

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.104/2022

**Privind aprobarea documentației P.U.Z. și a R.L.U. - proiect nr .30/2021
„Construire locuință individuală, împrejmuire, garaj și foișor,, Sebeș, extravilan jud. Alba,
beneficiar Jejeran Stelian Patrița**

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud.Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 27.04.2022, ora 14,00;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației P.U.Z. și a R.L.U. - proiect nr .30/2021 „Construire locuință individuală, împrejmuire, garaj și foișor,, Sebeș, extravilan jud. Alba, beneficiar Jejeran Stelian Patrița;

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.25668/15.04.2022 al inițiatorului la proiectul de hotărâre;
- raportul de specialitate nr.25719/15.04.2022 al arhitectului șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;
- H.C.L.127/2000 de aprobare PUG și H.C.L. 392/2018 privind aprobarea prelungirii valabilității P.U.G., conform cu Art. III, din O.U.G. 51/2018 pentru modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și pentru prorogarea unor termene;
- Cererea depusă de Jejeran Stelian la Primăria Municipiului Sebeș sub nr. 14704/01.03.2022
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, a Municipiului Sebeș nr. 24710/12.04.2022;
- Avizul prealabil de oportunitate nr.20/12.11.2021;
- Aviz ANIF nr.86/22.12.2021;
- H.C.L 126/2011 privind Regulamentul Local pentru Informarea și Consultarea Publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism modificată prin H.C.L. 250 / 2014;
- procesul verbal de afișare nr.15882/07.03.2022;
- Raportul Informării și Consultării Publicului precum și Referatul nr.3/15.04.2022 cu privire la calendarul desfășurării etapei de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z;

Având avizul nr.266/2022 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat și avizul nr.264/2022 al Comisiei pentru agricultură, silvicultură, protecție mediu, monumente naturale și turism din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În conformitate cu:

-art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 25, alin.1 și art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

-art. 2, alin.2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare,-art. 129, alin 2 lit c și alin.6, lit.c din O.U.G. nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ

În temeiul art. 196 alin 1 lit a coroborat cu prevederile art. 139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În baza art 139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U: - proiect nr .30/2021 „Construire locuință individuală, împrejmuire, garaj și foișor,, Sebeș, extravilan jud. Alba, beneficiar Jejeran Stelian Patrița, cuprinsă în anexa la prezenta hotărâre

Art.2 -Asigurarea căilor de acces și utilităților: Toate lucrările de utilități și acces la drumurile publice se vor face pe cheltuiala beneficiarului P.U.Z.-lui, administrația publică neasumându-și vreo obligație în vederea asigurării utilităților și căilor de acces pentru zona studiată.

Art.3 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:
PUZ ul propune introducerea în perimetrul intravilanului a imobilului înscris în CF 94310 Sebeș, nr.cad.94310 Jn suprafață de 1840 mp și schimbarea funcțiunii din teren agricol situat în extravilan , în teren curți construcții, zona locuințe individuale, reglementare POT și CUT. Retragere față de aliniament, distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. .PUZ-ul se aprobă cu indicatori urbanistici maximali.

P.O.T.-maxim propus -48%

C.U.T.-maxim propus-1,00

Art.4 Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului, unde nu au fost înregistrate observații, propuneri, sugestii referitoare la inițierea de elaborare P.U.Z..

Art.5 Prezenta documentație de urbanism are valabilitatea de 36 luni de la data aprobării acesteia în Consiliul Local al Municipiului Sebeș.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de inițiatorii P.U.Z., Arhitectul Șef prin Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizare și Disciplină în Construcții.

Beneficiarul documentației P.U.Z. este Jejeran Stelian Patrița, Petroșani, str. Aurel Vlaicu, nr.11, jud. Hunedoara.

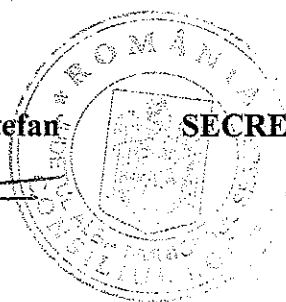
Prezenta hotărâre va fi afișată în monitorul oficial al Municipiului Sebeș și se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Alba;
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului șef;

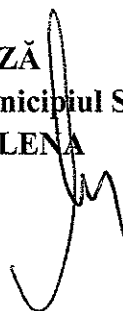
- Biroului Contencios Juridic , Administrație, Transparență Decizională și Arhivă;
- Compartimentului U.A.D.C;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare Informatică și Monitor Oficial Local;
- Birou C.C.B;
- Beneficiarul P.U.Z.-lui Jejeran Stelian Patrița, Petroșani, str. Aurel Vlaicu, nr.11, jud. Hunedoara.

Sebeș la 27.04.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, Săliștean Radu Ștefan

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA



Total consilieri locali	19
Prezenți	19
Pentru	19
Împotrivă	-
Abțineri	-
Neparticipare la vot	-

Anexa la SC nr. 104/2022



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

- construire locuina individuala, imprejmuire, garaj si foisor -

jud Alba, mun Sebes, extravilan, CF 94310

pr. nr. 30/2021

BENEFICIAR:

Jejeran Stelian

PROIECTANT GENERAL:

SC MKG arh design office SRL

Alba Iulia, str. Calarasilor nr 17, jud. Alba

COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Zsolt Freund-Fleschin

arh. Zsolt Freund-Fleschin

arh. Karina Man

ing. Radu Enache

ing. Paul Vasile Preda

ing. Adrian Muntean

sef proiect

urbanism

retele tehnico-edilitare

studiu geotehnic

studiu topo



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank
☎ +40752 625 339 ☎ www.mkgdesign.ro ☎ office@mkgdesign.ro

A. PIESE SCRISE

Volumul I - MEMORIUL DE PREZENTARE

BORDEROU

- *Foaie de capat*
- *Borderoul PUZ*

I. MEMORIUL DE PREZENTARE

1. **Introducere**
 - a. *Date de recunoastere a documentatiei*
 - b. *Obiectul lucrarii*
 - c. *Surse documentare*
2. **Stadiul actual al dezvoltarii**
 - a. *Evolutia zonei*
 - b. *Incadrarea in localitate*
 - c. *Elemente ale cadrului natural*
 - d. *Circulatia*
 - e. *Ocuparea terenurilor*
 - f. *Echipare edilitara*
 - g. *Probleme de mediu*
 - h. *Optiuni ale populatiei*
3. **Propuneri de dezvoltare urbanistica**
 - a. *Concluzii ale studiilor de fundamentare*
 - b. *Prevederi ale PUG*
 - c. *Valorificarea cadrului natural*
 - d. *Modernizarea circulatiei*
 - e. *Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici*
 - f. *Dezvoltarea echiparii edilitare*
 - g. *Protectia mediului*
 - h. *Obiective de utilitate publica*
4. **Concluzii, masuri in continuare**
5. **Anexe**



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

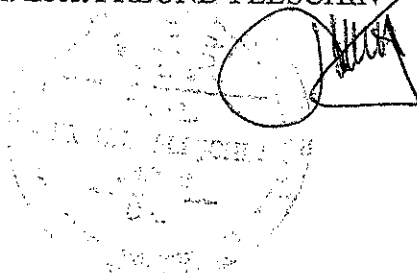
IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank
☎ +40752 625 339 ☎ www.mkgdesign.ro ☎ office@mkgdesign.ro

Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

B. PIESE DESENATE

Incadrare in teritoriu	scara 1/5000	pl. U00
Situatia existenta si disfunctionalitati	scara 1/500	pl. U01
Reglementari urbanistice – zonificare	scara 1/500	pl. U02
Echiparea tehnico-edilitara	scara 1/500	pl. U03
Proprietatea asupra terenurilor	scara 1/500	pl. U04

Şef proiect,
arh. Zsolt FREUND-FLESCHE



Intocmit,
arh. Karina MAN

ROMÂNIA
Județul Alba
Municipiul Sebes
[autoritatea administrației publice emitente**]
Nr. 410 din 02.09.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 410 din 02.09.2021

în scopul: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE, GARAJ SI FOISOR**)**

