

## 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 1 - 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 din categoria curți-construcții, din intravilan 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 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 85%.

#### *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.

### **CAPITOLUL 3 REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR**

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

#### *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.

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

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

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

4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de turism se înțelege: hoteluri, pensiuni, unitati de tip bungalow, cat și alte construcții cu caracter turistic.

Accesul pe parcelă se va face printr-o alee care face legatura cu Str.Andrei Saguna.

Deasemenea se propune un al doilea acces, pe latura nordica, prin curtea cladirii de Finante.

#### *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.
  - c) Retragerea constructiilor fata de aliniament, in cazul amplasarii constructiilor in incinte si care nu participa la frontul stradal.
2. În toate situațiile, 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.

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

Construcția va fi amplasata în interiorul parcelei, iar distanțele până la limita terenului sunt:

- 15,94 m față de limita de NORD a limitei de proprietate
- 8,50 m față de limita de SUD a limitei de proprietate
- 20,56 m față de limita de EST a limitei de proprietate
- 6,00 m față de limita de VEST a limitei de proprietate.

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

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

##### *ART. 25 – Accese carosabile*

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista 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 respecta prevederile legii și permite intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor.

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

Implementarea acestui obiectiv de investiții, aduce o modificare în structura funcțională a circulației în zona de amplasare și cea limitrofă.

Zona este una extrem de aglomerată la anumite ore, din cauza circulației generate de Colegiul Național „Decebal”, care are accesul elevilor din Str.Andrei Saguna.

Accesul pe Str.Andrei Saguna în intervalul 07.30-08.15 și 12.15-14.15 este unul îngreunat, fiind cauzat de accesul la școală și liceul din cadrul Colegiului Național Decebal.

În cadrul proiectului „RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HOTEL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE : BAZA DE TRATAMENT, SPA, RESTAURANT ȘI PARCAJE” se propune o remodelare a circulației în zona, care să fluidizeze traficul.

Această soluție de remodelare, presupune o intervenție semnificativă, atât în ceea ce privește prospectul străzii Andrei Saguna, parcajelor aferente acestei străzi, dar și de creere a două noi accesuri, respectiv prin curtea Finanțelor Publice din Str.A.Iancu, cât și din B-dul Decebal printre blocurile „N” și „M”.

Această remodelare a circulației din zona, respectiv în arealul dintre B-dul Decebal, Str.I.Maniu, Str.A.Iancu și Str.A.Saguna, trebuie finalizată până la punerea în funcțiune a obiectivului de investiții „RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HOTEL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE : BAZA DE TRATAMENT, SPA, RESTAURANT ȘI PARCAJE”.

#### *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.

Accesele pe parcelă se vor face :

- Un acces de pe Str.A.Saguna, la Est printr-o alee;
- Un acces de pe latura Nordica, spre clădirea de Finanțe;

#### *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 se va realiza de la rețeaua existentă în zona;
    - Canalizarea menajeră – la rețeaua publică existentă în zona;
    - Alimentarea cu energie electrică – bransare la rețeaua existentă în zona și panouri fotovoltaice;
    - Alimentarea cu caldură – pompe de caldura, cazane;
    - Alimentarea cu apă caldă – rețea locală publică; sistem de pompe de caldura, panouri solare, boliere etc;
    - 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 edilitară 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 28.00m în punctul cel mai înalt, la atic, măsurată de la cota terenului sistematizat.

Regimul de înălțime admis în zonă va putea fi de S+P+5E+Er.

*ART. 32 - Aspectul exterior al construcțiilor*

- (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, 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. 34 - Spații verzi și plantate*

În zona studiată prin planul urbanistic zonal vor fi prevăzute zone verzi plantate, minim 2mp/locuitor, respectiv minim 25% din suprafața terenului.

*ART. 35 - Împrejurimi*

Parcela de teren va fi împrejmuită pe toate laturile terenului care se învecinează cu proprietăți private.

Pe celelalte 3 laturi ale parcelei de teren se vor realiza împrejurimi din panouri opace, cu înălțime maximă 2m.

Pe laturile cu acces pe amplasamentul nu se vor realiza împrejurimi.

**CAPITOLUL 4 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE**

*ART.11 - Unități și subunități funcționale*

1. *Funcțiunea propusă* prin PUZ este: zona turistică
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 turism;
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 tratare a spațiilor rămase libere în mod special a celor vizibile de pe zonele de circulație publică.

