



JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

ARHITECT - ȘEF DIRECȚIA URBANISM, PRIVATIZARE
SERVICIUL MONITORIZARE ȘI CONTROL URBAN
COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI,
AUTORIZAȚII CONSTRUCȚII

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

Anexă la HCL nr.95/2022

REGULAMENT LOCAL
PRIVIND INFRASTRUCTURA AFERENTĂ ZONELOR DE DEZVOLTARE URBANĂ
DIN CADRUL MUNICIPIULUI DEVA

CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

Art.1

Prezentul regulament se referă la infrastructura aferentă zonelor de dezvoltare urbană reglementate prin Planuri Urbanistice Zonale și stabilește următoarele:

- modul în care terenurile aflate în proprietate privată având destinația de drum deschis circulației publice trec în domeniul public al municipiului Deva;
- conformarea circulațiilor noi propuse - dimensionare, profile;
- modul echipării cu rețele edilitare a zonei reglementate.

Art.2

Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, necesare funcționării coerente a zonei potrivit prevederilor potrivit art.31¹, alin 2 din Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Regulamentul se adresează tuturor inițiatorilor și elaboratorilor de documentații urbanistice și se aplică planurilor urbanistice zonale.

Baza legală:

- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinul nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane;
- Ordinul nr.1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Codul Civil

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr.700/2014 privind aprobarea regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și de carte funciară, cu modificările și completările ulterioare
-

CAPITOLUL II MODUL ÎN CARE TERENURILE AFLATE ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ AVÂND DESTINAȚIA DE DRUM DESCHIS CIRCULAȚIEI PUBLICE TREC ÎN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI DEVA

Art.3

Cadrul legal care reglementează aspecte legate de proprietatea publică este constituit din:

a. Codul Civil care reglementează modurile specifice de dobândire a dreptului de proprietate publică, respectiv:

Art.554 - Proprietatea publică

(1) Bunurile statului și ale unităților administrativ-teritoriale care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public formează obiectul proprietății publice, însă numai dacă au fost legal dobândite de către acestea.

(2) Dacă prin lege nu se prevede altfel, dispozițiile aplicabile dreptului de proprietate privată se aplică și dreptului de proprietate publică, însă numai în măsura în care sunt compatibile cu acesta din urmă.

Art.562 Stingerea dreptului de proprietate

(2) Proprietarul poate abandona bunul său mobil sau poate renunța, prin declarație autentică, la dreptul de proprietate asupra bunului imobil, înscris în cartea funciară. Dreptul se stinge în momentul părăsirii bunului mobil, iar dacă bunul este imobil, prin înscrierea în cartea funciară, în condițiile legii, a declarației de renunțare.

Art.863 Cazurile de dobândire a dreptului de proprietate publică

Dreptul de proprietate publică se dobândește:

- a) prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii;
- b) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;
- c) prin donație sau legat, acceptat în condițiile legii, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dispunătorului, devine de uz ori de interes public;
- d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public;
- e) prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii;
- f) prin alte moduri stabilite de lege.

Art.889 Renunțarea la dreptul de proprietate

(1) Proprietarul poate renunța la dreptul său printr-o declarație autentică notarială înregistrată la biroul de cadastru și publicitate imobiliară pentru a se înscrie radierea dreptului.

(2) În acest caz, comuna, orașul sau municipiul, după caz, poate cere înscrierea dreptului de proprietate în folosul său, în baza hotărârii consiliului local, cu respectarea dispozițiilor legale privind transferul drepturilor reale imobiliare, dacă o altă persoană nu a solicitat înscrierea în temeiul uzucapiunii.

(3) În situația bunurilor grevate de sarcini reale, unitatea administrativ-teritorială care a preluat bunul este ținută în limita valorii bunului.

Art.985 Donația

Donația este contractul prin care, cu intenția de a gratifica, o parte, numită donator, dispune în mod irevocabil de un bun în favoarea celeilalte părți, numită donatar.

Art.1011 Forma donației

(1) Donația se încheie prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute.

Art.1012 Înregistrarea donației autentice

În scop de informare a persoanelor care justifică existența unui interes legitim, notarul care autentifică un contract de donație are obligația să înscrie de îndată acest contract în registrul național notarial, ținut în format electronic, potrivit legii. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.