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ Jejeran Stelian Patrita cu domiciliul²⁾ în județul Hunedoara, localitatea Petrosani, strada Aurel Vlaicu, nr. 11, ap. 2, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 60953 din 09.08.2021.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Alba, municipiu Sebes, strada extravilan, CF 94310- Sebes, Nr. topo. 94310 sau identificat prin³⁾ - Extras CF- Plan de situație.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 4400 din 2000, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Sebes nr. 127 din 2000.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Teren extravilan ;
- Proprietate privată : Jejeran Stelian Patrita conform CF nr.94310 - Sebes ; cad./top. 94310;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală : arabil;
- Destinația prin PUG : teren extravilan, arabil ;

1) Numele și prenumele solicitantului

2) Adresa solicitantului

3) Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

3. REGIMUL TEHNIC:

- Teren extravilan.
- Nu se prevede POT și CUT.
- Fără utilități.
- Se va întocmi PUZ conform ghid indicativ GM 010-2000.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE, GARAJ ȘI FOISOR

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA
STR. LALELELOR, NR. 7 B, COD 510217, MUN. ALBA – IULIA, JUDEȚ ALBA, TEL: 0258/813290
(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)
(Denumirea și adresa acestora se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri:

- | | |
|--|--|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ prevenirea și stingerea incendiilor | ☐ apărarea civilă | ☐ protecția mediului |
| ☐ sănătatea populației | ☐ aviz Adm. de Drumuri | ☐ aviz S.G.A. |
| ☐ aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei | ☐ aviz Adm. Națională a Îmbunătățirilor Funciare | ☐ aviz de principiu pentru lucrări de săpătură pe domeniul public |

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Alte avize:

- Hotărâre Consiliul Local Sebeș pentru aprobare P.U.Z.
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
- Acordul vecinilor în formă legalizată.
- Aviz A.N.I.F - Administrația Națională a Îmbunătățirilor Funciare.
- Aviz de oportunitate conform Legii 350
- Documentația depusă spre avizare se va prezenta în 3 exp. și pe suport magnetic.
- O.C.P.I. - Alba - Scoatere din circuit agricol

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) se va respecta Codul Civil în vigoare;

g) se va respecta Ordinul 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață

al populației;

h) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

i) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

Conducătorul autorității
administrației publice emittente,
Primar Dorin Nistor
(funcția, numele, prenumele și semnătura)



Secretar general/Secretar,

Cristina Elena Vlad
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef

Virgil Olteanu
(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de: 25,80 lei, conform Chitanței nr 221010481 din 09.08.2021

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

ROUMANIE

ROMANIA

ROMANIA



CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY
CARD

CNP 1721220205895

SERIE HD NR 842230

13Q15

Nume/Nom/Last name

JEJERAN

Prenume/Prenom/First name

STELIAN-PATRITA

Cetățenie/Nationalitate/Nationality

Română / ROU

Loc.nasterii/Lieu de naissance/Liege of birth

Jud.SM Com.Sușu

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.HD Mun.Petroșani

Str.Aurel Vlaicu nr.14 ap.2

Emisă de/Devisé par/Issued by

SPCLEP Petroșani

Valabilitate/Validite/Validity

02.03.17-20.12.2027

409 HD

IDROUJEJERAN<<STELIAN<PATRITA<<<<<<<

HD842230<3ROU7212206M271220612058952



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Încheiat azi, data de mai jos, între subsemnații: **COTRUȘ ILIE**, CNP **1530802323912** și soția **COTRUȘ FLORICA**, CNP **2530505323938**, domiciliati în Mun. Sibiu Str.Nicolae Iorga nr.49C sc.C,et.4,ap.42 Jud.Sibiu, în calitate de vânzători și **JEJERAN STELIAN-PATRIȚA**, CNP **1721220205895**, domiciliat în Mun.Petroșani Str.Aurel Vlaicu nr.11 ap.2 Jud.Hunedoara, căsătorit cu **JEJERAN COLEEN DAWN**, născută Callaway, având număr de identificare fiscală **8670222200011**, cetățean american, în calitate de cumpărător, după cum urmează: -----

Subsemnații vânzători Cotruș Ilie și soția Cotruș Florica, declarăm că vindem cumpărătorului Jejeran Stelian-Patrița, arătat mai sus, dreptul de proprietate asupra imobilului – teren având categoria de folosință arabil, care face parte din patrimoniul personal al vânzătorilor, în suprafață de 15.000 mp, situat în extravilanul Municipiului Sebeș Jud.Alba, înscris în **CF nr. 734 Sebeș**, de sub A1, **nr.cad: 734**, teren neîmprejmuit, dobândit prin moștenire testamentară, în baza Actului notarial nr.32/12.03.2003 emis de NP Novac Cristina Maria și Act notarial nr.36/07.10.2020, emis de NP Novac Cristina Maria, de sub B5.1,B5.2, înch.cf nr.10498/18.01.2021, conform extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 11406/28.01.2021 emis de OCPI Alba-BCPI Sebeș. -----

Având în vedere faptul că sub B3 din CF-ul de mai sus, este notat faptul că terenul se află sub incidența art.3 alin.1 din Legea nr.17/2014, în vederea încheierii prezentului contract de vânzare s-a eliberat de către Ministerul Apărării Naționale Statul Major al Apărării Unitatea Militară 02700 București avizul favorabil nr.T4-9775/13.11.2020. -----

Subsemnații vânzători transmitem cu data de azi cumpărătorului, dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus și consimțim ca dreptul de proprietate cu privire la acesta, să se întabuleze în c.f. pe numele cumpărătorului în baza prezentului contract și fără o altă intervenție din partea noastră. Predarea terenului, adică punerea la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face azi, data autentificării contractului, conform art.1685 din Noul Cod Civil. -----

Cu data de azi, subsemnații vânzători predăm, în proprietate cumpărătorului terenul descris mai sus, liber de sarcini și procese, cu taxele și impozite achitate la zi, conform certificatului de atestare fiscală nr.2492/13.01.2021 eliberat de Primăria Municipiului Sebeș– Direcția Venituri și garantându-l pe cumpărător contra evicțiunilor și a viciilor (în condițiile prevăzute de art. 1695 și art.1707 din Noul Cod Civil). -----

Subsemnații vânzători declarăm pe proprie răspundere că terenul, nu este scos din circuitul civil, ori urmărit pentru datorii față de persoane fizice sau juridice, liber de sarcini și procese și se află în proprietatea noastră în mod legal de la data dobândirii și până în prezent. -----

Prețul de vânzare-cumpărare, stabilit de comun acord între noi părțile este de 15.000 Euro (cincisprezecemii euro) preț care s-a achitat integral în monedă leu, la

cursul BNR de azi 03.02.2021, de 4,8739 leu/euro azi, data încheierii prezentului contract, în cuantum de 73.108 lei (șaptezecișitreimiiunasutăoptlei), astfel :-----

-suma de 50.000 lei (cincizecimilei) s-a achitat în numerar azi, suma pe care subsemnații vânzători declarăm că am primit-o integral, prezentul contract tinând loc de chitanță descărcătoare.-----

- suma de 23.108 lei (douăzecișitreimiiunasutăoptlei), s-a achitat integral azi în contul deschis pe numele vânzătoarei Cotruș Florica, cont IBAN nr. RO74 BTRL RONC RT05 8495 7601, cont deschis la Banca Transilvania SA, conform documentului bancar anexat, care a intrat în posesia vânzătorilor.-----

Subsemnatul Cotruș Ilie, declar că sunt de acord ca parte din prețul menționat mai sus, să fie virat în contul soției mele Cotruș Florica.-----

Subsemnatul Jejeran Stelian-Patrița, declar că am cumpărat în condițiile prezentului contract, dreptul de proprietate asupra terenului de mai sus. Având în vedere că soția mea Jejeran Coleen Dawn, născută Callaway, are cetățenia americană și conform legislației civile în vigoare, cetățenii străini care sunt din afara Uniunii Europene, nu pot dobândi terenuri agricole în România, conform art.6 din Legea nr.312/2005, sunt de acord ca întabularea în CF a dreptului de proprietate asupra terenului să se efectueze doar pe numele meu.-----

Subsemnatul cumpărător declar că azi, data încheierii contractului preiau terenul, în proprietate și posesie, în strarea în care se află și pe care o cunosc. -----

