

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **CAPITOLUL 1**

### **Dispozitii generale**

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

1. Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.
2. Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.
3. Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.
4. Regulamentul local de urbanism pentru intreaga unitate administrativ-teritoriala, aferent Planului Urbanistic General, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor, materiale si culori, pe zone, in conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite in baza unui studiu de specialitate.

#### *ART.2 – Domeniul de aplicare*

1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan. Prevederile din prezentul regulament sunt obligatorii in proiectarea proiectului de executie in ceea ce priveste:
  - amplasarea cladirii pe parcela, corelat cu regimul de aliniere, distantele fata de vecinatati;
  - regimul de inaltime, cota maxima la coama si la streasina;
  - plastica arhitecturala, raportul gol-plin, tipul tamplariilor, gama coloristica;
  - modul de asigurare al utilitatilor;
  - materialele din care se realizeaza imprejmuirea;
  - indicatorii urbanistici;

## **CAPITOLUL 2**

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

#### *SECTIUNEA I - Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit*

#### *ART. 4 – Terenuri in intravilan*

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan 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 cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, 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) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Se va urmări, păstrarea caracterului arhitectural al zonei.

Pentru aceasta construcție care va fi amenajată ca farmacie se va urmări păstrarea arhitecturii din zona pentru astfel de tip de construcții, arhitectura modernă.

#### *ART. 8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate*

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.
2. Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
3. Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Nu este cazul.

#### *ART. 9 – Zone construite protejate*

1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).
3. Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

Nu este cazul.

**SECTIUNEA a II-a - Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

*ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale*

4. Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Terenul studiat pentru aplanarea constructiei nu este expus la astfel de riscuri naturale.

*ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice*

1. 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.
2. 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.
3. Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Terenul studiat pentru amplasarea constructiei nu este expus la astfel de riscuri tehnologice.

*ART. 13 – Asigurarea echiparii edilitare*

1. 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.
2. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Constructia va fi racordata la toate retelele edilitare existente in zona (energie electrica, apa, canalizare si gaze naturale).

*ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului*

1. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita de 70% (conform Avizului de Oportunitate nr. 26 din 25.11.2022).

### *ART. 16 – Lucrari de utilitate publica*

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.

Nu se propun lucrari pe domeniul public.

## **CAPITOLUL 3**

### *SECTIUNEA I – Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii*

#### *ART. 18 – Amplasarea fata de drumuri publice*

3. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de prestari servicii este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
4. În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de prestari servicii se înțelege: farmacii, magazine alimentare, reparatii, transport, cosmetic, inchirieri de bunuri, agentii, birouri, etc.  
Accesul pe parcela de teren se face doar pietonal, din strada Mihai Eminescu si bulevardul Nicolae Balcescu.

#### *ART. 23 – Amplasarea fata 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.  
Nu se poate stabili un aliniament pentru aceasta constructie.

#### *ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei*

Constructia va fi amplasata in teren, iar distantele pana la limita terenului sunt de:

- 0,80 m fata de limita de **NORD** a limitei de proprietate
- 0.00 m fata de limita de **VEST** a limitei de proprietate
- 0.00 m fata de limita de **SUD** a limitei de proprietate
- 1.20 m fata de limita de **EST** a limitei de proprietate

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

Distantele minime de amplasare sunt in conformitate cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

## ***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.
4. 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. Strada Timisoarei existentă respectă prevederile legii și permite intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor.

Accesele pietonale se vor păstra libere fără a fi obstructionate prin mobilier urban.

### ***ART. 25 – 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.

Pe parcela care se propune construcția vor fi amenajate trotuare.

## ***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 sa racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publică, atunci când aceasta se va realiza
3. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga sa prelungească rețeaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie sa mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiască noi rețele
  4. Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu exista rețele publice de apa și de canalizare.

Beneficiarul se va racorda la toate retelele edilitare existente in zona.

#### *ART. 28 – Realizarea de retele edilitare*

1. Extinderile de rețele sau maririle 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 suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

Beneficiarul se va racorda la toate retelele edilitare existente in zona.

Gunoii menajer este colectat in pubele ecologice si este preluat de societatea de salubritate care activeaza in zona.

In aceste conditii, riscurile de poluare sunt extrem de reduse.

#### **SECTIUNEA a IV – a – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

##### *ART. 31 – Inaltimea constructiilor*

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei maxime de:

Inaltimea maxima a constructiei este de 6,00 m. Invelitoarea va fi de tip terasa.

Regimul de inaltime admis in zona va putea fi de D+P

##### *ART. 32 – Aspectul exterior al constructiilor*

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Constructia propusa va avea scolu placat cu piatra naturala, fatadele constructiei vor fi izolate si tecuite cu tencuiala decorativa.

Culoarea care va predomina pe fatada va fi alb.

***SECTIUNEA a V – a – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui***

***ART. 34 – Spatii verzi si plantate***

In zona studiata prin planul urbanistic zonal vor fi prevazute zone verzi plantate.

***ART. 35 – Imprejmuiri***

Parcela de teren nu este imprejmuita si nici nu va fi imprejmuita.

## **CAPITOLUL 4**

### **ZONIFICARE FUNCTIONALA, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE**

***Anexa 1 – Unitati si subunitati functionale***

1. Functiunea propusa prin PUZ este aceea de zona comert;  
Utilizari premise – constructii cu regim de inaltime D+P (functiuni complementare). Profil functional admis – cai de acces pietonal si carosabil, parcaje, spatii verzi, zona pentru asigurarea utilitatilor.  
Utilizari premise 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.  
Utilizari interzise – constructii si amenajari 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 sau a solului;
  - Constructii amplasate in cadrul zonelor de interes general, generand situatii conflictuale in ceea ce priveste functiunea dominanta.
5. ***Interdicții*** definitive de construire in zona :
  - Nu sunt.

## **CAPITOLUL 5**

### **SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Nu se propun subunitati teritoriale.

Pentru zona studiata conform Avizului de oportunitate emis de Primaria Municipiului Deva procentul de ocupare a terenului maxim este de 70%, iar coeficientul de ocupare a terenului maxim este de 1,40.

***Anexa 2 - Bilant teritorial***, in limita de proprietate studiata a initiatorului documentatiei de urbanism.

## BILANT TERITORIAL

| Nr. crt. | Categoria de folosinta  | Existent     |               | Propus         |               |
|----------|-------------------------|--------------|---------------|----------------|---------------|
|          |                         | Suprafata mp | %             | Suprafata – mp | %             |
| 1        | Constructie             | -            | -             | 49,70          | 70,00         |
| 2        | Alei pietonale          | -            | -             | 21,30          | 30,00         |
| 3        | Teren curti constructii | 71,00        | 100,00        | -              | -             |
|          | <b>Total</b>            | <b>71,00</b> | <b>100,00</b> | <b>71,00</b>   | <b>100,00</b> |

POT – existent 0,00 %

POT – propus 70,00 %

CUT – existent 0,00

CUT – propus 1,40

POT maxim : 70%;

CUT maxim : 1,40;

Suprafata construita propusa : 49,70 mp;

Suprafata construita desfasurata propusa : 99,40 mp

### CAP. 5

### CONCLUZII

Prezentul PUZ va fi inclus in PUG-ul municipiului Deva, judetul Hunedoara.

Coordonator RUR,  
arh. ARMASESCU DUMITRU