	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.</p> <p>Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: PUZ – Construire locuință cu spațiu comercial la parter</p> <p>Amplasament: Crăciunelu de Jos, strada 6 Martie, nr. 8, comuna Crăciunelu de Jos, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Vass Andrei-Gabriel</p> <p>Număr proiect: 7/2019</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ZONĂ MIXTĂ

**CRĂCIUNELU DE JOS, STRADA 6 MARTIE, NR. 8,
COMUNA CRĂCIUNELU DE JOS, JUDEȚUL ALBA**

CAP. I. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Articolul 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 și amenajărilor aferente zonei studiate, situate în Crăciunelu de Jos, strada 6 Martie, nr. 8, comuna Crăciunelu de Jos, județul Alba.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică modalitatea generală de concepție care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal, cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal 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.

Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului

2.1. La baza elaborării Regulamentului de față stau:

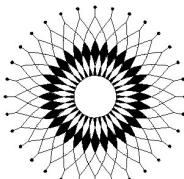
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal, elaborat de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului Urban Proiect București, indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, elaborat de Institutul Național de Cercetare și Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului Urban Proiect București, indicativ GM 011-2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prevederile regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism, în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul Local de Urbanism stabilește normele obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcțiilor.

3.2. Prezenta Regulament Local de Urbanism se referă la terenul situat în Crăciunelu de Jos, strada 6 Martie, nr. 8, comuna Crăciunelu de Jos, județul Alba, parte din unitatea teritorială de referință Ppp – Perdele de protecție sanitară, teren al cărui proprietar este Vass Andrei-Gabriel.

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.</p> <p>Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: PUZ – Construire locuință cu spațiu comercial la parter</p> <p>Amplasament: Crăciunelu de Jos, strada 6 Martie, nr. 8, comuna Crăciunelu de Jos, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Vass Andrei-Gabriel</p> <p>Număr proiect: 7/2019</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Se interzice amplasarea în zonă a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a apelor, a solului sau a aerului. Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

4.2. Asigurarea compatibilității acțiunilor: Autorizarea executării lucrărilor de reparații, modernizări sau recompartimentări funcționale se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunile din aceeași clădire și din clădirile învecinate.

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

5.1. Materiale și tehnici de lucru utilizate la construcții noi și la lucrările de supraetajare și modernizare:

Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare și exterioare vor putea fi realizate atât din materiale tradiționale, cât și materiale moderne, cu condiția executării lucrărilor cu materiale de bună calitate și cu execuție de calitate.

5.2. Siguranța și stabilitatea construcțiilor:

Se interzice demolarea de pereți chiar și subțiri, crearea de goluri în zidurile interioare și exterioare, demolarea unor elemente din structura șarpantei sau orice alte modificări ce ar putea afecta stabilitatea construcțiilor.

Oricare dintre modificările menționate mai sus poate fi autorizată și executată doar pe baza unei documentații avizate de către Inspectoratul de Stat pentru Calitatea în Construcții.

5.3. Lucrări de organizare de șantier:

Lucrările de organizare de șantier vor fi rezolvate pe terenul aflat în proprietatea investitorului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdărirea sau degradarea domeniului public.

Pentru perioada în care se folosește trotuarul sau strada pentru lucrări de organizare de șantier, constructorul va obține autorizație de la Primăria comunei Crăciunelu de Jos și va fi obligat la plata unei taxe de utilizare a domeniului public.

5.4. Lucrări ce se pot executa fără autorizație de construcție:

- reparații la înprejmuiri, acoperișuri, terase, învelitori, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplării interioare și exterioare, dacă se păstrează forma golurilor și a tâmplăriei;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
- reparații și modificări la instalațiile interioare;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilități;
- reparații și înlocuiri de pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare și exterioare (tencuieli, placaje sau altele asemenea), dacă nu se modifică aspectul sau calitatea elementelor constructive.

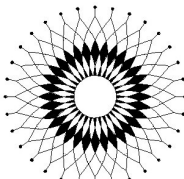
5.5. Cerințe privind izolarea fonică:

În cazul în care, în același imobil, se găsesc spații cu destinație diferită, se vor lua măsuri de protecție fonică a diverselor activități.

Măsurile de protecție fonică vizează elementele de planșeu, de pereți de separație între funcțiuni diferite, cât și izolarea instalațiilor comune care ar putea transmite zgomotul.

5.6. Apărarea interesului public:

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșiri ale construcțiilor pe domeniul public mai mult decât permite Codul Civil.