Întrucât terenul care formează obiectul prezentului contract este situat în extravilanul Municipiului Sebeș Jud. Alba, s-au parcurs de către vânzători, toate etapele procedurale privind exercitarea dreptului de preemțiune privind oferta de vânzare, în temeiul art.10 alin (1) din Legea nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și s-a eliberat de către Primăria Municipiului Sebeș *Adeverința nr.73/52268/21.09.2020* în vederea încheierii contractului de vânzare în formă autentică, prin care se certifică că, în termenul legal nu a fost depusă nicio comunicare de acceptare a ofertei de vânzare din partea unui preemtor și astfel terenul este liber la vânzare. -----

În vederea efectuării prezentului contract s-a eliberat de către Primăria Municipiului Sebeș, *Adresa nr.52271/10.09.2020* prin care se stipulează că terenul ce formează obiectul prezentului contract nu se supune prevederilor Legii nr. 17/2014, art.3, alin.(4), respectiv pe acest teren nu se află situri arheologice, nu au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic, reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător și că pe aceste terenuri nu se află situri arheologice clasate ca monument istoric. -----

Impozit scutit conf. OUG nr.3/2017 pentru modificarea și completarea L227/2015 privind Codul Fiscal art.111 al.1. -----

Valoarea de expertiză conform evaluării efectuate de Camera Notarilor Alba Iulia este de 82.500 lei. -----

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996.-----

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărător. -----

NOVAC SA

Subsemnatele părți declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile legale cu privire la taxarea actelor translativă ale dreptului de proprietate, precum și ale legii nr.241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale și Legea nr.656/2002 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor. -----

Subsemnatul cumpărător cunosc situația juridică a terenului și înțeleg să dobândesc dreptul de proprietate asupra acestuia, în condițiile existente azi, data încheierii actului. -----

Eu, cumpărătorul, mă oblig ca în termen de 30 de zile de la data încheierii prezentului act, să ma prezint cu contractul la Primăria Municipiului Sebeș – Direcția Venituri, pentru luarea în evidențele fiscale, cunoscând că neîndeplinirea acestui angajament este sancționată conform prevederilor legale. -----

Părțile contractante, declarăm că înainte de semnarea contractului am citit personal cuprinsul acestui act, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de comun acord, solicităm autentificarea actului, semnând acest act, înțelegând efectele juridice ale acestuia și ale semnăturilor noastre, iar în caz de vicii, litigii, evicțiune sau oricare alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua noastră credință sau din declarații false, ne asumăm răspunderea. -----

Noi, părțile, declarăm în mod expres ca actul s-a tehnoredactat și autentificat la cererea noastră, conform clauzelor stabilite de noi și că notarul public ne-a adus la cunoștință conținutul actului, pe care l-am citit în întregime, i-am înțeles conținutul și consecințele juridice și că cele cuprinse în act reprezintă voința noastră și consimțim la autentificarea prezentului înscris. Constatând că acest act corespunde întocmai voinței noastre, am semnat unicul exemplar original, care se pastrează în arhiva biroului notarial. -----

Subsemnatele părți declarăm că am luat la cunoștință de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016, pentru protecția persoanelor, cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și suntem de acord ca datele noastre personale să fie prelucrate de SPN Biroul Notarial Novac și Stănilă, în conformitate cu dispozițiile legii. -----

Tehnoredactat la sediul Societății Profesionale Notariale "Birou Notarial Novac și Stănilă", din Sibiu, Bld. Victoriei, nr.27, jud. Sibiu, azi, 03 februarie 2021, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 6 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 exemplat la OCPI Sibiu și 4 exemplare au fost eliberate părților. -----

VÂNZĂTORI,
COTRUȘ ILIE

CUMPĂRĂTOR,
JEJERAN STELIAN-PATRIȚA

COTRUȘ FLORICA

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială "Birou Notarial Novac și Stănilă"

Licența de funcționare nr. 2714/2388/14.12.2013

Sediul în Sibiu, Bld. Victoriei, nr.27 jud. Sibiu

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.173

Anul 2021 Luna februarie ziua 03

În fața mea, Novac Cristina Maria, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. COTRUȘ ILIE, CNP 1530802323912, domiciliat în Mun. Sibiu Str.Nicolae Iorga nr.49C sc.C,et.4,ap.42 Jud.Sibiu, identificat cu CI seria SB nr.395331/25.07.2008 SPCLEP Sibiu.

2. COTRUȘ FLORICA, CNP 2530505323938, domiciliată în Mun. Sibiu Str.Nicolae Iorga nr.49C sc.C,et.4,ap.42 Jud.Sibiu, midentificată cu CI seria SB nr.425434/07.05.2009 SPCLEP Sibiu.

3. JEJERAN STELIAN-PATRIȚA, CNP 1721220205895, domiciliat în Mun.Petroșani Str.Aurel Vlaicu nr.11 ap.2 Jud.Hunedoara, identificat cu CI seria HD nr.842230/02.103.2017 SPCLEP Petroșani.

care, după ce au citit, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și cele - anexe.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea nr. 36/1995,
se declară autentic prezentul înscris.

Impozit scutit conf. OUG nr.3/2017 pentru modificarea și completarea L227/2015
privind Codul Fiscal art.111 al.1

S-a perceput onorariu de 1.180 lei + TVA 224,2 lei, achitat cu factura nr.20675/2021.

Taxă întabulare:124 lei, achitată cu chit.nr.0544839/2021 (2.3.2)

**Notar public,
NOVAC CRISTINA MARIA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 exemplare, de Novac Cristina Maria, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

**Notar public,
NOVAC CRISTINA MARIA**



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1749 / 2021

Întocmit astăzi, **29/10/2021**, privind cererea **35072** din **04/10/2021**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf.
L 455/2001 si eIDAS

1. Beneficiar: JEJERAN STELIAN PATRIȚA

2. Executant: Martin Nicolae

3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC NECESAR ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE PENTRU: „CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA, ÎMPREJMUIRE, GARAJ SI FOISOR”

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
PLAN	04.10.2021	inscris sub semnatura privata	ING. MARTIN NICOLAE
OP nr. 86	04.10.2021	inscris sub semnatura privata	ING. MARTIN NICOLAE
CERTIFICAT	02.09.2021	act administrativ	PRIMARIA SEBES
DOSAR	04.10.2021	inscris sub semnatura privata	ING. MARTIN NICOLAE
DECLARATIE	04.10.2021	inscris sub semnatura privata	ING. MARTIN NICOLAE
MEMORIU	04.10.2021	inscris sub semnatura privata	ING. MARTIN NICOLAE

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1749 au fost recepționate 1 propuneri:

* La realizarea lucrării executantul a respectat prevederile următoarelor acte normative:

- Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, în vigoare de la 30 august 2014, cu ultimul amendament în 14 septembrie 2017.
- Ordinul nr. 107/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind autorizarea sau recunoașterea autorizării persoanelor fizice și juridice române, ale unui alt stat membru al Uniunii Europene sau ale unui stat care aparține Spațiului Economic European în vederea realizării și verificării lucrărilor de specialitate în domeniul cadastrului, al geodeziei și al cartografiei pe teritoriul României
- Ordinul nr. 250/2018 pentru modificarea Regulamentului privind autorizarea sau recunoașterea autorizării persoanelor fizice și juridice române, ale unui alt stat membru al Uniunii Europene sau ale unui stat care aparține Spațiului Economic European în vederea realizării și verificării lucrărilor de specialitate în domeniul cadastrului, al geodeziei și al cartografiei pe teritoriul României, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 107/2010
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în vigoare de la 07 august 1991, cu ultimul amendament în 31 decembrie 2017.
- Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și unitățile sale subordonate și a taxei de autorizare pentru persoanele care realizează lucrări de specialitate din domeniile cadastrului, geodeziei și cartografiei

