	Titlu proiect:	Elaborarea Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea reglementarilor urbanistice in vederea CONSTRUIRII MAGAZIN PENNY MARKET		
	Adresa:	judetul Alba, localitatea Abrud, strada Avram Iancu, nr. FN, CF 73354 Abrud		
	Beneficiar:	Felea Sorin si Felea Amalia Monica		
	Numar pr.	337	Faza	PUZ - PRELIMINAR

VOLUMUL 2. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

I.1. Rolul R.L.U.

- Regulamentul de Urbanism aferent **P.U.Z. – ZONA IS – COMERT** generat de investitia Construire magazin Penny Market

. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

I.2. Baza legală a elaborării

- Planul Urbanistic General orasului Abrud.
- Ridicări topografice avizate O.C.P.I. Alba
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament
- Certificat de urbanism nr. 25 din 20.10.2023 emis de către Primăria orasului Abrud
- Avizului de oportunitate nr. 1 din 19.12.2023 eliberat de Arhitectul sef al orasului Abrud
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public
- Hotararea Guvernului Romaniei nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat cu completarile ulterioare (HG 490/2011)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protecția civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 si Ordinul 994/2018 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea tuturor construcțiilor și amenajărilor situate în zona propusă spre studiere prin prezentul P.U.Z.


II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de

	Titlu proiect:	Elaborarea Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea reglementarilor urbanistice in vederea CONSTRUIRII MAGAZIN PENNY MARKET		
	Adresa:	judetul Alba, localitatea Abrud, strada Avram Iancu, nr. FN, CF 73354 Abrud		
	Beneficiar:	Felea Sorin si Felea Amalia Monica		
	Numar pr.	337	Faza	PUZ - PRELIMINAR

caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

II.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

II.2.1 Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

II.2.2 Riscuri tehnologice – zona studiată nu prezintă riscuri tehnologice și nu se permite pe acest amplasament autorizarea construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii alimentatiei și padurilor, ministrul apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

II.2.3 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

II.2.4 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea propusă este comerț. Corespunde RGU care prevede ca aceasta dotare se amplasează pe artere importante ale localității și în apropierea zonelor rezidențiale.

II.2.5 Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 40 %


Corelat cu regimul de înălțime propus (P) și cu intenția de a nu aglomera suplimentar zona s-a optat pentru păstrarea nivelului CUT maxim = 0.40.

II.2.6 Lucrări de utilitate publică

Pe terenul studiat nu se prevăd obiective de utilitate publică.

Legat de funcționarea acestui obiectiv se propun 2 obiective de utilitate publică în exteriorul terenului studiat și anume:

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA					
nr crt	descrierea lucrării	supr	lung	investitor	administrator
		mp	m		
1	extindere trotuare publice	400	400	UAT Abrud	UAT Abrud

	Titlu proiect:	Elaborarea Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea reglementarilor urbanistice in vederea CONSTRUIRII MAGAZIN PENNY MARKET		
	Adresa:	judetul Alba, localitatea Abrud, strada Avram Iancu, nr. FN, CF 73354 Abrud		
	Beneficiar:	Felea Sorin si Felea Amalia Monica		
	Numar pr.	337	Faza	PUZ - PRELIMINAR

2	treceare pietoni			UAT Abrud	UAT Abrud
---	------------------	--	--	-----------	-----------

II.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

II.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

Nu e cazul

II.3.2 Amplasarea față de drumurile publice

Retragerea fata de limita de proprietate actuala spre str. Avram Iancu va fi de minim **22 m**.

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

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

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

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

d) Amplasarea indicatorilor rutieri si panouri de reclama, inclusiv a semnalului totem cu inaltimea de 12 m

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv. Prin ordin al ministrului transporturilor și infrastructurii sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.

II.3.3 Amplasarea față de căi navigabile, cai ferate, aeroporturi - nu este cazul

II.3.4 Amplasarea față de aliniament (prin aliniament – în prezentul regulament, înțelege limita dintre domeniul public si cel privat).