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIRou PROIECTARE BUDUŞAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parţială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informaţiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului şi nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.</p> <p>Documentul este valabil numai cu semnăturile şi ştampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: PUZ – Construire locuinţă cu spaţiu comercial la parter</p> <p>Amplasament: Crăciunelu de Jos, strada 6 Martie, nr. 8, comuna Crăciunelu de Jos, judeţul Alba</p> <p>Beneficiar: Vass Andrei-Gabriel</p> <p>Număr proiect: 7/2019</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

Articolul 6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea faţă de punctele cardinale:

Construcţiile vor fi orientate astfel încât pentru cel puţin jumătate din numărul încăperilor destinate locuirii să se respecte regula însoririi minime de 1/2h la solstiţiul de iarnă.

6.2. Amplasarea faţă de aliniament:

Definiţia termenilor folosiţi, în sensul prezentului regulament:

- prin **aliniament** se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public;
- prin **aliniament lateral sau posterior** se înţelege limita dintre proprietăţile private existente pe lateralele sau în spatele lotului respectiv.

Faţă de aliniament, clădirile vor fi retrase cu o distanţă minimă de 5,00 m.

Faţă de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa astfel:

- faţă de limita estică – la o distanţă de minim 45,00 m;
- faţă de limita vestică – la o distanţă de minim 10,00 m.

Faţă de limita posterioară, clădirile vor fi retrase cu o distanţă minimă de 5,00 m.

Retragerile faţă de aliniament şi faţă de limitele laterale şi posterioară ale parcelei sunt reprezentate grafic în planşa Reglementări Urbanistice.

Retragerile propuse sunt limitative, în sensul că valorile nu pot fi depăşite către aliniamente, putându-se însă depărta de ele spre limitele opuse.

Către zona aferentă căii ferate (nord), împrejmuirea propusă va fi retrasă faţă de limita de proprietate, astfel încât împrejmuirea să fie situată în afara zonei de siguranţă a căii ferate.

6.3. Vederea directă:

Se vor respecta prevederile Codului Civil privind vederea directă spre proprietatea vecină şi picătura la streăşină. Ferestrele cu vedere nu pot fi amplasate direct către vecin decât în cazurile în care este asigurată o distanţă de 2 m din limita de proprietate până la axul geamului.

6.4. Înălţimea construcţiilor:

Regimul de înălţime maxim permis este P+E+M.

Construcţiile vor avea o înălţime maximă la streăşină de 8,00 m, măsurată de pe terenul sistematizat.

Înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi 10,00 m.

Aceste valori sunt limitative, putându-se oricând autoriza şi executa construcţii cu înălţimi sub aceste valori.

Pot fi autorizate construcţii având frontoane şi/sau lucarne ce depăşesc înălţimea cornişei, cu condiţia ca acestea să nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafaţa acoperişului.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces direct sau prin servitute la drumurile publice.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor (minim 3,00 m lăţime, minim 4,00 m înălţime).

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

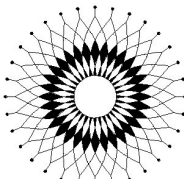
8.1. Autorizarea executării construcţiilor este permisă în următoarele condiţii:

- fiecare construcţie va avea prevăzută o soluţie de echipare în sistem individual de alimentare cu apă, care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului, precum şi prevederile Codului Civil;
- fiecare construcţie va avea prevăzută o soluţie de echipare în sistem individual de colectare a apelor uzate menajere, care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului, precum şi prevederile Codului Civil.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii

9.1. Se defineşte **lotul constructibil** pentru construcţii cu destinaţia de locuinţe ca având **suprafaţa minimă de 1.000,00 m²**. Se defineşte **frontul la stradă** pentru loturile constructibile pentru construcţii cu destinaţia de locuinţe ca având **lăţimea minimă de 30,00 m**.

9.2. Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren. Documentaţia de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către A.N.C.P.I. şi de către Primăria Municipiului Aiud şi se întăbulează ca atare în cartea funciară. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorităţii locale.

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.</p> <p>Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: PUZ – Construire locuință cu spațiu comercial la parter</p> <p>Amplasament: Crăciunelu de Jos, strada 6 Martie, nr. 8, comuna Crăciunelu de Jos, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Vass Andrei-Gabriel</p> <p>Număr proiect: 7/2019</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

9.3. Condiții de parcelare

Proprietarul va accepta alinierea și lărgirea de stradă impusă de Primăria comunei Crăciunelu de Jos pe baza planurilor de sistematizare.

Înainte autorizării oricărei lucrări de construcții sau a avizării oricărei documentații topografice de parcelare, proprietarul unui lot cu front la una din străzile propuse spre modernizare va asigura, în prealabil, reglementarea juridică a dezvoltării străzii, constând în:

- parcelarea suprafeței de teren aferentă dezvoltării străzii respective;
- schimbarea categoriei de folosință a respectivei parcele din teren arabil în drum;
- asigurarea reglementării juridice prin oricare din formele notariale permise de lege și aprobate de Consiliul Local Crăciunelu de Jos.