Art.4

Procedural, succesiunea operațiilor de înregistrare în evidențele de cadastru și carte funciară, în cazul renunțării la dreptul de proprietate, este prevăzută de art.211 din Ordinul nr.700/2014 privind aprobarea regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și de carte funciară, cu modificările și completările ulterioare respectiv:

(1) În situația renunțării la drept a proprietarului tabular în conformitate cu art. 889 din Codul civil, în baza declarației de renunțare date în formă autentică notarială se va dispune prin încheiere radierea din cartea funciară a dreptului de proprietate al renunțătorului, fără sistarea cărții funciare, cu menținerea notării renunțării la dreptul de proprietate, în condițiile art. 562 alin. (2) din Codul civil.

(2) Ulterior, la cerere, se va putea intabula dreptul de proprietate al uzucapantului, în baza hotărârii judecătorești definitive, sau dreptul de proprietate al unității administrativ-teritoriale, în baza hotărârii consiliului local, menționându-se în cartea funciară regimul juridic al imobilului, respectiv domeniul privat.

Art.5

Terenurile proprietate privată cu destinația de drum deschis circulației publice trec în proprietatea publică a municipiului Deva prin donație sau renunțare la drept, în următoarele condiții:

1. Terenul propus a fi preluat a fost reglementat urbanistic ca având destinația de drum deschis circulației publice;
2. Drumul trebuie să fie constituit iar preluarea acestuia se face în ampriza existentă, așa cum este aceasta reglementată prin prevederile art.15 din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, în baza unui proces verbal de constatare întocmit de către o comisie constituită prin dispoziția primarului;
3. Actele care stau la baza preluării sunt extrasul de carte funciară al terenului și actul de donație sau renunțare la drept, în formă autentică.

Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor ce fac obiectul prezentului regulament, se face prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Deva.

Art.6

Terenurile proprietate privată reglementate cu destinația de drum deschis circulației publice prin documentațiile de urbanism aflate în valabilitate și pentru care există obligații de realizare și amenajare, vor fi preluate după îndeplinirea obligațiilor prevăzute în documentațiile de urbanism.

Obligații de realizare și amenajare a terenurilor aflate în proprietate privată având destinația de drum deschis circulației publice, reglementate prin documentații de urbanism (PUZ), în vederea trecerii în proprietatea publică a municipiului Deva:

1. **Ampriza drumului trebuie să fie constituită, conform prevederilor art.15 din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare. Stratul de uzură acceptat este piatră spartă.**
2. **Realizarea/extinderea rețelelor edilitare a fost finalizată anterior sau concomitent cu lucrările de realizare a drumului.**

CAPITOLUL III DRUMURI PROPUSE

Art.7 Date generale

Potrivit prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, din punct de vedere al destinației drumurile se împart în:

a) drumuri publice - drumuri de utilitate publică și/sau de interes public destinate circulației rutiere și pietonale, în scopul satisfacerii cerințelor generale de transport ale economiei, ale populației și de apărare a țării; acestea sunt proprietate publică și sunt întreținute din fonduri publice, precum și din alte surse legal constituite;

b) drumuri de utilitate privată - drumuri destinate satisfacerii cerințelor proprii de transport rutier și pietonal spre obiective economice, forestiere, petroliere, miniere, agricole, energetice, industriale și altele asemenea,

de acces în incinte, ca și cele din interiorul acestora, precum și cele pentru organizările de șantier; ele sunt administrate de persoanele fizice sau juridice care le au în proprietate sau în administrare.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Din punct de vedere al circulației drumurile se împart în:

- a) drumuri deschise circulației publice, care cuprind toate drumurile publice și acele drumuri de utilitate privată care asigură, de regulă, accesul nediscriminatoriu al vehiculelor și pietonilor;
- b) drumuri închise circulației publice, care cuprind acele drumuri de utilitate privată care servesc obiectivelor la care publicul nu are acces, precum și acele drumuri de utilitate publică închise temporar circulației publice.

Din punct de vedere funcțional și administrativ-teritorial, în ordinea importanței, drumurile publice se împart în următoarele categorii:

- a) drumuri de interes național;
- b) drumuri de interes județean;
- c) drumuri de interes local.

Drumurile de interes local aparțin proprietății publice a unității administrative pe teritoriul căreia se află și pot fi clasificate ca:

- a) drumuri comunale;
- b) drumuri vicinale;
- c) străzi.