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

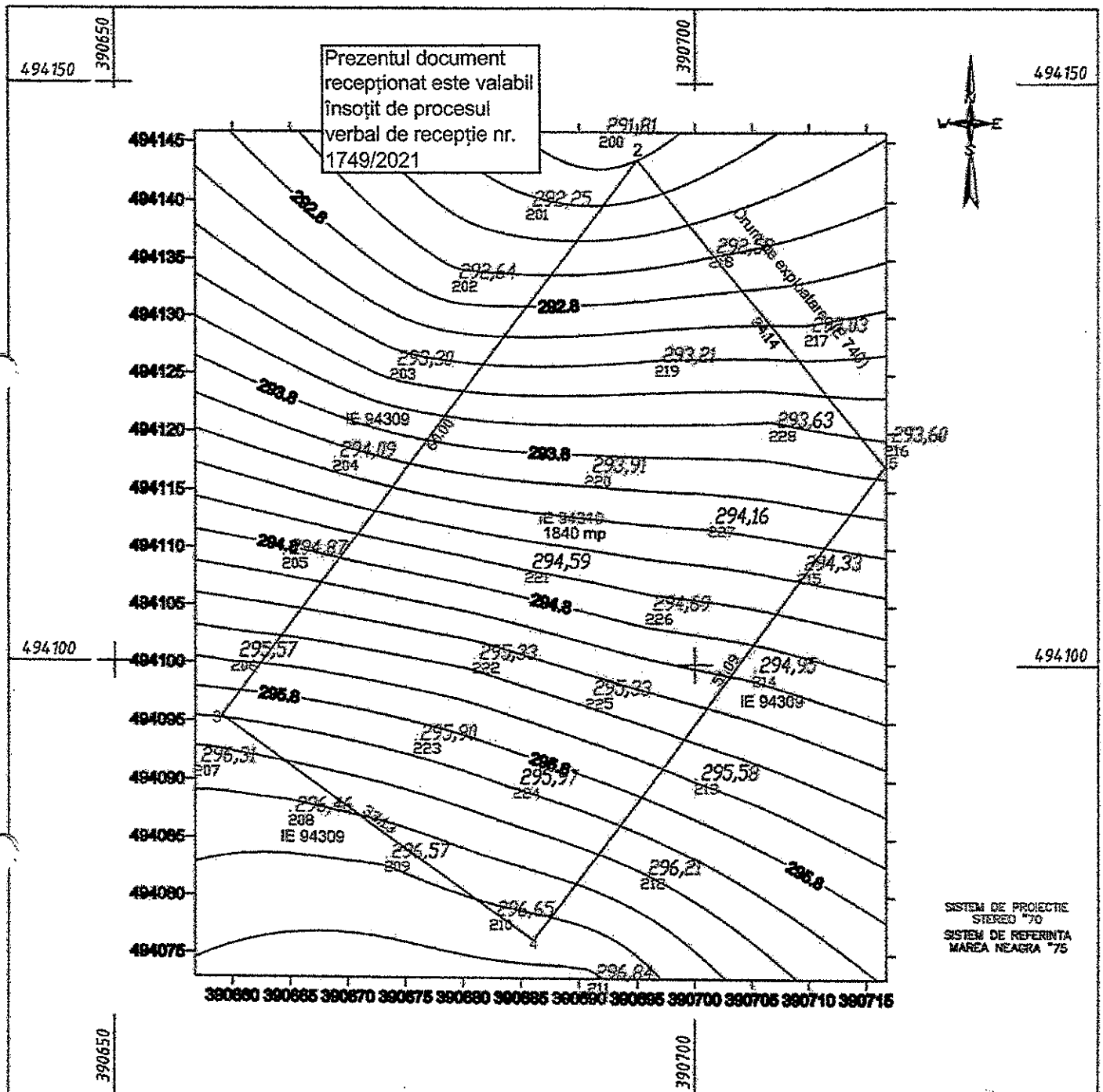
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
DENISA MUNTEAN

PLAN TOPOGRAFIC
extravilan Sebes, Jud. Alba
SCARA 1: 500

Nr. înregistrare 35072/2021



Mihaela
Denisa
Muntean

Semnat digital
de Mihaela
Denisa Muntean
Data: 2021.10.29
09:32:53 +03'00'

ING. MARTIN NICOLAE RO-AB-F 0010/2010				Nicolae Martin RO-AB-F, Nr. 0010/2010, Categoria B 2021.10.01 13:05:21 +03'00'		Beneficiar JEJERAN STELIAN PATRITA Domiciliul Petrosani, str. Aurel Vlaicu, nr. 11, ap. 2, Jud. Hunedoara		Dosar nr. 477/2021	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNTATURA		SCARA 1: 500		PLAN TOPOGRAFIC NECESAR ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE PENTRU: "CONSTRUIRE LOCUINȚA INDIVIDUALĂ, ÎMPREJURIRE, GARAJ ȘI FIȘOR"	
Sef proiect		Ing. Martin N.				2021		FAZA PAC	
Desenat		Ing. Martin N.						Planşa nr. 1	
Aprobat		Ing. Martin N.							

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI

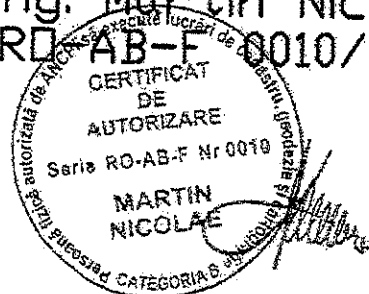
ZONA STUDIATA

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
2	494143.574	390694.954
3	494095.444	390659.127
4	494076.176	390686.074
5	494117.160	390716.581

$$S = 1839.713 \text{ mp}$$

Intocmit,

Ing. Martin Nicolae
(RO-AB-F 0010/2010)



Cod verificare



100106682928

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **94310**, UAT Sebeș / ALBA, -

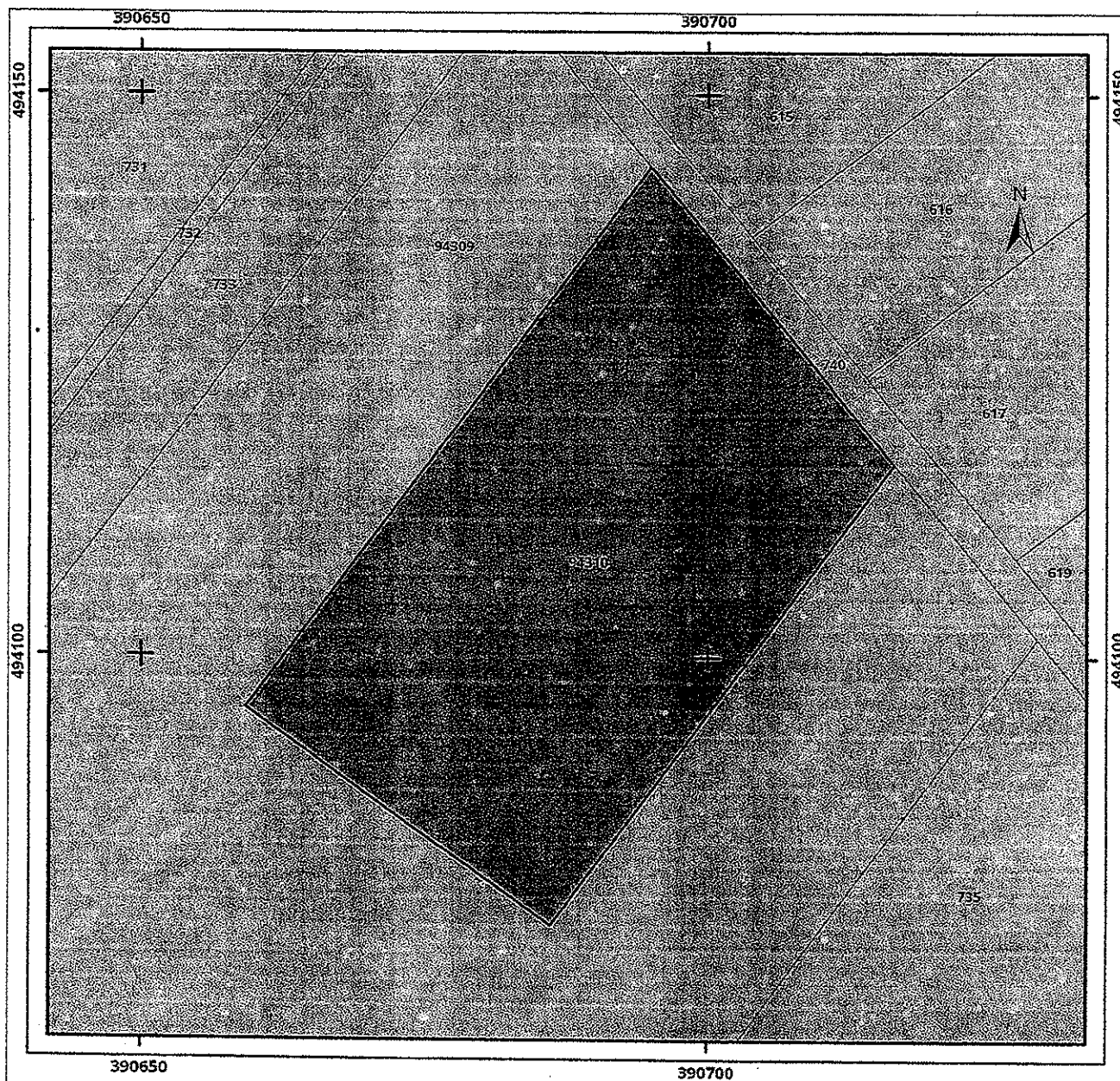
Nr.cerere	30492
Ziua	09
Luna	08
Anul	2021

