

# P. U. G.

CUPRINS

## I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală
3. Domeniul de aplicare

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

## III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone și subzone funcționale

## IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

7. Conținutul Regulamentului

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

(1.1.) Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul municipiului DEVA. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ al municipiului.

(1.2.) Prezentul Regulament local de urbanism însoțește Planul Urbanistic General al municipiului DEVA și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

(1.3.) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat cu nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ de către Consiliul Local al municipiului DEVA pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 1996.

(1.4.) Dacă prin prevederile unor documentații ulterioare de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale municipiului se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat pentru municipiul DEVA este necesară modificarea Planului Urbanistic General, conform legii.

(1.5.) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în sprijinul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 2. Baza legală

(2.1.) La baza elaborării Regulamentului local de urbanism s-au avut în vedere în principal: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată), HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale municipiului DEVA.

(2.2.) În cadrul Regulamentului local de urbanism aferent Planului General de Urbanism al municipiului DEVA s-au preluat toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii:

Planul de Amenajare a Teritoriului Național – Urbanproiect

- secțiunea I - Căi de comunicație
- secțiunea II - Apă
- secțiunea III - Zone construite și naturale protejate
- secțiunea IV - Rețeaua de localități

Plan Urbanistic General - Urbanproiect București - pr. nr. 133/92

Proiect de amenajare a râului Mureș pe sector Cugir – Zâm – proiect RENEL - ISPH

Planuri Urbanistic de Detaliu și Zonale aprobate de Consiliul Local al municipiului DEVA

Studiu de circulație întocmit concomitent cu PUG pr. nr. 133/1992

Schema generală a alimentării cu apă a municipiului DEVA

Analize care au stat la baza elaborării PUG DEVA privind: situația geotehnică, studii de fezabilitate, fond construit, mediu, instituții și servicii publice.

### 3. Domeniul de aplicare

(3.1.) Planul Urbanistic General al municipiului DEVA împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului; intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor cu caracter urbanistic.

Intravilanul pentru municipiul DEVA se compune din:

1. MUNICIPIUL DEVA (inclusiv cartierul Sântuhalm)
2. LOCALITATEA ARCHIA
3. LOCALITATEA CRISTUR
4. LOCALITATEA BÂRCEA MICĂ
5. ZONA DE AGREMENT CĂPRIOARA
6. EXPLOATAREA MINIERĂ DEVA
7. OCOLUL SILVIC
8. A.E.S.C.H. - trup D
9. REZERVOR DE APĂ - trup G
10. PLATFORMA DE GUNOI  
(cu noul amplasament) - trup J
11. PUT SEC - trup K

15. STAȚIE REGLARE GAZE - trup P
16. REZERVOR APA - trup R
17. PLATFORMA DE GUNOI SATE- trup S
18. REZERVAȚIA NATURALĂ COLȚU-ZĂNOAGA
19. REZERVAȚIA NATURALĂ BEJAN
20. REZERVAȚIE ARHEOLOGICĂ

**ATENȚIE!** Pentru punctele 18,19,20 nu există o delimitare precisă datorită lipsei studiilor de specialitate în acest sens.

(3.2.) Intravilanul municipiului DEVA aprobat conform legii și figurat în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

Suprafața intravilanului municipiului, localităților componente și trupurilor, la data elaborării PUG-ului era 1587,12 ha.

Suprafața aprobată pentru municipiul DEVA prin prezentul PUG și regulament local de urbanism este de 1753,67 ha din care 1744,7 ha municipiul DEVA.

(3.3.) Zonificarea funcțională a localităților se stabilesc în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile, de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale:

(3.4.) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cuprinzând delimitarea UTR-urilor, care face parte integrantă din Regulament; UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului urban sau rural cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

UTR-ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc.) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

UTR-urile care compun intravilanul municipiului DEVA sunt în număr de 34 dintre care de la 1-19 în intravilanul municipiului iar 20-34 în trupurile și satele aparținătoare.

Limitele UTR-urilor și zonificarea funcțională în cadrul acestora se regăsesc

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

(4.1.) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederile art. 3 din Regulamentul General de Urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa de ÎNCADRARE în TERITORIUL ADMINISTRATIV a Planului Urbanistic General.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al municipiului DEVA se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 (republicată) și a Legii nr. 18/1991. Amplasarea construcțiilor de orice fel, pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MapN, MI și SRI pentru aprobarea "Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului".

Având în vedere că suprafața propusă pentru extinderea intravilanului este mai mare de 100 ha, în conformitate cu Legea nr. 18/1991, art. 71 și 73, aprobarea de folosire definitivă a terenurilor agricole se obține conform prevederilor legale.

(4.2.) Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilanul municipiului DEVA în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din Regulamentul General de Urbanism; destinația acestor trupuri se prezintă în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General al municipiului DEVA. Suprafața totală a terenurilor agricole care sunt incluse în noul intravilan este de 166,55 ha.

(4.3.) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul municipiului DEVA se supune prevederile art. 5 din Regulamentul general de urbanism; suprafețele împădurite sunt puse în evidență în planșele de ÎNCADRARE în TERITORIUL ADMINISTRATIV și de REGLEMENTĂRI ale Planului urbanistic general a municipiului **DEVA**

Suprafața ocupată de păduri din totalul suprafeței administrative este de 1074 ha.

industriale, unități comerciale sau de altă natură, care prin funcționare pot aduce prejudicii pădurii se face numai cu obținerea în prealabil, de către beneficiari, a avizului Regiei Naționale a Pădurilor.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă.

În mod excepțional, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice cu/sau fără defrișarea pădurii se aprobă potrivit legii nr. 26/1996 - Codul silvic.

(4.4.) Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate potrivit legii (conform datelor furnizate de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale), se supune prevederile art. 6 din Regulamentul General de Urbanism; terenurile cu resurse ale subsolului sunt prezentate în planșa de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV ale Planului Urbanistic General al municipiului DEVA.

Pe teritoriul administrativ al municipiului DEVA este situată Exploatarea Minieră Deva. Pe acest teren sunt admise numai construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului. Orice alt fel de construcții, cu caracter definitiv sunt interzise.

Construcțiile din afara perimetrelor de protecție sau a pilierului de siguranță se vor autoriza cu condiția unor măsuri suplimentare de protecție. În acest scop sunt necesare studii de specialitate pentru identificarea degradării terenurilor (modificarea structurii geomorfologice, distrugerea echilibrului fizic și hidrogeologic al rocilor, surpări, scufundări, precum și poluare complexă - apă, aer, sol - datorată depozitelor de steril).

Lucrările de explorare și exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localității vor face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4.5.) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 7 din Regulamentul General de Urbanism; resursele de apă sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General al municipiului DEVA.

Alimentarea cu apă potabilă a mun. Deva se realizează din surse de suprafață:

1. acumularea Hațeg, situată pe Râul Mare în zona orașului Hațeg.
2. Batiz, pe râul Strei (baraj Crișeni).

Sursa de apă subterană este situată în municipiu, în zona Dealul Paiului. Are 14 puțuri forate la adâncimi cuprinse între 12-16 m. Capacitatea totală este de aproximativ 60 dm<sup>3</sup>/s.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever sunt dimensionate în conformitate cu HG nr. 101/1997, pentru aprobarea "Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară". Astfel pentru captările din râu dimensiunile

Pentru captarea din acumulare 25 m radial pe malul unde este situată priza.

Pentru captarea subterană distanța minimă de protecție este de 50 m în amonte și 20 m în aval de captare.

\* Pentru asigurarea accesului la cursul de apă râul Mureș în scopul menținerii integrității albiei minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, se instituie zonă de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996, anexa 2.

Modul de folosire a terenului va fi comunicat deținătorului de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

(4.6.) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele naturale protejate, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 8 din Regulamentul General de Urbanis; zonele naturale protejate sunt puse în evidență în cadrul planșelor de ÎNCADRARE în TERITORIUL ADMINISTRATIV și de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General al municipiului DEVA.

Zonele protejate naturale din municipiul DEVA sunt: în intravilan – dealul Cetății în extravilan – rezervațiile Colțu – Zănoaga și Bejan.

Zonele naturale protejate au ca scop delimitarea acelor zone care datorită unicității, autenticității și specificității valorilor naturale pe care le include sunt caracteristice pentru conservarea, protejarea și valorificarea patrimoniului natural.

Autoritățile administrației publice locale, precum și persoanele fizice sau juridice răspund pentru respectarea regimului de protecție specială a zonelor de interes turistic și de agrement a ariilor protejate și a monumentelor naturii. Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare în perimetrul și în zonele de protecție a monumentele naturale.

Până la apariția unei legi privind protejarea patrimoniului natural, autorizarea construcțiilor în zonele de protecție se va face astfel: a) în zonele de interes național pe baza studiilor de specialitate cu avizul conform al MLPAT și MAPPM; b) în zonele de interes local pe baza studiilor de specialitate avizate de Academia Română, cu prescripții de protecție stabilite la nivel local. Pentru categoriile de construcții menționate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului în vederea autorizării (Legea 137/1995).

(4.7.) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9 din Regulamentul General de Urbanism; zonele construite protejate sunt reprezenta în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General al municipiului DEVA.

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic.

*Zonele de protecție a monumentelor istorice se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite prin grija Direcției Monumentelor Istorice în colaborare cu organele specializate ale MLPAT, MAPPM și ale autorităților publice locale (Legea 41/1995).*

În zonele protejate sunt permise toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avize conforme ale organelor publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național declarate ca atare.

În zonele de patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT și Ministerului Culturii.

Sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

În sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectelor și zonelor pot fi utilizate atât prevederile art. 18 din O.G. nr. 68/1994 cât și art. 622 din Codul Civil.

**ATENȚIE!!!!** Până la definitivarea și apariția legii privind protecția zonelor construite, monumentele și siturile arheologice, cu valoare de patrimoniu, semnalate pe planșe, vor trebui protejate prin măsuri adecvate împotriva degradării și distrugerii. În acest scop, deoarece până la data aceasta nu există studii de zone protejate pentru municipiul DEVA, delimitarea zonelor de protecție se va face conform Ordinului nr. 589/D/9 ian. 1992 – 130/23 dec. 1991, art. 2 al MLPAT și Ministerului Culturii.

Conform acestui ordin: "autorizarea lucrărilor de construcții pe o rază de 100 m în localitățile urbane, 200 m în localitățile rurale și 500 m în afara localităților, față de linia exterioară a monumentelor se va efectua în condițiile prevederilor art. 7 lit. a) din Legea 50/1991".

Ca atare instituirea zonei de protecție a monumentului se va face, conform Legii 41/1995 de aprobare a O.G. nr. 68/1994 prin studii de specialitate. Până la întocmirea acestora zona delimitată pe planșe se va supune interdicțiilor temporare de construire conform Legii nr. 50/1991.

Menționăm: a) anexa 1 la prezentul RLU conține lista DMI cu un număr de 23 de monumente istorice (arheologice, monumente de arhitectură, case memoriale, monumente de artă plastică și rezervații de arhitectură). Dintre acestea numai o parte sunt de importanță deosebită. Sugerăm deci, necesar ca până la reactualizarea listei monumentelor și până la întocmirea studiilor de specialitate, aplicarea O.G. nr. 589/D/9 ian. 1992 – 130/23 dec. 1991.