Parcelarea loturilor existente se va putea face doar cu asigurarea accesului direct din stradă sau prin servitute și cu respectarea dimensiunilor minime ale lotului construibil și ale frontului la stradă.

9.4. Stabilirea înălțimii construcțiilor se va face având în vedere protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, urmărindu-se respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei și a cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

9.5. Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al construcțiilor propuse (dimensiuni de goluri, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică) nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejmuiri, spații verzi și garaje

10.1. Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare dintre vecini pentru jumătate din lungimea gardurilor comune, la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor, se aplică prevederile Codului Civil.

10.2. Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Către zona aferentă căii ferate (nord), împrejmuirea propusă va fi retrasă față de limita de proprietate, astfel încât împrejmuirea să fie situată în afara zonei de siguranță a căii ferate.

Spre stradă, împrejmuirile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 70 cm, restul până la înălțimea maximă de 2,10 m fiind prevăzută a fi realizată din suprafețe care permit vederea spre curte.

Împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace sau transparente, dublate de un gard viu cu înălțimea maximă de 2,10 m.

10.3. Parcaje, garaje:

Emiterea autorizațiilor executării construcțiilor care, prin destinația lor, necesită spații de parcare se face numai dacă se asigură parcare a autovehiculelor pe terenul propriu.

Zonele de parcare amenajate în incintă vor asigura cel puțin un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Suprafețele ocupate la sol de parcaje nu se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului. Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

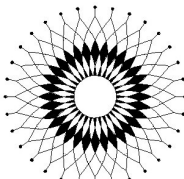
10.4. Spații plantate:

Amenajarea de spații verzi se va realiza în interiorul limitelor de proprietate. Pomii plantați vor avea în mod obligatoriu coroana situată în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară, proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

10.5. Depozitarea și colectarea gunoierului:

Pentru fiecare parcelă trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei pentru gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât pubelele autorizate de către societățile colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu afecteze sursele locale de apă și să fie situat la o distanță de cel puțin 15,00 m față de ferestrele locuințelor.

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.</p> <p>Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: PUZ – Construire locuință cu spațiu comercial la parter</p> <p>Amplasament: Crăciunelu de Jos, strada 6 Martie, nr. 8, comuna Crăciunelu de Jos, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Vass Andrei-Gabriel</p> <p>Număr proiect: 7/2019</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

CAP. III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unități și subunități funcționale

11.1. Prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință, și anume **ZM – Zonă mixtă (comerț, loisir, mică industrie nepoluantă)**.

Toate construcțiile și amenajările necesare se vor realiza în limita teritoriului propus pentru zona de construire a imobilelor, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

CAP. IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism cuprind reglementările specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

1. Generalități

- 1.1. Tipurile de zone funcționale
- 1.2. Funcțiunea dominantă a zonei
- 1.3. Funcțiunile complementare admise zonei

2. Utilizare funcțională

- 2.1. Utilizări permise
- 2.2. Utilizări permise cu condiții
- 2.3. Utilizări interzise

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 3.3. Reglementări pentru căi de circulație rutieră
- 3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 3.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

1. GENERALITĂȚI

1.1. Tipurile de zone funcționale

Conform planșei nr. 2 – Reglementări urbanistice, prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință, și anume **ZM – Zonă mixtă (comerț, loisir, mică industrie nepoluantă)**.

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe individuale, care va reglementa modalitățile de construire cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea construcțiilor în teren.

1.3. Funcțiuni complementare admise zonei

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt cele de servicii, comerț, loisir, mică industrie nepoluantă.

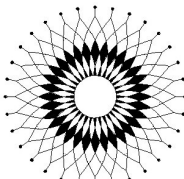
2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Utilizări permise

Prin prezentul P.U.Z., în zona studiată este admisă funcțiunea de locuire.

2.2. Utilizări permise cu condiții

Prin prezentul P.U.Z., în zona studiată sunt admise, cu condiții, funcțiunile de servicii, comerț, loisir, mică industrie nepoluantă.

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIRou PROIECTARE BUDUŞAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parţială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informaţiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului şi nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.</p> <p>Documentul este valabil numai cu semnăturile şi ştampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: PUZ – Construire locuinţă cu spaţiu comercial la parter</p> <p>Amplasament: Crăciunelu de Jos, strada 6 Martie, nr. 8, comuna Crăciunelu de Jos, judeţul Alba</p> <p>Beneficiar: Vass Andrei-Gabriel</p> <p>Număr proiect: 7/2019</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

2.3. Utilizări interzise

Prin prezentul P.U.Z., în zona studiată sunt interzise următoarele funcţiuni:

- activităţi generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, a apelor şi a aerului;
- activităţi generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pe un lot se poate autoriza construcția a una sau mai multor construcții, cu respectarea prevederilor P.U.G.