Teren: 1.840 mp

Intravilan -NU; Extravilan -DA;

Categoria de folosinta(mp): Arabil 1840mp

Plan detaliu



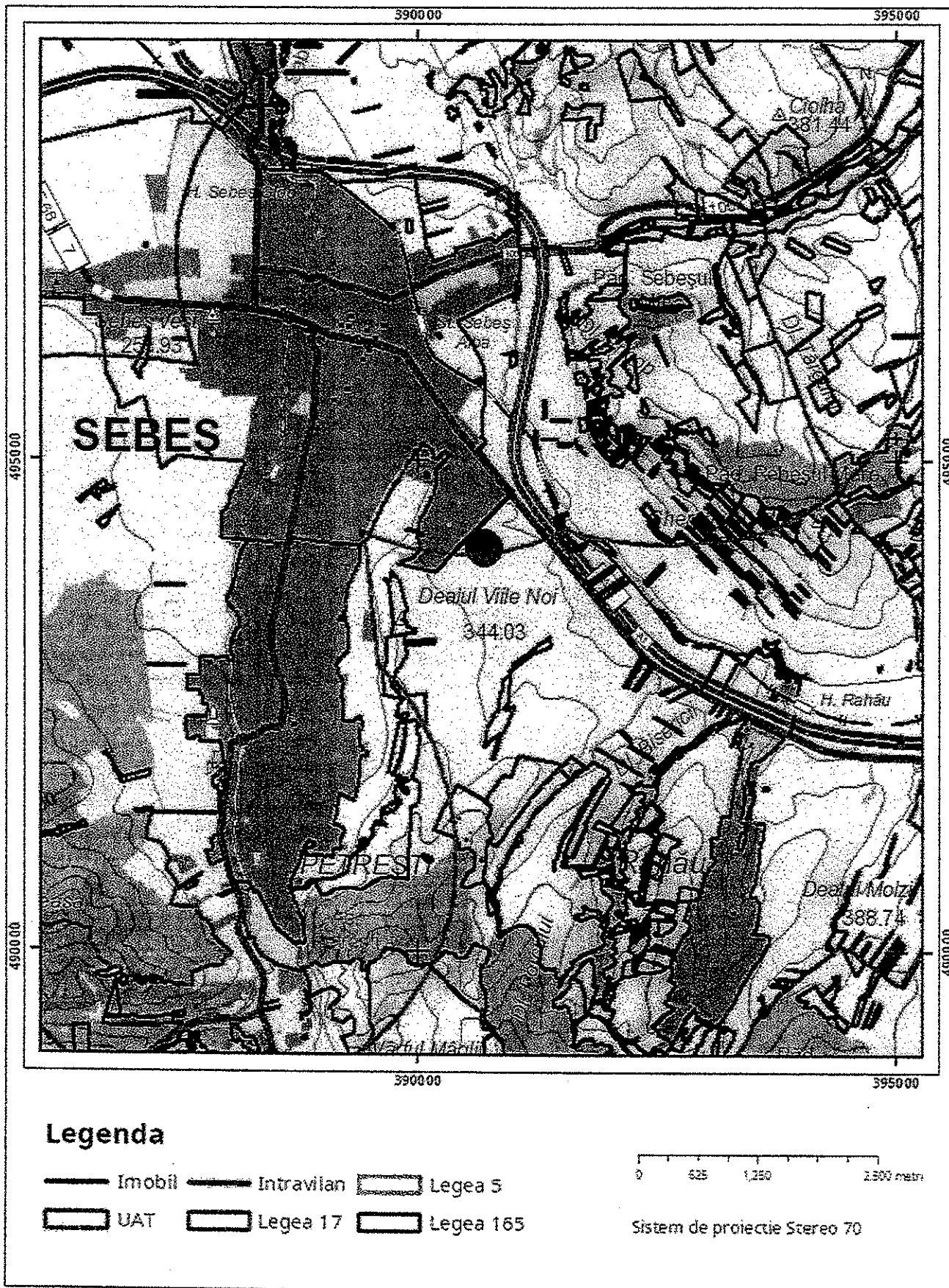
Legenda

— Imobil — Intravilan ☐ Legea 5
☐ UAT ☐ Legea 17 ☐ Legea 165

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

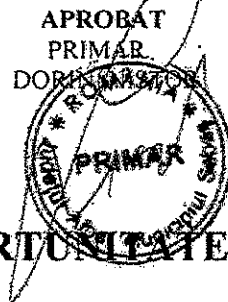
Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☒

Semnăt electronică

Ultima actualizare a geometriei: 23-06-2021
Data și ora generării: 09-08-2021 10:46



AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE

nr. 20 din 12.11.2021

Având în vedere solicitarea nr. 70851/22.09.2021 a d-lui Jejerean Stelian -Patrița, cu sediul în Petroșani, str. Aurel Vlaicu, nr.11, jud. Hunedoara, în calitate beneficiar pentru emiterea **Avizului Prealabil de Oportunitate** pentru documentația **P.U.Z. „-Construire locuință individuală, împrejurime, garaj și foișor,,** teren din EXTRAVILAN situat pe partea de sud-est a municipiului Sebeș în suprafață de 1840 mp, înscris în CF nr. 94310 Sebeș, proprietatea d-lui Jejerean Stelian P410atrița.

1. CADRUL LEGAL ÎNTOCMIRII AVIZULUI DE OPORTUNITATE

Prezentul **Aviz Prealabil de Oportunitate** se va întocmi conform art.32, alin. 1 din Legea 350/2001.

2. EXPUNEREA DE MOTIVE

Prezentul **Aviz Prealabil de Oportunitate**: se eliberează cu scopul precizării detaliate a regimului tehnic cerut în Certificatul de Urbanism, nr. 410/02.09.2021 pentru **ELABORARE P.U.Z. - „-Construire locuință individuală, împrejurime, garaj și foișor,,**
Inițierea documentației **P.U.Z.**: se face prin aportul de capital al beneficiarului, iar aprobarea **Avizului Prealabil de Oportunitate**, nu obligă Autoritatea Publică Locală și Consiliul Local implicit, la aprobările ulterioare ale documentației **P.U.Z.**

3. DATE DE IDENTIFICARE PENTRU PUZ-UL CE SE VA ÎNTOCMI:

Denumirea proiectului: **P.U.Z.,,-Construire locuință individuală, împrejurime, garaj și foișor,,**
În scopul corectei identificări a zonei studiate, în toate piesele scrise și desenate, precum și în cadrul procedurilor de avizare și aprobare documentația va purta titlul de,, **„-Construire locuință individuală, împrejurime, garaj și foișor,,**

Beneficiarul: documentației **P.U.Z.** este Jejerean Stelian Patrița, cu domiciliul în Petroșani, str. Aurel Vlaicu, nr.11, jud. Hunedoara

Faza de întocmire a **Planului Urbanistic Zonal**: nu reprezintă o fază sau etapă din cadrul procedurii de autorizare a investiției, ea reprezintă documentație de reglementare urbanistică.