Aceiași recomandare o facem pentru propunerile din anexa 3 la prezentul RLU, care sunt adăugate la lista inițială de către specialiștii locali precum și pentru rezervația arheologică din N-E-ul municipiului, în zona pădurii de brazi din vecinătatea "Dealului Cetății".



## **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

(5.1.) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din Regulamentul General de Urbanism, zonele expuse la riscuri naturale sunt puse în evidență în cadrul planșei de Reglementări a Planului Urbanistic General.

Pentru municipiul DEVA se consideră zona expusă la riscuri naturale, partea vestică a localității, la limita intravilanului, cuprinsă între drumul spre Exploatarea liniilor Deva și drumul spre zona de agrement Căprioara, semnalată pe planșe cu săgeți.

Pe aceste terenuri sunt permise, în primul rând construcții și amenajări de orice fel, care au ca scop limitarea riscurilor naturale.

De asemenea sunt permise orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilirea construcțiilor, siguranța în exploatarea și igiena și sănătatea oamenilor.

Se admit de asemenea, construcții pe terenurile cu alunecări, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme, după caz.

Sunt interzise construcțiile și amenajările prevăzute în alin. (2) de art. 10 din R.G.U. precum și cele care nu sunt admise de către autoritățile competente în protecția mediului, și cele care nu întrunesc condițiile de eliminare a factorilor de risc.

Delimitarea zonei de risc pentru terenurile din partea vestică a localității, sunt necesare, întrucât acțiunile de prevenire sunt bazate pe cunoașterea detaliată și acceptată a diferitelor grade de risc. Această delimitare se stabilește prin hotărârea Consiliului Județean Hunedoara pe baza studiilor de specialitate avizate de organelor administrației publice specializate.

Zonele în cauză au fost preluate (fără existența studiilor de specialitate) în documentația prezentă și vor fi înscrise în cadastru după perfectarea studiului de specialitate.

(5.2.) 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 a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din Regulamentul General de Urbanism; zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse în evidență în cadrul planșelor de REGLEMENTĂRI

Riscurile majore în municipiul DEVA le reprezintă unitățile industriale care pun probleme de poluare a mediului ca urmare a activităților tehnologice pe care le adăpostesc.

Cea mai puternică sursă de poluare a zonei municipiului DEVA, o constituie halda de steril situată în nordul localității, steril provenit de la Uzina de preparare a minereurilor din apropierea imediată. Se adaugă apoi centrala termoelectrică de la Mintia, S.C. CASIAL Deva, S.C. MACON E.M. Deva, S.C. MATEX, S.C. DEVIL, S.C. DECEBAL precum și poluarea datorată depozitării resturilor menajere pe platforma situată în partea de sud-est pe malul râului Mureș.

În aceste unități sau în cele nou propuse se permit orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora.

Se pot autoriza toate tipurile de construcții cu condiția respectării: servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație etc. precum și a exigențelor Legii nr. 10/1995.

Sunt interzise toate tipurile de construcții amplasate în: zonele de protecție sanitară, în zonele cu servituți pentru lucrările publice și în vecinătatea depozitelor de combustibili și materiale explozibile, etc.

(5.3.) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul general de urbanism.

(5.4.) Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico-edilitare sau lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare se reprezintă în planșele de ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ ale Planului Urbanistic General al municipiului DEVA.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism.

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare etc.), construirea se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul General de Urbanism.

- ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 - LM
- ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI MAI MULT DE 3 NIVELURI - LI
- ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL - IS
- ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE - I
- ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE - A
- ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE - P
- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - GC
- ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ - TE
- ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE/FEROVIARE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE - C
- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - S
- ZONA PROTEJATĂ CU VALOARE ARHITECTURALĂ/ARHEOLOGICĂ

### III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

#### 6. Zone și subzone funcționale

(6.1.) Zonele funcționale stabilite conform pct. (3.3) din Regulamentul local de urbanism, sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General și în planșele desenate de la pct. V. cuprinzând unitățile teritoriale de referință.

(6.2.) Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate (de ex.: *locuințe de tip urban, rural și de vacanță*).

(6.3.) Municipiul DEVA care face obiectul prezentului Regulament local de urbanism, are următoarele zone și subzone funcționale:

- CE – ZONA CENTRALĂ pag. 15
  
- LM – ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P – P+2 pag. 23
  - subzone – LMr – predominant rezidențială cu clădiri de tip rural;
  - LMu – predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;
  - LV – locuințe de vacanță;
  - \*\*\* se notează suplimentar cu .p subzonele propuse
  
- LI – ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI pag. 30
  
- IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL pag. 35
  - subzone – ISa – subzona cu construcții administrative;
  - Isfb – subzona cu construcții financiar bancare;
  - ISco – subzona cu construcții comerciale;
  - ISct – subzona cu construcții de cult;
  - ISc – subzona cu construcții de cultură;
  - ISi – subzona cu construcții de învățământ;
  - ISs – subzona cu construcții de sănătate;
  - ISt – subzona cu construcții pentru turism;
  - ISsp – subzona cu construcții și amenajări sportive;
  - ISas – subzona cu construcții de asistență socială.

\*\*\* se notează suplimentar cu .p subzonele propuse

- I – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE pag. 42  
\*\*\* se notează suplimentar cu .p subzonele propuse
  
- A – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE pag. 47  
\*\*\* se notează suplimentar cu .p subzonele propuse
  
- P – ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE pag. 52  
  
subzone – Pg – subzona parcuri;  
– Pn – subzona de spații verzi naturale;  
– Ps – subzona pentru complexe sportive;  
– Pa – subzona de agrement;  
– Pp – subzona pentru perdele de protecție.  
\*\*\* se notează suplimentar cu .p subzonele propuse
  
- GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ pag. 58  
\*\*\* se notează suplimentar cu .p subzonele propuse
  
- TE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ pag. 63  
\*\*\* se notează suplimentar cu .p subzonele propuse
  
- C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE pag. 66  
  
subzone – Cr – subzona căi de comunicație rutieră;  
– Cf – subzona căi de comunicație feroviară;  
\*\*\* se notează suplimentar cu .p subzonele propuse
  
- S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ pag. 69

#### **IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

##### **7. Conținutul Regulamentului**

(7.1.) Prezentul Regulament local de urbanism detaliază prevederile, pentru fiecare zonă funcțională, stabilită conf. pct. (3.3) și (6.3), grupate în reglementări specifice, pe articole și grupate în trei capitole:

- generalități
- utilizare funcțională
- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

(7.2.) Capitolul **1** detaliază, pe articole: subzonele funcționale, funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare.

(7.3.) Capitolul **2** detaliază, pe articole, utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor, evidențiind în acest scop: utilizările permise, utilizările permise cu condiții, interdicțiile temporare și interdicțiile permanente.

(7.4.) Capitolul **3** detaliază, pe articole, condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor. Acestea sunt reglementări ce privesc posibilitățile de amplasare și realizare a construcțiilor în parcelele proprii, în corelare cu vecinătățile. S-au desprins astfel 5 grupe de condiții de amplasare:

1\* reguli, de amplasare și retrageri minime obligatorii ce privesc: orientarea față de punctele cardinale, amplasarea față de drumurile publice și față de căile ferate, amplasarea față de aliniament și amplasarea în interiorul parcelei.

2\* reguli, cu privire la asigurarea acceselor obligatorii care se referă la: accesele carosabile și accesele pietonale.

3\* reguli, cu privire la echiparea tehnico-edilitară, realizarea de rețele tehnico-edilitare, proprietatea publică asupra rețelelor.

4\* reguli, cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, care se referă la: parcelare, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului.

5\* reguli, cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri.

• CAPITOLUL 1

1.1. Generalități

Art. 1. Subzone funcționale:

- \* subzona rezidențială cu clădiri de înălțime mică (P-P+2) de tip urban: – LMu
- \* subzona rezidențială cu clădiri înalte (mai mult de 3 niveluri): – LI
- \* subzona de instituții publice și servicii de interes general:
  - ISa – administrative
  - ISfb – financiar-bancare
  - ISco – comerciale
  - ISct – cult
  - ISt – de turism
  - ISi – de învățământ
  - ISs – de sănătate
- \* subzona de parcuri: – Pp
- \* subzona de căi de comunicație rutiere și amenajări aferente: – Cr

\*\*\* se notează suplimentar cu indicativ -p – subzonele propuse

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

- \* funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din: locuințe individuale cu regim mic de înălțime cu caracter urban și locuințe colective cu regim înalt P+4 – P+10.
- \* instituții publice și servicii de interes general.

Art. 3. Funcțiunea complementare admise ale zonei

- \* instituții și servicii publice (administrație, cultură, sport, turism, învățământ, sănătate, cult, comerț)
- \* spații verzi amenajate
- \* accese pietonale, carosabile, parcaje

\* mici activități economice, cu caracter nepoluant, care nu necesită transport mare de marfă sau materii prime și nu prezintă pericole de explozii.

## • CAPITOLUL 2

### Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

#### Art. 4. Utilizări permise:

\* locuințe individuale cuplate sau înșiruite și funcțiuni complementare acestora în regim P – P+2 prin adăugire, completare sau refacerea celor existente, în subzona LMU.1.

\* construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor.

\* construcții destinate instituției publice și serviciilor.

\* amenajări de zone verzi publice sau private, accese pietonale, carosabile și parcaje sau garaje sub sau supraterane

\* locuințe colective de înălțime max P+4 construcții complementare acestora.

#### Art. 5. Utilizări permise cu condiții

\* avizarea oricăror construcții sau amenajări în subzona: LMu.1 str. Lucian Blaga, situată în zona istorică a orașului se va face numai cu condiția respectării reglementărilor prevăzute de studiile de zone protejate și numai cu avizul MLPAT și al Ministerului Culturii. Aceiași precizări pentru străzile: O.Goga și A. Șaguna

\* în subzonele LI.1. orice intervenții din zona CE.1 vor fi permise numai pe baza unui PUD-uri aprobate. Aceiași precizare și pentru funcțiunile complementare ale zonei: (instituții publice și servicii).

\* în zona marcată cu linie întreruptă, albastră, orice intervenție pentru subzonele LI.1 și IS.1 se va face numai după avizul MLPAT și Ministerului Culturii pe baza unui studiu de zone protejate care să stabilească cu exactitate întinderea acestuia și reglementările aferente.

#### Art. 6. Interdicții temporare

\* se interzice temporar, pe o perioadă de un an de la aprobarea PUG-ului DEVA, construirea în subzona LMu.1 și LI.1, în perimetrul format, de străzile: Lucian Blaga, Aurel Vlaicu, Bdul Decebal, Bdul Libertății unde se impune elaborarea și aprobarea unui PUZ de zone protejată.



\* se interzice temporar, până la elaborarea unor studii de rezolvare a intersecției, realizarea construcțiilor sau amenajări la întreținerea străzilor Bdul 22 Decembrie, Bdul Decebal cu străzile: Liliacului și Duilin Zamfirescu. Interdicția are valabilitate un an după avizul PUG-ului.