Pentru orice construcție se vor respecta normele impuse de ministerul sănătății respectiv OMS 119/2014, ORD.M.S.Nr.1030/2009, LEGE114/1996, fiind depuse spre avizare schite planimetrice cu clădirea în faza de autorizare.

Avizarea oricărui construcții sau amenajări în subzona LMu1 strada Lucian Blaga etc; situația în zona istorică a orașului se va face numai cu condiția respectării reglementărilor prevăzute de studiile protejate și numai cu avizul MC; aceleași precizări pentru strazile Octavian Goga și Andrei Saguna, un subzonele LI1 orice intervenție în zona CE1 vor fi permise numai pe baza unor PUD-uri aprobate; aceeași precizare și pentru funcțiunile complementare ale zonei (instituții publice și servicii); în zona marcată cu linie întreruptă, albastră, orice intervenție pentru subzonele LI1 și IS1 se va face numai după avizul MLPAT și MC pe baza unui studiu de zone protejate care să stabilească cu exactitate întinderea acestuia și reglementările aferente.

**5. Interdicții temporare:** Se interzice temporar, pe o perioadă de un an de la aprobarea PUG-ului Deva, construirea în subzona LMu1 și LI1 în perimetrul format de strazile Lucian Blaga, Aurel Vlaicu, Bulevardul Decebal, Bulevardul Iuliu Maniu unde se impune elaborarea și aprobarea unui PUZ de zone protejate; se interzice temporar, până la elaborarea unor studii de rezolvare a intersecției, realizarea construcțiilor sau amenajărilor la întretaiera strazilor Bulevardul 22 Decembrie, Bulevardul Decebal cu strazile Liliacului și Duiliu Zamfirescu, interdicția are valabilitate un an după avizul PUG-ului.

**6. Interdicții definitive** de construire în zonă : nu este cazul;

## CAPITOLUL 5 SUBUNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

### BILANȚ TERITORIAL

#### A.BILANȚ TERITORIAL-SOLUȚIE CU SUBSOL LUAT ÎN CALCUL

| Nr. Crt. | Categorია de folosință        | Existent  |        | Propus    |        |
|----------|-------------------------------|-----------|--------|-----------|--------|
|          |                               | Suprafața | %      | Suprafața | %      |
| 1.       | Construcții                   | 782,00    | 19,90  | 2482,00   | 63,17  |
| 2.       | Aleii pietonale și carosabile | 2753,00   | 70,07  | 1954,58   | 49,74  |
| 3.       | Zone verzi amenajate          | -         | -      | 963,42    | 24,53  |
|          | Teren neutilizat              | 394,00    | 10,03  | -         |        |
|          | Total                         | 3929,00   | 100,00 | 3929,00   | 100,00 |

POT existent =19,90%    propus= 63.17%

CUT existent =0.20    propus =2.17

POT maxim =85,00%

CUT maxim =1.80

Număr locuri de parcare :

-24 locuri in incinta;  
-46 in subsolul cladirii;  
Camere de cazare cu 2 paturi : 86.

NOTA.PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI, RESPECTIV COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI AU FOST CALCULATE, IN ACEST SCENARIU, PRIN RAPORTARE LA AMPRENTA SUBSOLULUI EXTINS.

**B.BILANȚ TERITORIAL-SOLUTIE FARA SUBSOL LUAT IN CALCUL**

| Nr. Crt. | Categoria de folosinta       | Existent  |        | Propus    |        |
|----------|------------------------------|-----------|--------|-----------|--------|
|          |                              | Suprafata | %      | Suprafata | %      |
| 1.       | Constructii                  | 782,00    | 19,90  | 1011,00   | 25.73  |
| 2.       | Alei pietonale și carosabile | 2753,00   | 70,07  | 1954,58   | 49,74  |
| 3.       | Zone verzi amenajate         | -         | -      | 963,42    | 24,53  |
|          | Teren neutilizat             | 394,00    | 10,03  | -         |        |
|          | Total                        | 3929,00   | 100,00 | 3929,00   | 100,00 |

POT existent =19,90%    propus= 63.17%  
CUT existent =0.20      propus =2.17

POT maxim =85,00%  
CUT maxim =1.80

**CAPITOLUL 6 CONCLUZII**

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

Coordonator RUR,  
arh. ARMĂȘESCU DUMITRU

Intocmit

Arh.JEBELEAN CRISTI