4. CONDITII PROCEDURALE OBLIGATORII PENTRU PUZ-ul CE SE VA ÎNTOCMI

Limita terenului studiat: Conform prevederilor Legii 350/2001, limita teritoriului studiat nu se va restrânge la parcelele pentru care se dorește promovarea investiției, se va studia pentru minim încă o parcelă învecinată.

Utilitățile: se vor prezenta planșe cu situația existentă și planșe cu propuneri pentru asigurarea utilităților, vizate de către furnizorii de utilități sau planșe cu propuneri pentru asigurarea utilităților prin energii alternative.

Căile de acces: se vor prezenta planșe cu situația existentă, situația juridică și planșe cu propuneri cu suprafața de teren cedată pentru lățime acces, profilul acestuia și relația cu străzile de acces în zona.

Conținutul documentației și modul de prezentare: Se va respecta întru totul prevederile cuprinse în „GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PUZ-GM-010-2000” aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000/MLPAT

Recomandăm: desenarea de contururi de principiu pentru clădiri și amenajări, pe planșele de reglementări, pentru a nu afecta vizibilitatea elementelor obligatorii: detalii topografice existente,

traseele căilor de circulație, liniile de aliniere ale construcțiilor și limitele de proprietate sau zonificarea funcțională.

Competențe de elaborare a documentației: Documentația va fi întocmită, semnată, stampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România, anexându-se la documentația ce se va întocmi spre aprobare copie după Certificatul de atestare RUR.

Consultarea Populației: Se va respecta procedura de consultare a populației conform Legii 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului MDRT nr.2701/2010 și a „Regulamentului local de implicare a publicului în revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului” aprobat prin HCL nr. 126 /2011 și H.C.L. nr. 250/2014.

În acest sens, se va depune documentația în trei exemplare originale complete, pe hârtie (al treilea fiind destinat pentru afișare) și două CD cu fișiere de tip PDF pentru toate piesele scrise și desenate, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință STEREO 1970, actualizat, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

5. **ELEMENTE URBANISTICE PROPUSE SUNT**

Principalul obiectiv al investiției îl reprezintă construirea unei locuințe individuale, împrejmuire, garaj și foișor, cu suprafața construită de aproximativ 1738 mp pentru curți construcții și 102 mp propus pentru drum.

Terenul nu are la bază un studiu urbanistic PUG, fiind situat în extravilanul localității Sebeș. Ternul studiat se propune a fi introdus în intravilan în L-zona pentru locuințe individuale cu maxim P+1+M.

Se solicită P.U.Z. - „ Construire locuință individuală, împrejmuire, garaj și foișor,, cu următorii indicatori tehnici propuși:

- regim de înălțime P+1 +M. cu P.O.T.max 48% și C.U.T. max. 1.00

FUNCȚIUNI AVIZATE: sunt cele propuse în documentație, cu 11 voturi, din care

- 5 favorabile,

- 2 favorabile, cu condiția obținerii 1-aviz gaz, 1 aviz electrica

-4 nefavorabile

6. **CONDITII DE ORDIN GENERAL PENTRU ELABORARE PUZ – IUI CE URMEAZĂ A FI SUPUS AVIZĂRII:**

Acordul vecinilor în formă legalizată;

Terenul care urmează a fi reglementat prin PUZ: este situat în partea de Sud - Est a localității Sebeș

Planul de reglementării urbanistice: și regimul juridic al terenurilor vor avea în mod obligatoriu suportul topo cadastral realizat în coordonate Stereo 1970 la zi cu vecinătățile reale, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, anexat la documentație P.U.Z.

7. **CATEGORIA/CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTĂRII SI EVENTUALELE SERVITUTI:**

Retragerile față de limitele de proprietate:, vor fi stabilite în așa fel încât să fie asigurate vecinătăților intimitatea și confortul urban, cu respectarea cerințelor din Certificatul de Urbanism, Codului Civil și a Regulamentului General de Urbanism nr. 525/1996.

Bilanțul teritorial:, va cuprinde date referitoare la situația existentă și propusă pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor, indicatorii urbanistici existenți și propuși, corelate cu memoriu și Regulamentul de Urbanism, aferent Planșei de Reglementări Urbanistice.

Reglementarea circulației și a echipării edilitare:, se va argumenta obligatoriu pe baza studiilor de specialitate, avizate de administratorii acestora în urma analizelor făcute.

Realizarea de parcare: se va face conform Regulamentului General de Urbanism nr. 525/1996.- Anexa 5

Amplasarea zonei de colectare a deșeurilor:, se va face conform prevederilor legale în vigoare, conform normelor de igienă și sănătate și avizul de mediu.

Reprezentarea regimului juridic al terenurilor:, se va face prin indicarea pe planșa de regim juridic, a căilor de acces și a vecinătăților reale la zi cu suprafețele conform extrasului de Carte Funciară la zi.

Realizarea spațiului verde:, în incintă și vecinătăți se face cu eventuale perdele de protecție, suprafața zonelor verzi să fie de minim 5% spații verzi publice conf. Legii 24/2007

8. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

Asigurarea căilor de acces și utilităților: se va face pe bază de proiecte de specialitate întocmite de specialiști și ulterior autorizate. Cheltuielile necesare pentru toate aceste documentații și execuție sunt suportate de beneficiarii/beneficiarul PUZ - ului cu obligația de a aduce la cunoștința viitorilor beneficiarii la data vânzării, aceste lucruri.

Trama stradală în prezent este de doar 3m. Se propune o tramă stradală cu un profil transversal de 9m (6m carosabil și câte un trotuar de 1,5 m pe fiecare parte). În acest sens se propune dezmembrarea parcelei pentru largirea profilului stradal.

Autorizația de Construire: se va obține de către beneficiarii/beneficiar, pe cheltuiala integrală a acestuia, administrația publică neasumându-și vreo obligație în vederea asigurării utilităților și căilor de acces pentru zona studiată.

9. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

Reglementarea: acceselor carosabile, parcajele, relația cu circulația din zonă, echiparea edilitară, alimentare cu apă, gaz, energie electrică, canalizare menajeră, se vor face în baza unor proiecte întocmite și autorizate de specialiști, conf. legislației în vigoare, iar evacuarea deșeurilor menajere solide se va face prin colectarea individuală, în pubele, transportate prin grija firmelor/firmei de salubritate. Toate se vor face pe cheltuiala integrală a beneficiarului

10. CONCLUZII SI RECOMANDĂRI

Conform PROCESULUI VERBAL:, nr. 83821/11.11.2021 în urma analizei documentației de memebrii Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, din cele 11 voturi prezente, 9 voturi sunt favorabile, 2 voturi favorabile condiționate (aviz gaz și electrica), 4 voturi nefavorabile

În condițiile respectării prezentului, beneficiarul P.U.Z. își va asuma răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații, a condițiilor impuse prin prezentul **Aviz Prealabil de Oportunitate** și a celor din Certificatul de Urbanism.

NOTĂ: Prezentul Aviz Prealabil de Oportunitate se eliberează cu scopul precizării detaliate a regimului tehnic impus prin Certificatul de Urbanism, pentru întocmirea documentației P.U.Z., ca urmare a cererii înregistrate la Primăria Municipiului Sebeș.

Inițierea documentației P.U.Z. nu constituie o obligație a beneficiarului, ci un drept prevăzut de lege, o procedură pentru care acesta poate opta liber, în vederea asigurării condițiilor de promovare a unor investiții în Municipiul Sebeș.

Aprobarea Avizului Prealabil de Oportunitate nu obligă Autoritatea Publică Locală și Consiliul Local implicit, la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism P.U.Z.

Nu pot fi aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a construcțiilor edificate fără autorizație de construire.

Valabilitatea documentației P.U.Z., va fi de 36 de luni, după care fiind posibilă aprobarea unei reactualizări, cu un alt P.U.Z. înlocuitor sau încetarea oricăror reglementări.