## • CAPITOLUL 3

### Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

#### 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

##### Art. 7. Orientarea față de punctele cardinale

\* orientarea față de punctele cardinale se face corespunzător caracteristicilor fiecărei subzone în parte și conform art. 17 din RGU.

\* amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie astfel realizată încât să asigure un minim al duratei de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă, pentru construcțiile orientate sud; se va evita amplasarea construcțiilor unele față de altele astfel încât să nu se umbrească reciproc sau să nu împiedice din interiorul încăperii vizibilitatea boltii cerești.

\* în cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri, se va evita amplasarea construcțiilor pe direcția est-vest, iar când această soluție nu este posibilă apartamentele ce vor rezalva cu dublă orientare.

\* amplasarea construcțiilor pentru instituții publice și servicii se va face conform anexei 3 la RGU.

##### Art. 8. Amplasarea față de drumurile publice

\* amplasarea față de drumurile publice se face, în general, pentru toate subzonele conform art. 18 din RGU

\* se va avea în vedere, la amplasarea construcțiilor de orice fel, respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

\* în LMu.1 și IS.1 adiacente Bdul Decebal se vor avea în vedere reglementările studiului de zone protejate. Accesele carosabile și pietonale la construcțiile din aceste zone vor fi amenajate și dimensionate corespunzător normativelor și standardelor tehnice.

\* se interzice în zonele de siguranță și protecție a drumurilor amplasarea de construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare sau dirijare a traficului pe drumurile publice sau care prezintă riscuri de accidente.

\* se interzice amplasarea în zona drumurilor: Bdul 22 Decembrie (centru istoric) și Decebal, a panourilor independente de reclamă publicitară.

#### Art. 9. Amplasarea față de aliniament

\* conf. art. 23 din RGU

\* amplasarea construcțiilor noi, a plombelor și a completărilor în subzona LI.1 și LMu.1 precum și subzona IS vor respecta cu strictețe aliniamentul existent. Se acceptă retrageri față de aliniament numai în situații bine motivate (de natură estetică sau funcțională) într-un PUD.

\* amplasarea față de aliniament, în zona istorică (marcată cu albastru punctat), a construcțiilor noi, se va face prin respectarea strictă a celui existent. Clădirile existente, obiectul unui studiu viitor de zonă construită protejată, vor impune modul de amplasare față de aliniament pentru, extinderi, plombe, înlocuiri de construcții uzate fizic și moral.

#### Art. 10. Amplasarea în interiorul parcelei

\* conf. art. 24 din RGU

\* amplasarea în interiorul parcelei privește modul de realizare a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei precum și fixarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

\* pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandată o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. /

### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 11. Accese carosabile

\* conf. art. 25 și anexei 4 din RGU

\* se interzice accesul carosabil pentru aprovizionarea magazinelor, direct din Bdul Decebal.

\* accesele carosabile pentru instituții publice și servicii vor fi astfel realizate încât să nu încurce fluenta pe principalele artere de circulație.

#### Art. 12. Accese pietonal

\* conf. art. 26 din RGU

\* orice construcție de locuințe sau de instituție publică trebuie să aibă asigurat accesul pietonal. Acesta se asigură prin:

- trotuare pentru circulația curentă;
- alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă;
- străzi pietonale rezervate pietonilor în zonele cu caracter istoric, comercial, cultural, et.
- piețe pietonale, etc.

\* se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale sau servituți de trecere.

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### Art. 13. Racordarea la rețeaua tehnico-edilitară

\* conf. ord. 27 din RGU

\* noile construcții vor fi prevăzute cu o echipare tehnico-edilitară conform cu normele în vigoare

\* autorizarea construcțiilor va fi condiționată de posibilitățile de racordare la rețelele existente.

#### Art. 14. Realizarea de rețele tehnico-edilitară

\* conf. art. 28 din RGU

\* lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată de persoanele fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

\* lucrările de extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare publice aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

#### Art. 15. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

\* conf. art. 29 din RGU

\* rețelele de apă și canalizare, precum și cele de energie termică care deservește subzonele existente LMu, LMr, LI și IS sunt proprietate publică a localității Deva

\* rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor**

#### **Art. 16. Parcelare**

\* conf. art. 30 din RGU

\* în zona CE.1, cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

\* parcelările executate în zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate, conform legii.

#### **Art. 17. Înălțimea construcțiilor**

\* conf. art. 31 din RGU

\* stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate

\* se va respecta în general o înălțime medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei

\* pentru subzonele IS orice avize se va face numai pe baza unor PUD-uri sau PUZ-uri aprobate

\* în zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele construite protejate, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și de asemenea pe baza unro PUD-uri aprobate.

#### **Art. 18. Aspectul exterior al construcțiilor**

\* conf. art. 32 din RGU

\* autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural – conformare și amplasarea golurilor (ferestre, uși, etc.), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă

\* se recomandă ca în cazul construcțiilor noi din zona istorică, pentru încadrarea în aspectul general, să se păstreze, la nevoie, numai fațada, la stradă chiar dacă se fac apoi modificări de structură și funcționale la clădire. Oricum orice intervenție pe această arie se va supune unui PUD și avizului Ministerului Culturii și MLPAT.

\* intervențiile de natură estetică referitoare la construcțiile din zona monumentelor istorice se vor face numai pe baza prevederilor art. 9 alin. (3) din RGU.

\* se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii etc.) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale.

#### **Art. 19. Procentul de ocupare a terenului**

\* conf. art. 15 din RGU

\* construcțiile de locuințe amplasate în zona centrală vor avea un procent de ocupare a terenului de max 80%

\* construcțiile de instituții publice și servicii vor avea un procent de ocupare a terenului (POT) de max. 85%.

\* zonele mixte - locuințe + comerț vor avea un POT de max. 70%

\* zonele rezidențiale cu clădiri mai mari de 3 niveluri se vor încadra într-un POT de max. 20%

\* zonele rezidențiale cu clădiri de locuințe P, P+1, P+2 vor avea un POT max. de 35%.

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### **Art. 20. Parcaje**

\* conf. art. 33 și anexei 5 din RGU

#### **Art. 21. Spații verzi**

\* conf. art. 34 și anexei 6 din RGU alin. 6.9.

\* se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de utilitate publică, să se asigure amenajarea de spații verzi;

\* se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire, modul de tratare a spațiilor libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice;

\* orice propunere de parc orășenesc va trebui să se încadreze în norma de 10-14 mp/locuitor.

**Art. 22. Împrejmuiri**

**\* conf. art. 35 din RGU**

**\* în vederea conservării caracterului zonei și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejmuirile tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor**

**\* porțile se vor deschide spre incintă**

**\* aspectul împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al subzonelor**

**\* nu se recomandă, la aliniament, împrejmuiri opace mai înalte de 2 m decât în cazul bine justificate.**

**\* se recomandă împrejmuiri transparente, de garduri vii, joase pentru punerea în evidență a construcțiilor cu caracter public.**

• **CAPITOLUL 1**

**1.1. Generalități**

- Art. 1. Subzone funcționale:**
- \* subzona rezidențială cu clădiri de tip rural – LMr
  - \* subzona rezidențială cu clădiri de tip urban – LU
  - \* subzona cu locuințe de vacanță - LV

\*\*\* se notează suplimentar cu indicativ ·p – subzonele propuse

- Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**
- \* funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din: locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P – P + 2 de înălțime, majoritar parter cu caracter rural sau urban; locuințe individuale existente cu regim P – P + 2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter semiurban, înglobate în oraș prin creștere organizată a acestora, locuințe individuale de vacanță, existente sau propuse cu regim P – P + 2.

- Art. 3. Funcțiunea complementare admise ale zonei**
- \* instituții și servicii publice
  - \* spații verzi amenajate
  - \* accese pietonale, carosabile, parcaje

• **CAPITOLUL 2**

**Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor**

- Art. 4. Utilizări permise:**
- \* locuințe individuale, cuplate sau înșiruite, maxim P+2, în lotizări, în subzonele: LMr și LMu.
  - \* locuințe de vacanță max. P + 2 în subzona LV

\* completări; modernizări; refaceri și extinderi în toate subzonele. Acestea nu vor depăși înălțimea maximă de P + 2

\* construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor.

\* activități nepoluante și cu volum mic de transporturi. D

#### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții**

\* pentru subzone LMu.1, locuințe individuale și funcțiuni complementare cu condiția respectării reglementărilor impuse de studiul de zone protejate din zona CE.1, marcată cu linie punctată albastră.

\* aceeași precizare (ca mai sus) se face și pentru zona protejată a Conacului lui Acatin Barcsay din satul Bârcea Mică: pe o rază de 200 m de la limita terenului afectat construcției, orice intervenție în subzona LMr.28 va avea nevoie de avizul Ministerului Culturii și MLPAT.

\* pentru zone LMr.p7 locuințe individuale și funcțiuni complementare cu condiția subordonării reglementărilor punctului (5.1.) din prezentul regulament.

\* în subzonele LMu.4, LMu.3 și LMu.15, LMu.14, LMu.18 și LMu.20 locuințele individuale și funcțiunile complementare vor fi permise numai cu respectarea reglementărilor stabilite de PUZ-ul elaborat anterior.

\* în subzona LMu.11 și LMu.13 orice construcție se va aproba numai cu respectarea art. 20 din RGU, privind zona de protecție a infrastructurii feroviare.

\* locuințe individuale și funcțiuni complementare în subzona LMu.16 cu condiția reglementărilor impuse de zona de protecție (50 m) a conductei magistrale de gaz metan și a zonei de protecție (30 m) a liniei electrice de 110 KV.

\* aceeași precizare ca mai sus pentru LMr.p din UTR 7,8,10,11,17 și LV.p 17, pe traseul zonei de protecție (300 m) a liniei electrice de 110KV.

#### **Art. 6. Interdicții temporare**

\* se interzice temporar, construcția de locuințe și funcțiuni complementare în zona CE, subzona LMu.1 până la elaborarea și aprobarea unui PUZ de zone protejate, care să scoată în evidență regulile de construire. Această interdicție are o durată limită în timp: un an după aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului DEVA;

\* se interzice temporar, construcția de locuințe și funcțiuni complementare în subzonele LMr.p6, LMu.p7, LMu.p8, LMu.10 (Mu.p11, LMu.p13, LMu.p14, LMu.p15 și LMu.p16 precum și în LV.p17) până la elaborarea unui PUD



de lotizări respectiv PUZ-uri. Interdicția este valabilă un an de la aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului DEVA.

\* se interzice temporar construcția de locuințe în subzonele: LM și LI, marcate circular din UTR: 4,5,15,2,13,14 și 16 până la elaborarea și aprobarea unor PUD-uri care să specifice modalitățile de rezolvare a intersecțiilor respective. Interdicția are valabilitatea pe o perioadă de un an de la aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului DEVA.

#### Art. 7. Interdicții permanente

\* nu se vor autoriza construcții de locuințe sau funcțiuni complementare în zonele delimitate, în urma unui studiu de specialitate ca zone cu riscuri naturale. Aceste zone vor avea propriile lor reglementări.

\* interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

### • CAPITOLUL 3

#### Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

\* condițiile de amplasare sunt în general conforme cu articolele corespunzătoare din RGU. O specificație aparte o constituie subzona LMu.1 și LMr.28 din cadrul zonelor centrale "CE.1" și CE 28.

#### 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale

\* conf. art. 17 din RGU și anexa 1 pct. (3.1.)

\* orientarea față de punctele cardinale se face cu îndeplinirea următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiental, din spații închise

\* amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie să asigure, pentru încăperile de locuit, un minim al duratei de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă.

\* în cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri, se va evita amplasarea construcțiilor pe direcția est-vest, iar când această soluție nu este posibilă, apartamentele ce vor rezalva cu dublă orientare.

\* se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

**Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

\* conf. art. 18 din RGU alin (3) și (4)

\* amplasarea construcțiilor de locuințe, față de drumurile publice se face cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii.

**Art. 10. Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR**

\* conf. ord. 20 din RGU

\* este interzisă, în zona de protecție a infrastructurii feroviare, amplasarea de construcții sau plantatii care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare sau a efectuării de lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului. În aceasta zona de protecție, eventualele intervenții pentru subzonele LMu.11 și LMu.13, se vor face numai cu avizul Regiei Autonome SNCFR și al Ministerului Transporturilor.

\* zona de protecție a infrastructurii este fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m, măsurată de la limita zonei cadastrale CF (delimitată prin grija Ministerului Transporturilor), situată de o parte și de alta a căii ferate.

**Art. 11. Amplasarea față de aliniament**

\* conf. art. 23 din RGU

\* pentru subzonele LMu.1, LMu.7 și LMu.8 pentru locuințele din interiorul zonei protejate a centrului istoric, se vor respecta prescripțiile privind aliniamentul pentru zonele protejate ale studiului ce urmează a se efectua.

\* construcțiile se pot amplasa: a) pe aliniament în cazul respectării aliniamentului existent sau b) retras de la aliniament în cazul evitării surselor de poluare sonoră sau în cazul obținerii vizibilității necesare în intersecții.

**Art. 12. Amplasarea în interiorul parcelei**

\* conf. art. 24 din RGU

\* distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu este de 1,90 m. Fac excepție de la această regulă cazurile când: a) clădirea se lipește de două calcane învecinate, formând un front continuu

b) clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate;

\* se va păstra o distanță minimă de 4,0 m în cazul în care o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii;

\* se va păstra o distanță minimă de 6,0 m în cazul în care o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;

\* pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m;

\* anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri, sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil;

### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 13. Accese carosabile

\* conf. art. 25 și anexei 4 din RGU

\* pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat;

\* pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (ex: o parcela de colț), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis;

\* accesele trebuie îndepărtate cât mai mult posibil de intersecții;

\* în cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local;

\* accesele în subzonele propuse se vor rezolva prin documentațiile de urbanism ce se vor elabora ulterior;

#### Art. 14. Accese pietonal

\* conf. art. 26 din RGU

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### Art. 15. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

\* conf. art. 27 din RGU

\* orice construcție nouă, destinată locuirii, se va autoriza numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor uzate menajere și la rețelele electrice din zonă;

\* în situația în care nu există încă rețea publică în zonă, se vor respecta următoarele condiții: a) se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, în vigoare;

b) beneficiarul se va obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua publică, atunci când aceasta se va realiza;

#### **Art. 16. Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

\* conf. art. 28 din RGU

\* extinderea sau mărirea capacităților rețelelor publice se realizează fie de către beneficiar, fie prin contracte încheiate cu Consiliul Local DEVA iar lucrările de racordare și branșare se realizează de către beneficiar;

#### **Art. 17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

\* conf. art. 29 din RGU

\* rețelele de apă și canalizare, precum și cele de energie termică care deserveșc subzonele existente LM, LV sunt proprietate publică a localității Deva

\* rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor**

#### **Art. 18. Parcelare**

\* conf. art. 30 din RGU

\* parcelările în subzonele LM și LV din UTR 6,7,8,10,11,13,18,16 și respectiv 17 se vor evidenția prin documentațiile de urbanism ce se vor elabora ulterior;

#### **Art. 19. Înălțimea construcțiilor**

\* conf. art. 31 din RGU

\* construcțiile din subzona LMu.1 se vor supune prescripțiilor de înălțime specifice zonei iar cele aflate în vecinătatea zonei istorice vor ține cont de prescripțiile specifice zonelor construite protejate.

**Art. 20. Aspectul exterior al construcțiilor**

\* conf. art. 32 din RGU

\* aspectul exterior, al construcțiilor din subzonele LMu.7,8 și 9 aflate în vecinătatea zonei istorice, vor trebui să se conformeze criteriilor stabilite de zonele protejate și de zona "CE".

\* se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii etc.) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale.

**Art. 21. Procentul de ocupare a terenului**

\* conf. art. 15 și anexei nr. 2 din RGU alin. 2.1.5.

**3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

**Art. 22. Parcaje**

\* conf. art. 33 și anexei 5 din RGU

**Art. 23. Spații verzi**

\* conf. art. 34 și anexei 6 din RGU alin. 6.9.

\* se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de utilitate publică, să se asigure amenajarea de spații verzi;

\* se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire, modul de tratare a spațiilor libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice;

**Art. 24. Împrejurimi**

\* conf. art. 35 din RGU

\* se recomandă ca administrația locală, pe baza folosirii unor materiale accesibile, să stabilească modele de împrejurimi pentru orientarea locuitorilor și asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulațiile publice.

• **CAPITOLUL 1**

**1.1. Generalități**

**Art. 1. Subzone funcționale:**

\* subzona rezidențială ~~LI~~

\*\*\* se notează suplimentar cu indicativ ~~p~~ – subzonele propuse

**Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

\* funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din:  
locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P + 3 – P + 10.

**Art. 3. Funcțiunea complementare admise ale zonei**

\* instituții și servicii publice

\* spații verzi amenajate

\* accese pietonale, carosabile, parcaje

• **CAPITOLUL 2**

**Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul  
zonei și subzonelor**

**Art. 4. Utilizări permise:**

\* locuințe colective în subzonele LI care au deja detalii vechi de sistematizare aprobate și a căror finalizare a rămas în faza de execuție.

\* locuințe colective în zona LI pe terenuri la care au fost făcute exproprierile și actualmente ele se află în proprietatea primăriei.

\* locuințe colective, în zona centrală CE.1, cu regim de înălțime max. P + 4 pe terenuri private, prin înlocuiri sau dezafectări ale construcțiilor existente deteriorate sau insatisfăcătoare.

\* locuințe colective pe terenuri concesionate în acest scop.

\* construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor prin afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații

independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;

\* activități nepoluante și cu volum mic de transporturi;

#### Art. 5. Utilizări permise cu condiții

\* lucrări de renovare și modernizare la locuințe colective în subzona LI.1, situată în zona centrului istoric, cu condiția elaborării unei documentații avizată de Ministerul Culturii și MLPAT; având în vedere importanța arhitecturală a acestei zone, orice intervenție se va face numai după un studiu de stabilitate a zonei de protecție, studiu care se va efectua în condițiile prevederilor art. 7 lit. a) din Legea 50/1991.

\* locuințe colective, în toate subzonele LI unde disponibilitatea terenului permite acest lucru, prin înlocuirea construcțiilor degradate sau prin completare (plombe). Aceste se vor face numai cu condiția respectării fâșiei de protecție a drumurilor și pe baza unor PUD-uri aprobate.

#### Art. 6. Interdicții temporare

\* se interzice temporar, construcția de locuințe colective, LI, în zonele marcate circular pe planșa de Reglementări, până la stabilirea reglementărilor studiului de circulație pentru rezolvarea intersecției respective.

### • CAPITOLUL 3

#### Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

##### 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Art. 7. Orientarea față de punctele cardinale

\* conf. Art. 17 din RGU și anexa 1 pct. (3.1).

\* orientarea față de punctele cardinale se face cu îndeplinirea următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiental, din spațiile închise

\* amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie să asigure, pentru încăperile de locuit, un minim al duratei de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă.

\* în cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri, se va evita amplasarea construcțiilor pe direcția est-vest, iar când această soluție nu este posibilă, apartamentele se vor rezolva cu dublă orientare.

**Art. 8. Amplasarea față de drumurile publice**

\* conf. art. 18 din RGU

\* amplasarea construcțiilor de locuințe, față de drumurile publice se face cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii.

**Art. 9. Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR**

\* conf. ord. 20 din RGU

\* este interzisă, în zona de protecție a infrastructurii feroviare, amplasarea de construcții sau plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare sau a efectuării de lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului.

\* zona de protecție a infrastructurii este fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m, măsurată de la limita zonei cadastrale CF (delimitată prin grija Ministerului Transporturilor), situată de o parte și de alta a căii ferate.

**Art. 10. Amplasarea față de aliniament**

\* conf. art. 23 din RGU

\* construcțiile se pot amplasa: a) pe aliniament în cazul respectării aliniamentului existent sau b) retras de la aliniament în cazul evitării surselor de poluare sonoră sau în cazul obținerii vizibilității necesare în intersecții.

**Art. 11. Amplasarea în interiorul parcelei**

\* conf. art. 24 din RGU

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art. 12. Accese carosabile**

\* conf. art. 25 și anexei 4 din RGU



**Art. 13. Accese pietonal**

\* conf. art. 26 din RGU

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**Art. 14. Racordarea la rețeaua tehnico-edilitară**

\* conf. ord. 27 din RGU

\* noile construcții vor avea asigurate echiparea tehnico-edilitară conform cu normele în vigoare.

\* autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare la rețelele existente.

**Art. 15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

\* conf. art. 28 din RGU

**Art. 16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

\* conf. art. 29 din RGU

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor**

**Art. 17. Înălțimea construcțiilor**

\* înălțimea construcțiilor cu mai mult de 3 niveluri va fi stabilită prin Planurile de detaliu aprobate.

**Art. 18. Aspectul exterior al construcțiilor**

\* conf. art. 32 din RGU

**Art. 19. Procentul de ocupare a terenului**

\* conf. art. 15 din RGU

\* coordonat cu destinația zonei și cu condițiile de amplasare în teren, procentul maxim de ocupare a terenurilor trebuie să nu corespundă limitelor:

- pentru LIe (subzonă exclusiv rezidențială cu mai mult de 3 niveluri) – POT 20%;
- pentru LIp (subzonă predominant rezidențială) – POT 40%

### 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

#### Art. 20. Parcaje

\* conf. art. 33 din RGU

#### Art. 21. Spații verzi

\* conf. art. 34 RGU

\* pentru locuințe colective spațiile verzi plantate vor fi prevăzute funcție de prevederile PUD-ului dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.

#### Art. 22. Împrejurimi

\* pentru locuințele colective cu mai mult de 3 niveluri împrejuririle se rezumă la plantații joase sau mici garduri vii mai mult cu rol de separație vizuală a terenurilor.

# IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

## • CAPITOLUL 1

### 1.1. Generalități

#### Art. 1. Subzone funcționale:

- ISa – subzona cu construcții administrative
- ISfb – subzona cu construcții financiar-bancare
- ISco – subzona cu construcții comerciale
- ISct – subzona cu construcții de cult
- ISt – subzona cu construcții de cultură
- ISi – subzona cu construcții de învățământ
- ISs – subzona cu construcții pentru sănătate
- ISt – subzona cu construcții de turism
- ISsp – subzona cu construcții pentru sport și amenajări sportive și de agrement
- Isas – subzona cu construcții de asistență socială

\*\*\* se notează suplimentar cu indicativ -p – subzonele propuse

#### Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

\* funcțiunea dominantă a zonei sunt instituții publice și servicii. Această funcțiune se compune din construcții administrative, financiar-bancare, de învățământ, cultură, sănătate, culte, turism, sport, comerciale.

#### Art. 3. Funcțiunea complementare admise ale zonei

\* locuirea

## • CAPITOLUL 2

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul  
zonei și subzonelor

**Art. 4. Utilizări permise:**

- \* unități administrative
  - \* unități financiar-bancare
  - \* unități de cultură
  - \* unități de învățământ
  - \* unități sanitare
  - \* unități de asistență socială
  - \* unități de cult
  - \* unități de turism și agrement
  - \* unități comerciale și de alimentație publică
  - \* unități pentru servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale)
- \* sunt permise modificări, renovări sau completări prin înlocuirea construcțiilor vechi de locuințe P, P+1 sau P+2 care au la parter IS
- \* se recomandă avizarea cu preponderență a ISc, ISa, ISfb și ISco în zona centrală – CE.1, CE.25, CE.27, CE.28
- \* sunt premise extinderi, construcții noi în parcelele proprii în toate subzonele precum și instituirea diverselor servicii în zona LM.

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții**

- \* renovări sau modernizări, plombe sau extinderi la instituții publice și servicii cu condiția obținerii unor avize suplimentare în subzonele:
- pentru ISct, ISc, ISfb, ISa din UTR 1 cu avizul Ministerului Culturii și MLPAT, datorită înglobării acestor subzone în zona construită protejată;
  - pentru ISfb, ISc și ISco din UTR 13 cu avizul Regiei Autonome SNCFR ca urmare a existenței zonei de protecție a infrastructurii feroviare (vezi art. 20 din RGU);
  - pentru toate subzonele IS din UTR 16 care intră în apropierea zonei de protecție a sursei de apă potabilă de adâncime cu avizul prealabil al autorităților competente pentru protecția mediului;
  - pentru toate subzonele IS din UTR 15 și 16 care intră în zona de protecție a liniei electrice și a magistralei de gaz metan, cu avizul forurilor competente;
  - pentru ISc.9, monument istoric de importanță națională, orice intervenție: restaurare, renovare, refacere, consolidare etc., se va face numai cu avizul Ministerului Culturii și al MLPAT;

- pentru Issp .p26 – vor fi autorizate construcții numai cu condiția respectării zonei de protecție a drumului DN 68B. Orice intervenție în această fâșie de protecție se va face numai cu avizul autorității tutelare în domeniu.

#### **Art. 6. Interdicții temporare**

\* se interzice temporar, până la elaborarea și aprobarea unor PUZ-uri sau PUD-uri, construirea pentru zona IS în următoarele subzone:

a) orice construcție de IS în zona CE până la întocmirea unui PUZ de zonă protejată pentru cele situate în porțiunea punctată cu linie albastră (din pl. Reglementări).

b) în zonele: LMu.p7, LMu.p8, LMu.p6, CV.p17, IS.p14, IS.p15, IS.p16 (PUZ – lotizări), LMu.1 (PUZ), LMr.28 (studiu de zonă protejată), LMr.p26 (PUZ + lotizări), LMr.27 și 28 (LMu.p11 și LMu.p13) (PUZ – lotizări).

c) în zonele marcate circular până la elaborarea și aprobarea unor PUD-uri pentru rezolvarea intersecțiilor respective (în UTR 4,5,15,1,2,13,14)

d) în toate zonele LI unde vor fi necesare PUD-uri în scopul stabilirii reglementărilor necesare.

e) pentru IS.p9 până la aprobarea unui PUD.

f) pentru Issp.p13 și eventual Ist.p13 unde este necesar un PUZ pentru o zonă de agrement, sport și turism a orașului.

\* pentru lucrări (restaurări, renovări, extinderi) la instituțiile publice în interiorul limitelor marcate în zona CE cu condiția unei documentații de urbanism aprobate și obținerii avizului pentru protejarea impusă subzonei.

#### **Art. 7. Interdicții permanente**

\* nu se vor permite construcții de unități poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice cu excepția subzonelor care deservesc UTR 12,14,26 și 3.

\* nu se permit construcții de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei.

\* se interzice amplasarea de chioșcuri (construcții provizorii) pe domeniul public.

### **• CAPITOLUL 3**

#### **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

##### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale**

\* orientarea față de punctele cardinale se face corespunzător funcțiunilor și normelor tehnice caracteristice fiecărei unități în parte – vezi anexa 3 și art. 17 din RGU.

**Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

\* conf. art. 18 din RGU

\* orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteză asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

**Art.10. Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR**

\* conf. ord. 20 din RGU

\* lucrările și construcțiile de interes public din zona de protecție a infrastructurii feroviare (fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 cm măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată pe o parte și alta a căii ferate), se vor face numai cu avizul Ministerului Transporturilor și al SNCFR.

**Art. 11. Amplasarea față de aliniament**

\* conf. art. 23 din RGU

\* pentru subzonele IS din zona CE se recomandă construcții care vor fi amplasate la aliniamentul existent cu excepția unor motivații de ordin estetic și funcțional, bine justificate când pot fi și retrase de la aliniament.

\* pentru subzonele Pa.p, instituțiile publice se vor amplasa față de aliniament conform reglementărilor PUD-urilor.

**Art. 12. Amplasarea în interiorul parcelei**

\* conf. art. 24 din RGU

\* în funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acestuia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acestuia.

\* distanța minimă admisă de Codul Civil între fațade cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu este de 1,90 m.

\* pentru asigurarea respectării normelor de însoțire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu  $\frac{1}{2}$  din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 13. Accese carosabile

\* conf. art. 25 și anexei 4 din RGU

\* pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

\* în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

\* accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

\* se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare.

#### Art. 14. Accese pietonal

\* conf. art. 26 din RGU

\* nu se vor autoriza construcții de instituții publice și servicii decât dacă au asigurat accesul pietonal potrivit importanței și distanței construcției.

\* se pot institui servituți de trecere pentru terenurile care nu au nici un acces la calea publică.

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### Art. 15. Racordarea la rețeaua tehnico-edilitară

\* conf. ord. 27 din RGU

\* toate construcțiile vor trebui să fie prevăzute cu echiparea tehnico-edilitară

\* autorizarea construcțiilor de instituții publice și servicii va fi condiționată de prescripțiile de racordare la rețelele existente.

**Art. 16. Realizarea de rețele tehnico-edilitară**

\* conf. art. 28 din RGU

\* lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată de persoanele fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

\* lucrările de extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare publice aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

**Art. 17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

\* conf. art. 29 din RGU

\* rețelele de apă și canalizare, alimentare cu energie termică care deservesc subzonele IS sunt proprietate publică a orașului

\* rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

**3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor**

**Art. 18. Parcelare**

\* conf. art. 30 din RGU

**Art. 19. Înălțimea construcțiilor**

\* conf. art. 31 din RGU

\* autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei

\* în zonele protejate păstrarea și amenajarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentelor istorice se face prin supravegherea și avizarea tuturor schimbărilor care intervin în configurația construcțiilor din zona respectivă, inclusiv înălțimea acestora, de către autoritățile administrației publice specializate.

**Art. 20. Aspectul exterior al construcțiilor**

\* conf. art. 32 din RGU



\* autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural conformare și amplasarea golurilor (ferestre, uși, etc.), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciează valoarea peisajului este interzisă

**Art. 21. Procentul de ocupare a terenului**

\* conf. art. 15 și anexei 2, alin. (2.2) din RGU

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

**Art. 22. Parcaje**

\* conf. art. 33 și anexei 5 din RGU

**Art. 23. Spații verzi**

\* conf. art. 34 și anexei 6 din RGU

**Art. 24. Împrejmuiri**

\* conf. art. 35 din RGU

\* se recomandă împrejurimi transparente, de garduri vii, joase pentru punerea în evidență a construcțiilor cu caracter public.

• **CAPITOLUL 1**

**1.1. Generalități**

**Art. 1. Subzone funcționale:**

\* subzona unităților industriale – I

\*\*\* se notează suplimentar cu indicativ ·p – subzonele propuse

**Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

\* întreprinderi industriale

**Art. 3. Funcțiunea complementare admise ale zonei**

\* construcții destinate depozitării, stocării, ambalării și trierii

\* căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente

\* construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare de deservire

\* servicii compatibile funcțiunilor zonei

• **CAPITOLUL 2**

**Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul  
zonei și subzonelor**

**Art. 4. Utilizări permise**

\* activități productive industriale

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții**

\* pentru subzonele existente se admit construcții industriale noi, în parcelele proprii cu condiția încadrării în normele de protecția mediului privind nivelul admisibil al poluării.

\* pentru subzona I.p14 se admit construcții cu specific industrial cu condiția respectării zonei de protecție a sursei de apă potabilă (din sud-est) și cu avizul Autorității Teritoriale pentru Protecția Mediului.

\* pentru subzona I.13, I.14 și I.27 orice intervenție în zona de protecție a infrastructurii feroviare (fâșia de 100 m măsurată de la limita zonei

cadastrale C.F.R., situată de o parte și alta a căii ferate) se va face cu avizul Regiei Autonome SNCFR și al Ministerului Transporturilor.

\* pentru amplasarea construcțiilor din I.3 și I.14 la DN 7 (Calea Zarandului) se va ține cont de zona de protecție a drumurilor și se va rezerva o fâșie de teren (5-10 m) ca spațiu verde de protecție în parcelele existente. Orice intervenție în această subzonă se va face cu avizul ATPM.

\* pentru subzona I.p27 – se permit activități industriale nepoluante cu condiția elaborării unor studii de impact și cu avizul ATPM.

\* pentru toate subzonele Ip se permit activități productive industriale nepoluante, cu avizul ATPM

#### **Art. 6. Interdicții temporare**

\* se interzice temporar, construcția în subzonele I.p14, I.p27 care necesită elaborarea și aprobarea unor PUD-uri, pe zonele marcate cu hașură.

\* se interzice temporar, construcția în zona I.p27 marcată circular până la elaborarea și aprobarea unei documentații de rezolvare a intersecției.

\* aceeași precizare ca mai sus pentru UTR 14 (zona circulară)

### **• CAPITOLUL 3**

#### **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

##### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 7. Orientarea față de punctele cardinale**

\* orientarea față de punctele cardinale, pentru toate subzonele, se va realiza, prin dispunerea construcțiilor în conformitate cu normele tehnice și tehnologice specifice activităților industriale ce urmează a se desfășura.