În sensul prezentului regulament:

- prin **aliniament** se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public;
- prin **aliniament lateral sau posterior** se înțelege limita dintre proprietățile private existente pe lateralele sau în spatele lotului respectiv.

Față de aliniament, clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă de 5,00 m.

Față de limitele laterale ale parcelelor, clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 45,00 m față de limita de proprietate estică, respectiv de minim 10,00 m față de limita de proprietate vestică.

Față de limita posterioară, clădirile vor fi retrase cu o distanță minimă de 5,00 m.

Către zona aferentă căii ferate (nord), împrejmuirea propusă va fi retrasă față de limita de proprietate, astfel încât împrejmuirea să fie situată în afara zonei de siguranță a căii ferate.

Retragerile propuse sunt limitative, în sensul că valorile nu pot fi depășite către aliniamente, putându-se însă depărta de ele spre limitele opuse.

Se vor respecta prevederile Codului Civil privind vederea directă spre proprietatea vecină și picătura la streșină. Ferestrele cu vedere nu pot fi amplasate direct către vecin decât în cazurile în care este asigurată o distanță de 2,00 m din limita de proprietate până la axul geamului.

Distanța minimă dintre construcțiile amplasate pe aceeași parcelă va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m.

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces direct sau prin servitute la drumurile publice.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (minim 3,00 m lățime, minim 4,00 m înălțime).

Accese carosabile:

- toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile dimensionate în conformitate cu normele tehnice;
- spațiile de parcare vor fi amenajate în interiorul parcelelor, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice;
- toate accesele propuse vor fi directe.

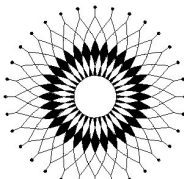
3.3. Reglementări pentru căi de comunicație rutieră

Prin modul de amplasare și funcționare a construcțiilor propuse, nu vor fi afectate buna desfășurare a circulației pe căile de comunicație în condiții optime de capacitate sau fluentă și siguranța circulației.

Se interzice realizarea oricărei construcții care, prin amplasare, configurație sau exploatare, împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și va prezenta riscuri de accidente.

Pentru accesul auto este prevăzut un acces (intrare/ieșire), racordat la drumul național prin intermediul unor arce de cerc având rază de 6,00 m. Poziția accesului auto este la km 17+467, pe partea stângă.

Lățimea accesului auto proiectat va fi de 6,00 m, având înălțime liberă. Porțile de acces vor fi cu deschidere înspre interiorul parcelei.

	<p>Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIRou PROIECTARE BUDUȘAN S.R.L.". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.</p> <p>Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.</p>	<p>Denumire proiect: PUZ – Construire locuință cu spațiu comercial la parter</p> <p>Amplasament: Crăciunelu de Jos, strada 6 Martie, nr. 8, comuna Crăciunelu de Jos, județul Alba</p> <p>Beneficiar: Vass Andrei-Gabriel</p> <p>Număr proiect: 7/2019</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>
--	--	---

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- fiecare construcție va avea prevăzută o soluție de echipare în sistem individual de alimentare cu apă, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil;
- fiecare construcție va avea prevăzută o soluție de echipare în sistem individual de colectare a apelor uzate menajere, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil.

3.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Toate construcțiile și amenajările necesare se vor realiza în limita teritoriului propus pentru zona de construire a imobilelor, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

Se definesc următorii termeni:

- **Procentul de Ocupare a Terenului (POT)** reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului;
- **Suprafața construită la sol** reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților;
- **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT)** reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelurilor supraterrane și suprafața totală a terenului.

Autorizarea lucrărilor de construcții, extinderi, supraetajări și modernizări este permisă cu condiția ca **Procentul de Ocupare a Terenului** să nu depășească valoarea de **30%**.

Coeficientul de Utilizare a Terenului nu va depăși valoarea de **0,50**.

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Amenajarea de spații verzi se va realiza în interiorul limitelor de proprietate. Pomii plantați vor avea în mod obligatoriu coroana situată în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară, proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

Zonele de parcare amenajate în incintă vor asigura cel puțin un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Către zona aferentă căii ferate (nord), împrejmuirea propusă va fi retrasă față de limita de proprietate, astfel încât împrejmuirea să fie situată în afara zonei de siguranță a căii ferate.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Spre stradă, împrejuririle vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 70 cm, restul până la înălțimea maximă de 2,10 m fiind prevăzută a fi realizată din suprafețe care permit vederea spre curte.

Împrejuririle dintre proprietăți pot fi opace sau transparente, dublate de un gard viu cu înălțimea maximă de 2,10 m.

Colaborator urbanism,
arh. Mirea Iulian Ilie

Întocmit,
arh. Budușan Marius