În vederea aplicării prevederilor Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 referitor la Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au următoarele obligații:

- Să transmită structurii investită cu responsabilitatea privind consultarea publicului pentru planurile de urbanism și amenajare a teritoriului, **ANUNȚUL** intenției de elaborare P.U.Z.
- Să afișeze anunțul pe panouri rezistente la intemperii în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ, afișarea în teren pe panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa Ordinului nr. 2701/2010.
- Să obțină declarații exprimate în formă autentică de la vecinii direcți conf. HCL nr.250/2014, pentru ca documentația să poată fi supusă aprobării Consiliului Local
- Să întocmească Raportul informării și consultării publicului și să respecte procesul de informare și consultare a publicului.

Prezentul Aviz Prealabil de Oportunitate sa eliberat în baza Legii 350/2001, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al C.T.A.T.U din cadrul Primăria Municipiului Sebeș.

În urma consultării publicului soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul proceduri de avizare și aprobare a P.U.Z.

Hotărârea privind aprobarea P.U.Z. aparține Consiliului Local al Municipiului Sebeș conform competențelor stabilite de lege.

NOTĂ: Îndeplinirea tuturor condițiilor impuse în prezentul AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE sunt obligatori, în vederea înaintării documentației spre aprobare a P.U.Z. și R.L.U. Consiliului Local Sebeș.

Prezentul **AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE** a fost întocmit în 2 exemplare, un ex. la beneficiar, un ex. la compartimentul Urbanism al Primăriei Municipiului Sebeș.

Nume, Prenume	Funcția publică	Semnătura	Data	Nr.ex.
Verificat : Radu Borz	Pentru Arhitect Sef			
Întocmit: Țimpea Georgeta	Inspector		12.11.2021	



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRI

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ	
RURALE JUDEȚEANĂ	
Nr.	137A
anul	2022 luna 02 ziua 29

AVIZ
Nr. 42 din 17.02.2022

În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr. 135/20.01.2022, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 266201/27.01.2022,

În baza următoarelor documente:

1. Cererii nr. 135/07.01.2022 a beneficiarului Jejeran Stelian, cu domiciliul în Jud. Hunedoara, Mun. Petroșani, str. Aurel Vlaicu, nr. 11, ap. 2;
2. Certificatul de urbanism nr. 410/02.09.2021, emis de Primăria Municipiului Sebeș;
3. Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
4. Studiul pedologic și agrochimic nr. 413/17.12.2021 întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Alba;
5. Avizul tehnic nr. 86/22.12.2021 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Alba,
6. Nota de calcul nr. 394/19.01.2022 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Alba,
7. Procesul-verbal de verificare în teren nr. 23/19.01.2022, întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Alba.

În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții: "Construire locuință individuală, împrejmuire, garaj și foișor", de către beneficiarul: Jejeran Stelian, în suprafață de 1840,00 mp, înscris în cartea funciară nr. 94310, numărul cadastral 94310.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, cu suprafață de 1840,00 mp, categoria de folosință arabil, clasa de calitate a III a, situat în extravilanul Municipiului Sebeș, județul Alba, liber de construcții, înscris în cartea funciară nr. 94310 numărul cadastral 94310.

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:

- art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 5², alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea 86/2014,
- Legii 164/2015 a viei și vinului în sistemul organizării comune a pieței vitivinicole, cu modificările și completările ulterioare,



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

- Legii Pomiculturii nr. 348/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legii 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Alba în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției își asumă întreaga răspundere cu privire la consecințele ulterioare ale localizării incerte înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor și a suprafeței terenurilor pe care va fi amplasată investiția.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 410/02.09.2021, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație.

Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan, a anulării acesteia sau a oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

DIRECTOR
Elena FILIP



Ministerul Mediului, Apelor și Padurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA



Terenul în discuție are următoarele vecinătăți :

- La nord-est:domeniu public și stradă de acces ;
- restul limitelor imobilului:domeniu privat particular persoane fizice sau juridice ;

Alimentarea cu apă potabilă și canalizarea: se va realiza din sursă proprie subterană-put put dotat cu sistem hidrofor; evacuarea apelor uzate se va face prin intermediul rețelei interne de canalizare și vor fi colectate într-un bazin etanș vidanjabil.

b). Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

Planul propus este corelat cu Planul Urbanistic General al localității Sebeș (P.U.G.) și cu planurile și strategiile de acțiune de mediu al Planului de Amenajarea Teritoriului Județean (PATJ) al județului Alba.

c). Relevanța planului sau programului în/ pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Planul "Construire locuință individuală, împrejmuire, garaj și foișor" integrează considerentele de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

d). Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

În conformitate cu prevederile art. 1 din H.G. nr. 1076/2004 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale prevăzute în Anexa nr 1 planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului.

e). Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu- s-au luat în considerare prevederile:

Planul "Construire locuință individuală, împrejmuire, garaj și foișor", va trebui să asigure respectarea Directivei Parlamentului European și a Consiliului 2001/42/EC privind evaluarea efectelor anumitor planuri și programe asupra mediului.

1. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor ;

Nu este cazul.

b) natura cumulativă a efectelor ;

Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor ;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) ;

Planul nu prezintă risc pentru sănătatea umană.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate) ;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA

Strada Lalelelor nr.7B, Alba Iulia, județul Alba, Cod 510217

E-mail: office@apmab.anpm.ro; Tel. 0258.813290; Fax: 0258.813248

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Ministerul Mediului , Apelor si Padurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA



Amplasamentul se afla în localitatea Sebeș, extravilan. Suprafața totală = 1.840 mp.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural- nu este cazul;
- (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului- nu este cazul;
- (iii) folosirea terenului în mod intensiv- nu este cazul;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Amplasamentul nu se află situat în rețeaua națională de arii naturale protejate.

Obligațiile titularului:

- Se va notifica Agenția pentru Protecția Mediului Alba în situația în care intervin modificări de fond care au stat la baza emiterii prezentei decizii.
- Se vor respecta prevederile Certificatului de urbanism nr. 410 din 02.09.2021.

Procedura de evaluare de mediu derulată în conformitate cu prevederile H.G. nr. 1076/2004:

- Notificarea pentru declanșarea etapei de încadrare înregistrată cu nr. 12.342/07.12.2021.
- Ordinul de plată nr. 10 din data de 06.12.2021.
- Proces verbal al ședinței CSC din 28.12.2021.
- Adresa beneficiarului numărul 150 din data de 06.01.2022 privind depunerea anunțului public privind încadrarea proiectului.
- Publicarea anunțului public privind încadrarea proiectului în ziarul Unirea din 05.01.2022.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu

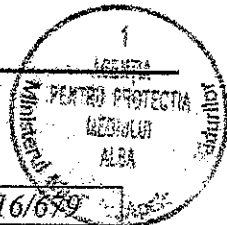
Agenția pentru Protecția Mediului Alba a asigurat accesul liber al publicului la informație prin:

- Anunțurile publicate de Jejeran Stelian-Patrița, în ziarul Unirea în data de 07.12.2021 și data de 10.12.2021, privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu.
- Documentația de susținere a solicitării a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Alba.
- Anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare a fost publicat în ziarul Unirea în data de 05.01.2022.
- Draftul deciziei etapei de încadrare a fost afișat pe pagina de internet a APM Alba.
- Precizăm că nu au existat comentarii-contestații din partea publicului interesat-potențial afectat pe parcursul procedurii de reglementare.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA
Strada Lalelelor nr.7B, Alba Iulia, județul Alba, Cod 510217
E-mail: office@apmab.anpm.ro; Tel. 0258.813290; Fax: 0258.813248

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



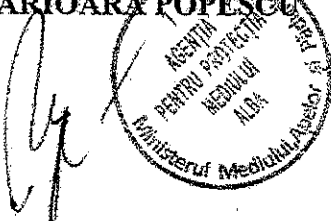


Ministerul Mediului, Apelor și Padurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA



Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**DIRECTOR EXECUTIV,
MARIOARA POPESCU**



Întocmit,
Marin Gheorghe Florin

**ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
DOINA BARBAT**

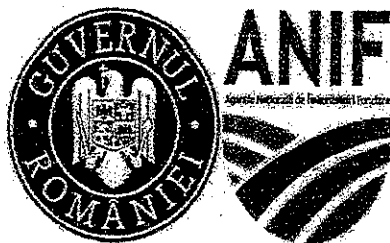


AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA

Strada Lalelelor nr.7B, Alba Iulia, județul Alba, Cod 510217

E-mail: office@apmab.anpm.ro; Tel. 0258.813290; Fax: 0258.813248

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂȚĂRI FUNCiare ALBA

Str. Alexandru Ioan Cuza, nr.4,
Alba Iulia, Jud. Alba, cod 510193,
ROMÂNIA, CIF 29487193

Tel: 0258/813148
Fax: 0258/813149
e-mail: alba@anif.ro.