#### **Art. 8. Amplasarea față de drumurile publice**

\* pentru toate subzonele existente, amplasarea construcțiilor de tip extindere sau construcții noi în cadrul incintei proprii, spre DN 7 Arad vor evita activitățile care prin natura lor au un aspect dezagreabil: depozite de deșeuri, combustibili solizi etc. Astfel de construcții vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate prin perdele verzi de protecție.

\* pentru subzonele I.p3 și I.p13 amplasarea față de DN 7 Arad se va face cu respectarea zonei de protecție a drumurilor.

**Art. 9. Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR**

\* pentru I.13, I.14 și I.27 construcțiile cu caracter de extindere se vor amplasa față de linia CF Simeria-Arad cu respectarea art. 20 din R.G.U. Nu se vor amplasa construcții care să împiedice vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare și nici construcții care prin destinația lor să constituie factori poluanți sau improprii aspectului către calea ferată (depozite de deșeuri, combustibili solizi, material rulant dezafectat, etc.)

**Art. 10. Amplasarea față de aliniament**

\* unitățile industriale nepoluante amplasate în zonele rezidențiale vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

\* pentru toate subzonele, se recomandă să se asigure coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

\* față de aliniament, în subzonele industriale nou propuse, se recomandă un regim de aliniere retras cu min. 6 m în vederea realizării unor spații verzi de protecție spre căile de comunicație.

**Art. 11. Amplasarea în interiorul parcelei**

\* pentru subzonele industriale propuse, toate extinderile și construcțiile noi vor respecta o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale ale parcelei, egală cu  $H/2$ , dar nu mai puțin de 4,0 m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată cu locuințe, caz în care distanța minimă se majorează la 6,0 m – cazul subzonelor

\* se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit, chiar dacă acestea prezintă calcane spre parcela unității de producție.

\* pentru subzonele I.p, distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite: întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și eliminarea oricăror inconveniente în utilizarea construcțiilor. Distanța minimă obligatorie între corpurile distincte de clădiri de pe aceeași parcelă va fi confirmă cu normele tehnologice.

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art. 12. Accese carosabile**

\* toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică în condițiile în care să fie permisă acțiunea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

\* accesele în subzonele industriale, se vor rezolva prin documentațiile de circulație impuse de Planul Urbanistic General în subzonele respective (drumuri noi propuse sau modernizări ale celor existente).

**Art. 13. Accese pietonal**

\* toate construcțiile vor avea asigurate accese pietonale dintr-un drum public și posibilități de conformare, după caz, a accesului persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**Art. 14. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

\* pentru toate subzonele Ip și I, construcțiile noi destinate activităților productive industriale trebuie să fie racordate la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă. Procesele tehnologice specifice impun restul echipării edilitare.

**Art. 15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

\* pentru subzonele Ip extinderea sau mărirea capacităților rețelilor tehnico-edilitare publice se realizează fie de către beneficiar (sau de către investitor), fie de prin contracte încheiate cu Consiliul Local iar lucrările de racordare și branșare se realizează de către beneficiar (sau investitor).

**Art. 16. Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare**

\* rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică care deserveșc activitățile din I și Ip sunt proprietate publică a orașului Deva.

\* rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor**

**Art. 17. Înălțimea construcțiilor**

\* autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

\* se propune o înălțime maximă a construcțiilor de 15,0 m.

\* în cazuri bine justificate de motive tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local, înălțimea poate fi depășită.

#### **Art. 18. Aspectul exterior al construcțiilor**

\* autorizarea în zonele I.3 și I.14 a construcțiilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor (ferestre, uși etc.), materiale, învelitoare, paleta cromatică etc., depreciază valoarea peisajului – este interzisă.

\* pentru toate celelalte subzone, construcțiile vor avea volume simple și cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

#### **Art. 19. Procentul de ocupare a terenului**

\* pentru toate subzonele existente: nu este cazul

\* pentru toate subzonele Ip – procentul maxim de ocupare a terenului va fi studiat prin studii de fezabilitate.

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### **Art. 20. Parcaje**

\* pentru toate subzonele Ip vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activităților – conf. Anexei 5 la RGU

\* pentru subzonele existente se vor prevedea parcaje, funcție de spațiile disponibile în acest scop.

#### **Art. 21. Spații verzi**

\* pentru subzonele propuse se vor prevedea spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria construcțiilor, dar nu mai mult de 20% din suprafața totală a terenului.

\* pentru subzonele existente se vor rezerva de asemenea în limitele posibilităților, spații verzi și plantate cu rol de protecție mai ales către arterele de circulație importante.

• **CAPITOLUL 1**

**1.1. Generalități**

**Art. 1. Tipuri de subzone funcționale**

\* subzona unităților agricole A

\*\*\* se notează suplimentar cu indicativ p – subzonele propuse

**Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

\* întreprinderi economice cu profil agricol

**Art. 3. Funcțiunea complementare admise ale zonei**

\* construcții destinate depozitării și stocării, ambalării și trierii

\* căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente

\* construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare de deservire a subzonei

\* servicii compatibile funcțiunilor zonei.

• **CAPITOLUL 2**

**Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor**

**Art. 4. Utilizări permise:**

\* activități productive cu specific agricol

\* extinderi, renovări și modernizări

\* activități agricole fără poluarea mediului înconjurător;

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții**

\* pentru subzona A.13, orice intervenție în zona de protecție a infrastructurii feroviare – construcții noi sau extinderi – se vor face pe baza unui PUD și numai cu avizul SNCFR și al Ministerului Transporturilor.

\* orice intervenție în subzonele A.25 și A.26 se vor face numai cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor: DC 124 și respectiv DN 68B și cu avizul autorității tutelare de specialitate.

\* orice intervenție în subzona A.15 se va autoriza numai cu respectarea zonei de protecție a drumului DN 7 – Simeria – Arad și cu avizul autorității tutelare de specialitate.

\* orice intervenție, în toate subzonele A, vor fi însoțite de avizul Autorității Tutelare de Protecția Mediului – în scopul prevenirii problemelor de poluare.

\* pentru A.16 – extinderile sau construcțiile noi vor fi aprobate numai cu condiția respectării zonei de protecție impusă de Legea Apelor anexa 2 (5 m în lungul râului Cerna) și cu avizul MAPPM.

#### Art. 6. Interdicții temporare

\* nu se vor permite, temporar, construcții amenajări sau lucrări în toate subzonele A.p până la întocmirea și aprobarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu. Se propune întocmirea unor studii de fezabilitate, în cazul unor activități nocive, din punct de vedere al protecției mediului. Interdicțiile se întind pe o perioadă de un an de la aprobarea PUG.

#### Art. 7. Interdicții permanente

\* se interzice extinderea construcțiilor din subzona A.16 în zona de protecție a râului Cerna (5 m pe malul apei);

### • CAPITOLUL 3

#### Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

##### 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale

\* pentru toate zonele A, orientarea față de punctele cardinale, se va realiza conform normelor tehnice și tehnologice specifice cu activitățile ce urmează a se desfășura;

#### Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

\* conf. art. 18 din RGU



\* pentru eventualele extinderi în subzonele A, amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea, fâșiei de protecție a drumului;

\* pentru toate subzonele A sau Ap se vor lua măsuri, pe cât posibil, de realizare a unor perdele verzi de protecție, în cazul învecinării lor cu zone incompatibile (locuințe, cimitir, spații verzi de agrement, locuințe de vacanță, instituții publice și servicii, etc.).

#### **Art.10. Amplasarea față de aliniament**

\* conf. art. 23 din RGU

\* unitățile agricole nepoluante amplasate în vecinătatea zonelor rezidențiale vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective;

\* se recomandă să se asigure coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al arterei de circulație respective;

#### **Art. 11. Amplasarea în interiorul parcelelor**

\* conf. art. 24 din RGU

\* pentru subzonele Ap amplasarea în interiorul parcelei se va face conform prescripțiilor tehnice și tehnologice urmându-se o distanță minimă obligatorie, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă, de jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. Aceasta fiind și o măsură pentru asigurarea respectării normelor de însoțire și prevenire a incendiilor.

\* se impune o distanță minimă obligatorie față de limita parcelei egală cu  $H/2$ , dar nu mai puțin de 4,0 m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată cu locuințe, caz în care distanța minimă se majorează la 6,0 m;

\* se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit, chiar dacă acestea prezintă calcane spre parcela unității de producție agricolă;

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art. 12. Accese carosabile**

\* conf. art. 25 din RGU

\* în toate subzonele, clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică, în condițiile în care să fie permisă acțiunea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

#### **Art. 13. Accese pietonale**

\* conf. art. 26 din RGU

\* toate subzonele vor trebui să aibă asigurate accese pietonale dintr-un drum public

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **Art. 14. Racordare la rețelele tehnico-edilitare**

\* conf. art. 27 din RGU

\* autorizarea, în subzonele A și Ap a construcțiilor noi destinate activității productive agricole, este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețeaua existentă de apă, canalizare și energie electrică. Procesele tehnologice specifice, impun restul echipării edilitare.

\* în cazul când nu există rețele publice în zonă, cu avizul organelor administrației publice competente, beneficiarul se poate obliga fie: 1) să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), 2) să mărească capacitatea rețelelor publice existente, sau 3) să construiască noi rețele;

#### **Art. 15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

\* conf. art. 28 din RGU

\* pentru subzonele Ap extinderea sau mărirea capacității rețelelor tehnico-edilitare publice se realizează fie de către beneficiar (sau investitor) fie prin contracte încheiate cu Consiliul Local; lucrările de racordare și branșare se realizează de către beneficiar (sau investitor).

#### **Art. 16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

\* conf. art. 29 din RGU

\* rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică care deserveșc activitățile din subzonele A și Ap sunt proprietate publică a municipiului.

\* rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor**

#### **Art. 17. Înălțimea construcțiilor**

\* înălțimea construcțiilor de producție din subzonele A sau Ap, va fi conformă cu normele tehnologice specifice și se va stabili prin documentații de urbanism cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local;

#### **Art. 18. Aspectul exterior al construcțiilor**

\* aspectul exterior se va conforma, pe cât posibil, unor existențe moderne și va fi conform normelor tehnologice specifice.

**Art. 19. Procentul de ocupare a terenului**

\* procentul maxim de ocupare a terenului va fi stabilit prin studii de fezabilitate și va trebui să aibă avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local;

**3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

**Art. 20. Parcaje**

\* pentru toate subzonele Ap vor fi prevăzute parcaje funcție de necesități conform anexei 5 la RGU

\* pentru subzonele existente se vor prevedea parcaje funcție de spațiile disponibile;

**Art. 21. Spații verzi**

\* se vor prevedea spații verzi de protecție la toate subzonele A.p mai ales atunci când se învecinează cu zone incompatibile: de locuit, cimitir, instituții publice și servicii, etc.;

\* către toate drumurile publice majore, pe cât posibil, subzonele A vor trebui să rezerve o fișie verde de protecție.

