNEA a II – a – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART. 25 – Accese carosabile

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
3. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, respectiv 3,80 m partea carosabilă conform P118/99 art.2.9.5. Drumul existent respectă prevederile legii și permite intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor.

Prin proiect se propune amenajarea drumului cu trotuare și zone verzi.

Se propune lărgirea drumului la 7 m lățime, cu 2 benzi de circulație, realizarea de trotuare pe ambele laturi ale drumului, de 1.50 m lățime, piste de biciclete pe ambele laturi, de 1.50 m lățime și zone verzi pe ambele laturi ale drumului, de 1.50 m lățime, în conformitate cu prevederile PUG aflat în actualizare, a cărei variantă preliminară a fost însușită de Consiliul Local al Municipiului Deva prin HCL 139/2022.

Accesele carosabile se vor păstra libere fără a fi obstrucționate prin mobilier urban.

ART. 26 – Accese pietonale

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
2. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege 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 sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se propune lărgirea drumului la 7 m lăţime, cu 2 benzi de circulaţie, realizarea de trotuare pe ambele laturi ale drumului, de 1.50 m lăţime, piste de biciclete pe ambele laturi, de 1.50 m lăţime şi zone verzi pe ambele laturi ale drumului, de 1.50 m lăţime, în conformitate cu prevederile PUG aflat în actualizare, a cărei variantă preliminară a fost însuşită de Consiliul Local al Municipiului Deva prin HCL 139/2022.

Accesul pe parcela se va face din drumul de exploataţie agricolă DE330/1.

SECȚIUNEA a III – a – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
2. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - a. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b. beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza
 - Alimentarea cu apă de la prelungirea rețelei existente în zonă;
 - Canalizarea menajera – racord la prelungirea rețelei existente în zonă;
 - Alimentarea cu energie electrică - racord la prelungirea rețelei existente în zonă;
 - Alimentarea cu caldură și apă caldă de la o centrală electrică;
 - Gunoiul menajer va fi strâns în pubele ecologice, care vor fi preluate de societatea de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract;
3. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele
4. Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

2. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

1. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
2. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
3. Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

SECȚIUNEA a IV – a – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART. 30 – Parcelarea

Nu sunt restricții privind forma și dimensiunile parcelei de teren.

ART. 31 – Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime de 15.00 m la coamă.

Regimul de înălțime admis în zonă va putea fi de P+E.

ART. 32 – Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

SECȚIUNEA a V – a – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ART. 33 – Parcaje

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

2.Prin exceptie de la prevederile alin.1, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

3.Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Numarul minim de parcaje este de 7 locuri.

ART. 34 – Spații verzi și plantate

În zona studiată prin planul urbanistic zonal vor fi prevăzute zone verzi plantate, minim 2mp/locuitor.

ART. 35 – Împrejmuiiri

Parcela de teren este neîmprejmuită, se propune împrejmuirea ei pe toate laturile terenului cu gard din panouri de sârmă.

CAPITOLUL 4 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE

ART.11 – Unități și subunități funcționale

1. ***Funcțiunea propusă*** prin PUZ este aceea de servicii;

2. ***Funcțiunile complementare*** zonei sunt:

- Spații verzi amenajate, cu arbuști ornamentali, fructiferi și gazon;
- Accese pietonale, carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

3. ***Utilizări permise:*** zonă de servicii, cu regim de înălțime P+E.

4. ***Utilizări permise cu condiții:*** Pentru orice fel de construcție se va solicita în mod obligatoriu, indicarea pe planul care însoțește crearea pentru emiterea autorizației de construire, a modului de trasare a spațiilor rămase libere în mod special a celor vizibile de pe zonele de circulație publică.

5. ***Interdicții temporare:*** Nu sunt.

6.***Interdicții definitive*** de construire în zonă :

- Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă;
- Construcțiile care prin funcțiune, conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei;
- Orice fel de construcții sau tipuri de exploatare care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației, poluarea aerului, solului;

- Construcții amplasate în cadrul zonelor de interes general, generând situații conflictuale în ceea ce privește funcțiunea dominantă.

CAPITOLUL 5 SUBUNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Nu se propun subunități teritoriale.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru unitatea teritorială este de maxim 1,00.

ART.12 – Bilanț teritorial, în limita de proprietate studiată a inițiatorului documentației de urbanism.

BILANȚ TERITORIAL

Nr. Crt.	Categorია de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Construcții	-	-	300,00	12,00
2.	Alei carosabile, parcaje	-	-	1540,48	61,62
3.	Zone verzi amenajate	-	-	521,67	20,87
4.	Teren ce se cedează pentru amenajarea drumului	-	-	137,85	5,51
5.	Total	2500	100,00	2500	100,00

POT existent: 0,00%
propus: 12,00%

CUT existent: 0,00
propus: 0,15

POT maxim = 40,00%
CUT maxim = 1,00

CAPITOLUL 6 CONCLUZII

Prezentul PUZ va fi inclus în PUG-ul localității Deva după aprobarea acestuia de către Consiliul Local.

Coordonator RUR,
arh. ARMĂȘESCU DUMITRU