Din categoria străzilor fac parte drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

Străzile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel:

- a) străzi de categoria I - magistrale, care asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național ce traversează orașul sau pe direcția principală de legătură cu acest drum;
- b) străzi de categoria a II-a - de legătură, care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit;
- c) străzi de categoria a III-a - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale, având 2 benzi de circulație;
- d) străzi de categoria a IV-a - de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.

Zona străzilor din localitățile urbane include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, suprafețele adiacente pentru parcaje, suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare, scurgerea apelor trebuie asigurată prin șanțuri amenajate, cu dirijarea în afara zonelor de siguranță a străzilor.

Proiectarea, sistematizarea și realizarea străzilor din localitățile urbane se fac în corelare cu planul urbanistic general al localității, pe baza studiului de dezvoltare și organizare a traficului, întocmit pentru o perioadă de perspectivă de minimum 15 ani, cu respectarea normelor tehnice în vigoare.

La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, de planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, anchetele de trafic origine-destinație, precum și de normele tehnice în vigoare, pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.

Art.8. - Reglementări

Reglementările propuse se referă doar la drumurile de interes local respectiv străzile de categoria a III a și a IV a.

În cadrul zonelor de dezvoltare cu funcțiune rezidențială reglementate printr-un Plan Urbanistic Zonal, drumurile propuse vor fi drumuri deschise circulației publice, conform prevederilor HG 525/1996, respectiv:

- art.25 alin 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;
- art.26 - Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. 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. Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În cazul drumurilor existente, aflate în domeniul public al Municipiului Deva, care necesită modernizare în vederea asigurării accesului la zona de dezvoltare propusă, profilele de drum propuse se vor încadra în tipologiile de profile stradale anexă a prezentului Regulament, în vederea corelării cu prevederile PUG Deva aflat în actualizare. În cazul modernizării drumurilor existente, unde există situații în care, din cauza conformării terenului, nu se pot realiza profilele minimale propuse prin PUG aflat în actualizare care se regăsesc în anexa prezentului regulament, se vor respecta prevederile legislației în domeniu.

Astfel, în concordanță cu prevederile PUG Deva aflat în actualizare și cu legislația în domeniu aflată în vigoare, se stabilesc tipologii minimale ale profilelor circulațiilor propuse în zonele de dezvoltare urbană a UAT Deva reglementate prin documentații de urbanism (PUZ), în vederea asigurării dezvoltării unitare și durabile, anexă a prezentului Regulament.

CAPITOLUL IV ECHIPAREA EDILITARĂ

Art.9. – Potrivit prevederilor art.13 din Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiuni și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale a municipiului Deva, ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

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.

Art.10. – Potrivit prevederilor art.27 din Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, 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 obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată 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 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.

Art.11. – Potrivit prevederilor art.28 din Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor 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 branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(5) Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(6) Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

(7) Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelilor edilitare.

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (3) - (9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.

Art.12. – Potrivit prevederilor art.29 din Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, 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.

Art.13. – La realizarea lucrărilor mai sus menționate se va respecta prevederile Ordinului nr.1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.

Art.14. – **Se poate deroga de la prevederile art.27 alin.1 din Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale prin realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cu obligația beneficiarului de a racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza, doar în cazul în care prin documentația de urbanism se propun maxim trei loturi destinate construirii.**

CAPITOLUL V CONCLUZII

Art.15. – În cadrul zonelor de dezvoltare cu funcțiune rezidențială reglementate printr-un Plan Urbanistic Zonal, drumurile propuse vor fi drumuri deschise circulației publice.

Art.16. – Se condiționează recepționarea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal de obligația efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente și de realizarea amprizei drumurilor propuse, de către investitorii interesați, astfel cum este prevăzut în Planul de Acțiune care este parte componentă a PUZ.

Planul de Acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor, conform prevederilor Ordinului nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Art.17. – Obligațiile de realizare și amenajare a terenurilor aflate în proprietate privată având destinația de drum deschis circulației publice, reglementate prin documentații de urbanism (PUZ), în vederea trecerii în proprietatea publică a municipiului Deva sunt următoarele:

a. Ampriza drumului trebuie să fie constituită, conform prevederilor art.15 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Stratul de uzură acceptat este piatră spartă.

b. Realizarea/extinderea rețelelor edilitare a fost finalizată anterior sau concomitent cu lucrările de realizare a drumului.