**Art. 22. Împrejurimi**

\* se vor executa pentru toate subzonele dispuse la artere importante de circulație, împrejurimi de natură opacă, dublate de garduri verzi de protecție; măsura este exceptată numai pentru terenurile ce înglobează construcțiile aferente pentru birouri și administrație;

**P – ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE,  
TURISM, PERDELE DE PROTECTIE**

• **CAPITOLUL 1**

**1.1. Generalități**

**Art. 1. Subzone funcționale:**

* subzona de parcuri și grădini	Pg
* subzona de complexe sportive	Ps
* subzona perdele de protecție	Pp
* subzona de spații verzi naturale	Pn
* subzona de agrement	Pa

\*\*\* se notează suplimentar cu indicativ .p – subzonele propuse

**Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

- \* funcțiunea ecologică (ameliorarea microclimatului, combaterea poluării aerului).
- \* funcțiunea de agrement și recreere (sportul, distracțiile, jocul, odihna în aer liber, promenada).

**Art. 3. Funcțiunea complementare admise ale zonei**

- \* instituții publice sau servicii nepoluante, care ridică nivelul funcțiunii de bază a zonei: cultură, educație, turism, alimentație publică, comerț.

• **CAPITOLUL 2**

**Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul  
zonei și subzonelor**

**Art. 4. Utilizări permise:**

- \* amenajări de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de întreținere în subzona Pg;

\* amenajări pentru sport și recreere inclusiv dotările aferente în subzona Ps;

\* zone de perdele de protecție: spre căile de comunicație rutiere sau feroviare; între zone funcționale incompatibile Pp;

\* menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale, existente în intravilan Pn;

\* construcții și amenajări complementare funcțiunii de bază în subzona Pa;

#### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții**

\* pentru subzonele Pn.9 care înconjoară o zonă istorică cu valoare națională de importanță excepțională, se vor autoriza numai lucrări de întreținere și perpetuare a spațiilor plantate; orice altă intervenție în această subzonă se va face cu avizul Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;

\* pentru subzonele Pn.9 și Pa.9 din afara zonei istorice, orice intervenție, se va face pe baza unei documentații avizată de Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului;

\* în subzona Pn.9, situată în zona de protecție a momentului, orice intervenție se va face pe baza avizului dat de Ministerul Culturii și MLPAT precum și de MAPPM;

\* pentru subzonele Pp și Pp.p din U T R 3,4 și 14 se vor permite numai amenajări de spații verzi, în lungul drumului DN 7 pe o fâșie de 5 – 10 m lățime. Orice altă intervenție se va face numai cu avizul forurilor de specialitate în domeniu;

\* se vor autoriza în Pp.p 14 amenajarea unei fâșii de protecție, cu lățimea de 50 m pentru protecția sursei de apă potabilă din U T R 14;

\* în subzonele Pp.p din U T R 11 și 14 se vor aproba lucrări de amenajare a unor spații verzi, în zona de protecție a infrastructurii feroviare, care să nu împiedice vizibilitatea liniei sau a semnalelor. Lățimea acestor amenajări va fi variabilă funcție de posibilități. Orice alte amenajări în această fâșie de protecție, se va face numai cu avizul SNCFR și al Ministerului Transporturilor;

\* orice intervenție în subzona Pp.p 19 sau Pa.p 19 cu condiția avizului MAPPM și a ROMSILVA;

\* orice intervenție în subzonele Pp.7 și Pg.8 care intră în zona construită protejată, se va face numai cu avizul Ministerului Culturii și al MLPAT.

#### **Art. 6. Interdicții temporare**

\* se interzice orice intervenție în subzonele Pa, Pg sau Ps, din UTR: 8,9,11 și 15 marcate cu hașură verticală pe planșa de Reglementări, până la elaborarea și aprobarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu care să stabilească reguli precise de construire. Interdicția are un caracter temporar și va fi valabilă

până cel mult un an de la aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Deva.

\* se interzice temporar orice intervenție în subzonele Pa, Ps sau Pg din UTR 15, 17, 19 și 9 figurate cu hașură înclinată (de culoare verde) pe planșa de Reglementări până la elaborarea și aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau după caz a unor Planuri Urbanistice de Detaliu;

\* se interzice temporar orice intervenție în subzona Pa sau Ps din UTR 13 până la elaborarea și aprobarea unui PUZ de zonă de agrement.

\* se interzice temporar orice intervenție de construire în subzonele Pg de la intersecția lui DN 7 cu Bdul 22 Decembrie până la elaborarea unor detalii de rezolvare a circulației;

\* nu se vor autoriza alte construcții sau intervenții în subzonele: Pp.p din UTR 14 (pentru protecția sursei de apă); în UTR 11 (pentru protecția spre un drum de circulație majoră) - decât acelea stabilite pe planșa de Reglementări, ca: perdele verzi de protecție.

#### **Art. 7. Interdicții permanente**

\* se interzice orice intervenție în subzonele Pp.p din U T R 14 situate în zona de protecție, a sursei de apă conform Legii Apelor nr. 107/1996, cu excepția:

- a) lucrărilor speciale, de amenajare de spații verzi pentru protecția sanitară cu regim de restricție, pe o lățime de 50 m;
- b) lucrărilor de curățire și întreținere a zonei.

### **• CAPITOLUL 3**

#### **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

##### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale**

\* conform Anexei la R.G.U. alin. 3.7, 3.8, 3.9.

#### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

\* toate subzonele cu excepția Pp trebuie să aibă acces la drumurile publice; asigurarea acceselor carosabile și pietonale, precum și a spațiilor de parcare se va face conform anexei 4 la R.G.U. alin. 4.8, 4.9, 4.10.

\* toate subzonele cu excepția Pp trebuie să aibă acces la drumurile publice; asigurarea acceselor carosabile și pietonale, precum și a spațiilor de parcare se va face conform anexei 4 la R.G.U. alin. 4.8, 4.9, 4.10.

**Art. 10. Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR**

\* pentru subzonele Pp.p din U T R 14 și 16 se vor autoriza numai amenajări de spații verzi, eventual, cu plantații joase, amplasate față de liniile ferate conform normelor tehnice ale SNCFR;

\* în zona de protecție a infrastructurii transporturilor amplasarea oricăror construcții complementarea zonei P se va face cu avizul și după normele tehnice SNCFR.

**Art. 11. Amplasarea față de aliniament**

\* se va urmări în general înscrierea în aliniamentul pentru zona existentă;

\* pentru unitățile complementare zonei se recomandă: retrageri de la aliniament dictate de specificul activităților: sport, agrement, turism, eventual o retragere condiționată și de poziționarea în cadrul localității.

**Art. 12. Amplasarea în interiorul parcelei**

\* pentru subzonele Pa și Ps – amplasarea utilităților complementare se va face prin respectarea prevederilor art. 24 al RG.U.

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art. 13. Accese carosabile**

\* toate subzonele cu excepția subzonei Pp vor avea asigurate accese carosabile și pietonale conform prescripțiilor art. 25 și a anexei 4 alin. 4.8, 4.9, 4.10 din RG.U;

\* pentru zonele P.15 și P.17 se vor prevedea accese carosabile stabilite prin PUZ-uri și lucrări de specialitate (circulație);

\* pentru subzona Pa.9 – accesul carosabil se va realiza printr-o arteră stradală ce va lega strada Horia de strada “Ghe. Lazăr”;

**Art. 14. Accese pietonale**

\* toate subzonele vor trebui să fie asigurate cu acces pietonal dintr-un drum public cf. art. 26 al RG.U

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### Art. 15. Racordare la rețelele tehnico-edilitare

\* toate construcțiile complementare subzonele propuse cu excepția subzonelor Pp și Pn vor trebui să fie racordate la rețelele tehnico-edilitare existente conform art. 27 din RGU;

#### Art. 16. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

\* realizarea de rețele tehnico-edilitare se face pentru toate subzonele Pa, Ps și Pg conform art. 28 din RGU

#### Art. 17. Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

\* rețelele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu apă atât cele de deservire cât și cele din interiorul subzonelor P sunt proprietate publică a orașului;

\* rețelele de gaze și alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

### 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor

#### Art. 18. Înălțimea construcțiilor

\* toate construcțiile pentru unități complementare în zonele P propuse vor avea înălțimea stabilită prin Planurile Urbanistice de Detaliu corespunzătoare.

#### Art. 19. Aspectul exterior al construcțiilor

\* aspectul exterior al construcțiilor, cu utilitate complementară, prin localizare, dimensiuni sau aspect să nu afecteze situl peisagistic.

#### Art. 20. Procentul de ocupare a terenului

\* pentru subzonele Ps și Pa procentul maxim va fi :

- 50 % - pentru construcții
- 20% - pentru alei, drumuri și parcaje
- 30% - pentru spații verzi

\* pentru celelalte subzonele - nu este cazul



### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### **Art. 21. Parcaje**

**\* pentru toate subzonele cu excepția lui Pp se vor asigura parcaje în funcție de utilitățile complementare zonei, conform anexei 5 la RGU alin. 5.8, 5.9 și 5.10 și cu prevederile Planului Urbanistic de Detaliu corespunzător.**

#### **Art. 22 Împrejurimi**

**\* se vor realiza conform PUG-urilor din subzonele respective.**

• **CAPITOLUL 1**

**1.1. Generalități**

**Art. 1. Subzone funcționale:**

\* subzona cu construcții și instalații necesare bunei gospodării  
a localității compusă din:

- subzonă de cimitire GCc
- subzonă de reziduuri menajere GCg
- subzona stației de epurare GCe

\*\*\* se notează suplimentar cu indicativ ·p – subzonele propuse

**Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

\* funcțiunea dominantă a zonei este gospodărirea localității  
compusă din:

- lucrări, amenajări și construcții pentru cimitire
- lucrări de amenajare pentru stația de epurare a apelor uzate menajere

**Art. 3. Funcțiunea complementare admise ale zonei**

- \* spații verzi cu caracter de plantații de protecție
- \* accese pietonale, carosabile, parcaje
- \* depozite de deșeuri industriale

• **CAPITOLUL 2**

**Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul  
zonei și subzonelor**

**Art. 4. Utilizări permise:**

\* construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității;

\* construcții noi sau extinderi pentru instalațiile cu caracter tehnic strict de specialitate destinate epurării apelor uzate menajere;

\* amenajări, lucrări și construcții destinate platformelor pentru gunoiul menajer. Acestea fiind lucrări cu caracter strict de specialitate vor fi avizate conform prescripțiilor tehnice în vigoare.

#### Art. 5. Utilizări permise cu condiții

\* toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității cu condiția respectării documentațiilor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor produse în proiectele de specialitate pentru stația de epurare, platforma de gunoi etc.;

\* cimitir în subzona GCc.p10 cu condiția avizului forurilor tutelare și a Agenției teritoriale de mediu, precum și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară;

\* se permite extinderea cimitirului din subzona GCc.p15 numai cu avizul autorității competente și al Agenției teritoriale de mediu;

\* se permite extinderi ale stației de epurare subzona GCc.16 numai cu condiția respectării normelor de igienă în vigoare și a normelor de protecția mediului. Se recomandă îmbunătățirea tehnologiei actuale de funcționare a stației prin reconsiderarea documentațiilor tehnice de funcționare și exploatare a sistemului de filtrare;

\* se permite amenajarea în Gcg.p 34 a unei noi platforme de gunoi cu avizul O.C.O.T.A și al Agenției teritoriale de mediu;

\* se autorizează construcții, amenajări sau intervenții în subzona GCg.p20 numai cu avizul autorității tutelare de mediu precum și cu avizul O.C.O.T.A.;

#### Art. 6. Interdicții temporare

\* se interzice temporar realizarea în subzona GCg.p 34 a unui nou depozit de reziduuri menajere cu condiția întocmirii unui studiu de fezabilitate și realizării unei perdele verzi de protecție. *Interdicția* are valabilitate până la elaborarea și aprobarea unei documentații cu caracter tehnic de specialitate și se poate întinde până la un an de la aprobarea prezentului PUG.