Cladirea se poate amplasa la **minim 22 m** retragere fata de aliniament (inteles ca limita de proprietate spre str. Avram Iancu).

II.3.5 Amplasarea în interiorul parcelei


Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- **min. 18,0 m** - spre limita laterala din SE
- **min 4,0 m** – spre limita din NE
- **min 0.6 m respectiv min.8,0 m** – spre limita laterala din NV

II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

II.4.1. Accese carosabile

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de

	Titlu proiect:	Elaborarea Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea reglementarilor urbanistice in vederea CONSTRUIRII MAGAZIN PENNY MARKET		
	Adresa:	judetul Alba, localitatea Abrud, strada Avram Iancu,nr. FN, CF 73354 Abrud		
	Beneficiar:	Felea Sorin si Felea Amalia Monica		
	Numar pr.	337	Faza	PUZ - PRELIMINAR

construire, eliberate de administratorul acestora.

Aleile carosabile interioare trebuie sa fie de minim 3,00m lățime/ bandă de circulație.

Autospeciala de pompieri trebuie să poată avea acces la construcție pe cel puțin 2 laturi ale construcției

II.4.2. Accese pietonale

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Circulația pietonală în jurul clădirii, pe trotuar de gardă, cu lățimea de **min 0,80m** latime.

Asigurarea accesului nestingherit al persoanelor cu dizabilități locomotorii de-a lungul acceselor pietonale propuse.

Limitarea vitezei de deplasare a autoturismelor la **5km/h** in incinta magazinului pentru evitarea accidentarii pietonilor.

II.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

II.5.1. Racordarea la rețelele publice edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, din punctul de vedere al rețelelor edilitare, pentru că există în zonă rețele de alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică care fac posibilă racordarea.

II.5.2. Extinderea rețelelor edilitare

Nu este cazul a se executa extinderi de rețele edilitare pentru amplasamentul studiat. Branșamentele necesare se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

II.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

II.6.1. Înălțimea construcțiilor

Se admite un regim maxim de înaltime **P** cu înaltimea maxima a constructiilor de **8m** (masurata de la cota 0,00 a parterului).

II.6.2. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

II.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

II.7.1. Parcaje


In partea din fata a incintei se vor amenaja pentru clienti, după cum urmează:

1loc la 40 mp Ad...la care se adauga

1 loc de parcare la 5 angajati. Coreland suprafata cunoscuta a magazinului si numarul declarat de angajati se ajunge la un **minim de 31 locuri** de parcare ce trebuie realizate pe amplasament.

Din numărul total al locurilor de parcare, minim 4% vor fi rezervate persoanelor cu deficiențe locomotorii, în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 și realizate în conformitate cu NP nr. 051/2000 cu referire la proiectarea lucrărilor de construcții pentru persoane cu handicap, aprobată cu Ordinul nr. 649/2001.

II.7.2. Spații verzi și plantate

PRIMAVERA  design	Titlu proiect:	Elaborarea Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea reglementarilor urbanistice in vederea CONSTRUIRII MAGAZIN PENNY MARKET		
	Adresa:	judetul Alba, localitatea Abrud, strada Avram Iancu, nr. FN, CF 73354 Abrud		
	Beneficiar:	Felea Sorin si Felea Amalia Monica		
	Numar pr.	337	Faza	PUZ - PRELIMINAR

Terenul liber din jurul constructiilor, care nu va fi amenajat ca alei, platforme sau parcaje, se va amenaja ca spațiu verde cu rol de protecție, decorativ si de agrement in procent de **minim 15%** din suprafata terenului.

II.7.3. Împrejmuiri

Nu se vor executa imprejmuiri spre domeniul public.

Împrejmuirile spre proprietatile invecinate se recomandă sa fie împrejmuiri opace. Înălțimea împrejmuirilor va fi de **minim 2,00m**. Pentru autorizarea imprejmuirilor catre proprietatile private, daca aceste imprejmuiri se fac la mai puțin de 0,6m fata de limita de proprietate , este necesar acordul notarial al vecinului.

Întocmit:

ANA ANICA VULCAN