\* se interzice temporar orice intervenție în subzonele GCg.p11 și GCg.p20 până la elaborarea și aprobarea unor documentații tehnice de specialitate;

\* se interzice temporar vechiul amplasament al gropii de gunoi, până la întocmirea unor documentatii tehnice de specialitate (studii de impact). Până la întocmirea acestor studii se va folosi incontinuare vechiul amplasament cu conditia efectuării lucrărilor necesare de reparatii la digul ce marginește respectiva zona, pentru a evita poluarea solului datorată inundațiilor provocate de creșterea nivelului apelor Muresului in perioadele cu precipitații intense.

**Art. 7. Interdicții permanente**

\* se interzice extinderea subzonei GCg.16 în partea de sud – spre rezervorul de apă din apropiere unde se recomandă realizarea unei perdele verzi de protecție.

• **CAPITOLUL 3**

**Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

**3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

\* caracteristicile parcelei, accesele, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și indicatorii maximi de control – conform necesităților tehnice și normelor specifice;

\* aspectul exterior: se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

**Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale**

\* conform art. 17 din RGU

**Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

\* conform art. 18 din RGU

**Art. 10. Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR**

\* conform ord. 20 din RGU

**Art. 11. Amplasarea față de aliniament**

\* conform art. 23 din RGU

**Art. 12. Amplasarea în interiorul parcelei**

\* conform art. 24 din RGU

**Art. 12. Amplasarea în interiorul parcelei**

**\* conform art. 24 din RGU**

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art. 13. Accese carosabile**

**\* conform art. 25 și anexei 4 din RGU**

**Art. 14. Accese pietonale**

**\* conform art. 26 din RGU**

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**Art. 15. Racordare la rețelele tehnico-edilitare**

**\* conform ord. 27 din RGU**

**Art. 16. Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

**\* conform art. 28 din RGU**

**Art. 17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

**\* conform art. 29 din RGU**

**Art. 18. Amplasarea și organizarea sistemului de salubritate**

**\* gospodăriile individuale și locuințe colective vor avea amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (în pubele sau saci de plastic);**

**\* se vor asigura platforme gospodărești și recipiente de sortare a materialelor adecvate valorificării (metal, hârtie, sticlă, lemn, textile, plastice, etc.);**

**\* organizarea sistemului de salubritate se va face funcție de destinația clădirilor aflate în zonă, precum și a obiectivelor de utilitate publică propuse:**

**\* amplasarea punctelor de colectare a gunoierului astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;**

\* zonificarea și desfășurarea procesului de salubritate va urmări zonificarea funcțională a teritoriului, ținând seama de zonele puternic producătoare de deșeurile menajere și industriale, unele chiar periculoase (zone de protecție poluante, spitale, cantine, piețe agro-alimentare etc.);

\* organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;

\* interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoiului, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri etc.;

\* interzicerea creșterii animalelor în scopul sacrificării (în special a celor mai mari) mai ales în zonele rezidențiale, acestea producând gunoi animalier, poluarea aerului (olfactivă, fonică) și implicit degradarea condițiilor de locuit urbane;

\* Asigurarea serviciilor de salubritate va fi urmărită cu multă atenție de către administrația locală, aducându-i-se îmbunătățiri prin folosirea soluțiilor rezultate în urma unor studii de specialitate.

• **CAPITOLUL 1**

**1.1. Generalități**

**Art. 1. Subzone funcționale:**

\* subzona cu construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare - TE

\*\*\* se notează suplimentar cu indicativ ·p – subzonele propuse

**Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

\* funcțiunea dominantă a zonei o constituie rețelele edilitare

**Art. 3. Funcțiunea complementare admise ale zonei**

\* construcții aferente lucrărilor edilitare

\* spații verzi cu caracter de plantații de protecție

\* accese pietonale, carosabile, parcaje pentru construcțiile aferente

• **CAPITOLUL 2**

**Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor**

**Art. 4. Utilizări permise:**

\* instituții care coordonează activitatea în domeniu;

\* construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare;

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții**

\* în subzone TE.p.14 se vor institui măsuri de protecție în jurul stației de captare apă cf. Pct. 4.4 din prezentul R L U ;

\* se pot autoriza construcții tehnice cu caracter strict de specialitate, în zona de protecție (50 m), numai cu avizul Romgaz.

#### **Art. 6. Interdicții temporare**

\* se interzice temporar avizarea lucrărilor și amenajărilor edilitare, pe străzile propuse pentru mărirea profilului (vezi planșa de circulații) până la elaborarea și aprobarea unor studii de specialitate corespunzătoare. Interdicția este valabilă numai un an de la aprobarea PUG-ului Deva;

\* se vor autoriza construcții și amenajări cu caracter strict de specialitate în UTR : 8,15,23 și 24 numai după întocmirea și aprobarea documentațiilor tehnice în domeniu. Rezervarea terenurilor în acest scop va fi posibile numai pe o perioadă de un an de la aprobarea prezentului PUG;

### **• CAPITOLUL 3**

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

##### **Art. 7. Orientarea față de punctele cardinale**

RGU \* conform normelor tehnice specifice și conform art. 17 din

##### **Art. 8. Amplasarea față de drumurile publice**

RGU \* conform normelor tehnice specifice și conform art. 18 din

##### **Art. 9. Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR**

\* conform art. 20 din RGU

##### **Art. 10. Amplasarea față de aliniament**

art. 23 din RGU \* conform necesităților tehnice și normelor specifice și conform

#### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**



\* conform necesităților tehnice și normelor specifice și conform art. 23 din RGU

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art. 11.      Accese carosabile**

\* conform art. 25 din RGU

**Art. 12.      Accesul pietonal**

\* conform art. 26 din RGU

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

**Art. 13.      Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

\* conform art. 27 din RGU

**Art. 14.      Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

\* conform art. 28 din RGU

**Art. 15.      Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

\* conform ord. 29 din RGU

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor**

**Art. 16.      Înălțimea construcțiilor**

\* pentru construcțiile complementare zonei conform art. 31 din

RGU

## **C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**

### **• CAPITOLUL 1**

#### **1.1. Generalități**

**Art. 1. Subzone funcționale:**

**\* subzona căi de comunicație rutiere – Cr**

**\* subzona căi de comunicație feroviare - C<sub>f</sub>**

**\*\*\* se notează suplimentar cu indicativ ·p – subzonele propuse**

**Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

**\* funcțiunea dominantă a zonei este circulația rutieră și feroviară compusă din întreaga rețea rutieră și feroviară din intravilan**

**Art. 3. Funcțiunea complementare admise ale zonei**

**\* unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale**

### **• CAPITOLUL 2**

#### **Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonelor**

**Art. 4. Utilizări permise:**

**\* construcții ale unităților și întreprinderilor de transporturi rutiere și feroviare;**

**\* garaje, parcaje;**

**\* platforme sau alveole carosabile, pentru transportul în comun;**

**\* construcții pentru gări și autogări;**

**\* refugii și treceri pentru pietoni;**

**\* zone verzi mediane, laterale și fâșii intermediare;**

- \* instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;
- \* echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare;
- \* lucrări de terasament;
- \* lucrări sau zone de protecție împotriva poluării (praf, fum, funingine)

#### Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- \* incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

- \* în subzona CE.1 cu excepția lucrărilor și amenajărilor de îmbunătățire a îmbrăcăminții asfaltice, a bordurilor sau trotuarelor orice alte intervenții: schimbarea profilului stradal, schimbări de fluxuri de circulație, trafic, schimbarea traseului existent, intervenții care afectează fondul construit – se vor face numai cu avizul Ministerului Culturii și a MLPAT;

- \* în subzona Pn.9 și Pa.p15 intervențiile la drumul public care aduc prejudicii fondului protejat natural, vor trebui făcute cu avizul MAPPM și MLPAT;

- \* intervențiile, în subzonele Cf.11, Cf.13, Cf.14, Cf.16 și Cf.27, de orice fel se vor face numai cu avizul Regiei Autonome SNCFR și al Ministerului Transporturilor.

#### Art. 6. Interdicții temporare

- \* se interzice temporar orice intervenție în subzona Cr din UTR: 14,15,16,17,19 până la elaborarea și aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale, această interdicție are valabilitate până la un an de la aprobarea prezentului PUG.

- \* se interzice temporar orice intervenție în subzona Cr.p14, pe distanța dintre străzile: Calea Zarandului și Depozitelor – în continuare Bdului N.Bălcescu – până la elaborarea și aprobarea unei documentații tehnice de specialitate (circulații), care să stabilească reglementările corespunzătoare pentru noua arteră de circulație. Această interdicție este valabilă un an de la data aprobării prezentului PUG.

- \* se interzice temporar intervenția pentru zona Cf din UTR 6,7,8 și 11 până la elaborarea unor planuri de lotizări.

- \* se interzice temporar orice intervenție pentru subzona Cf din zonele marcate circular pe planșa de Reglementări până la elaborarea și aprobarea unor documentații de circulație (PUD-uri) pentru rezolvarea intersecțiilor respective.

## • CAPITOLUL 3

### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Art. 7.

\* pentru toată zona C – caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și indicatorii maximi de control – conform necesităților tehnice, normelor specifice și respectarea amenajărilor propuse în proiectele de specialitate;

\* aspect exterior – se recomandă ca:

- noile clădiri sau amenajarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect caracterul zonei în care se încadrează;

- organizarea incintelor să țină seama de imaginea prezentată către drumurile publice;

- parcajele publice să fie înconjurate de gardurii vii de 1,20 m înălțime;

- să se realizeze o minimă amenajare peisagistică a spațiilor neconstruite din interiorul incintelor și pe întreg traseul zonei feroviare care are contact cu intravilanul municipiului.

• **CAPITOLUL 1**

**1.1. Generalități**

**Art. 1. Subzone funcționale**

\* subzona cu destinație specială

**Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

\* activități cu profil special

**Art. 3. Funcțiunea complementare admise ale zonei**

\* locuințe de serviciu

• **CAPITOLUL 2**

**Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul  
zonei și subzonelor**

**Art. 4. Utilizări permise:**

\* construcții pentru activități cu profil special

\* locuințe de serviciu

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții**

\* se va ține seama de Ordinul MLPAT nr. 126/1992 privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

• **CAPITOLUL 3**

**3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Art. 6.**

**\*caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime și indicatorii maximi – conform normelor specifice;**

**\* aspect exterior: se recomandă ca noile clădiri, sau modificarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect, caracterul zonei în care se amplasează;**

**\* construcțiile de locuințe de serviciu vor respecta prescripțiile Capitolul 3 de la subzonele LM și LI.**