Nr. 86/ 22.12.2021

Către: Jejeran Stelian Patrița.

Referitor: Aviz ANIF pentru PUZ.

Stimate domnule,

În urma analizării documentației depusă de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Alba, Adresa: Municipiul Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 4, jud. Alba, telefon 0258-813148, fax 0258-813149, E-mail: alba@anif.ro, cu nr. 86 din 21.12.2021, prin care solicitați avizul pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL - „Construire locuință individuală, împrejmuire, garaj și foișor”, în vederea construirii în suprafață de 1.840,00 mp, în extinderea intravilanului localității Sebeș, jud. Alba, conform C.U. nr. 410/02.09.2021, parcela cu CF nr. 94310, nr. cad. 94310, se constată următoarele :

a. terenul luat în studiu în cadrul proiectului PLANUL URBANISTIC ZONAL - „Construire locuință individuală, împrejmuire, garaj și foișor” conform PUG avizat cu HCL Sebeș cu nr. 127/2000, în suprafață totală de 1.840,00 mp din teritoriului administrativ al localității Sebeș, județul Alba, pe care urmează a se executa lucrările menționate mai sus, nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

Față de cele de mai sus, ANIF este de acord cu avizarea proiectului PLANUL URBANISTIC ZONAL - „Construire locuință individuală, împrejmuire, garaj și foișor”.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în proiectul nr.30/2021, proiectant S.C. MKG ARH DESIGN OFFICE S.R.L., orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz sau acord tehnic.

Cu stimă,

Director
Ing. Aurel Costică/SPAS



Pagina 1 / 1



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI
DEZVOLTĂRII RURALE



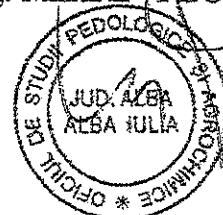
OSPA
Alba

Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Alba

Nr. 413 / 17.12.2021

APROBAT,
DIRECTOR

ing. MIHAI FLOREA



**STUDIU PEDOLOGIC
PENTRU STABILIREA CLASEI DE CALITATE A TERENULUI IN
VEDEREA OBTINERII AVIZULUI M.A.D.R. (FAZA PUZ)**

BENEFICIAR: JEJERAN STELIAN PATRITA

EXECUTAT : ing. ILIE IOAN MARIUS
ing. RUSU CRISTIAN

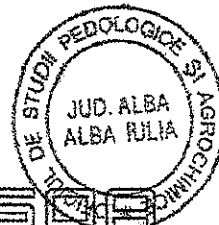
2021



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI
DEZVOLTĂRII RURALE



OSPA
Alba



Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Alba

MEMORIU TEHNIC

PRIVIND "STABILIREA CLASEI DE CALITATE A TERENULUI" situat în imobilul
cu nr. topografic: 94310 din CF nr. 94310

Teritoriul cadastral : SEBES

Județul : ALBA

Suprafața: 1.840 mp.

Beneficiar: JEJERAN STELIAN PATRITA

2021

1. INTRODUCERE SI GENERALITĂȚI



Lucrarea are ca obiect de studiu elaborarea documentației pentru încadrarea terenului în clase de calitate în vederea obținerii avizului M.A.D.R., necesar pentru: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL în scopul CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA, IMPREJMUIRE, GARAJ SI FOISOR.

Terenul este situat pe teritoriul cadastral al localității SEBES și ocupă o suprafață totală de 1.840 mp. , suprafață care s-a luat în studiu.

Pentru calcularea notei de bonitare și a clasei de fertilitate s-au efectuat cercetări în teren și laborator cu privire la tipul de sol, roca parentală, panta și expoziția terenului, adâncimea apei freatice, grosimea stratului fertil, caracteristicile fizice și chimice ale solurilor, etc., iar datele obținute s-au prelucrat în faza de birou stabilindu-se valoarea și intensitatea de manifestare a factorilor de mediu și sol.

Acești factori intervin în potențialul de producție al terenului studiat în mod favorabil sau restrictiv pentru folosința ARABIL;

Ca material topografic , în teren, s-a folosit planul de încadrare în zona și planul de situație, pentru determinarea exactă a perimetrului supus scoaterii din circuitul agricol. Pentru realizarea studiului au fost folosite și informații din baza de date a Oficiului pentru Studii Pedologice și Agrochimice Alba.

2. CONDITII FIZICO-GEOGRAFICE

Din punct de vedere geografic , terenul este situat în Dealuri piemontane ale Munților Sebesului.

RELIEFUL

Altitudine : 295 m.

Forma de relief : versant

Panta : 2 - 5 %

Expoziția: -

Roca de solificare: depozite lutoase și argiloase

HIDROLOGIA SI HIDROGRAFIA

Ape de suprafață care drenează terenul: Raul Sebes



CLIMA

Temperatura medie multianuală : 11,1 °C

Precipitații medii multianuale : 579 mm.

INFLUENTA ANTROPICĂ

Ameliorare: nu este cazul

Degradare: nu este cazul

SOLURILE

Din punct de vedere pedologic terenul se caracterizează prin:

PRELUVOSOL TIPIC MODERAT ERODAT

Caracterizarea morfologică și agrochimică a acestui sol este prezentată în fișa unității de sol.

3. FACTORI RESTRICTIVI

Pentru terenul luat în studiu, s-au stabilit cei 17 factori naturali de mediu și de sol, care satisfac într-o măsură mai mare sau mai redusă cerințele plantelor din folosința ARABIL astfel că unii dintre acești factori devin penalizatori pentru folosința respectivă.

În situația de față factorii penalizatori sunt următorii:

- temperatura medie anuală (11,5) – extrem de ridicată
- precipitații medii anuale (525) - submijlocii
- textura solului (50) - fină
- adâncimea apei freatice (07,0) - mare
- porozitatea solului (+15) – moderat tasat
- volum edafic (088) - mare
- rezerva de humus (140) - moderată

Valoarea și codificarea acestor factori sunt consemnate în fișa de calcul a notei de bonitare.



UNITATEA DE SOL

Denumirea US: PRELUVOSOL TIPIC MODERAT ERODAT

Suprafata: 1.840 mp.

Unitatea de sol se situeaza pe versant

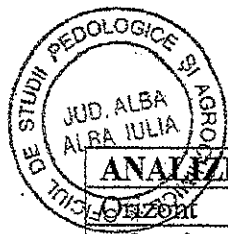
Cu roca mama constituita din depozite lutoase si argiloase
si apa freatica la adancime mai mare de 5 m.

Si prezinta urmatoarele caractere morfologice:

Ap 0 – 25 cm., brun deschis, astructurat, textura luto-argiloasa, uscat, mediu poros,
mediu compact, trecere treptata;

AB 25-41 cm., brun galbui, structura poliedrica angulara medie, textura luto-argiloasa,
uscat, pori fini, compact, trecere treptata;

Bt 41 – 75 cm., galbui, structura poliedrica angulara mare, textura argilo-lutoasa, reavan,
prezinta pelicule de argila, pori fini, compact;



ANALIZE FIZICE SI CHIMICE

Orizont	Ap	AB	Bt					
Adancime (cm)	5-15	25-35	50-60					
pH	7,1	7,3	7,6					
CaCO ₃ %								
Humus %	2,28	1,48	1,27					
N total								
IN	2,23	1,45	1,24					
P ppm	11	8	3,6					
K ppm	119	89	93					
Cl ⁻								
SO ₄ ²⁻								
HCO ₃ ⁻								
Ca ²⁺								
Mg ²⁺ mg								
Na ⁺ mg								
Total saruri mg/100gsol								
Aluminiu mobil me%								
Densitate aparenta	1,36	1,34	1,30					

ANALIZA GRANULOMETRICA

Schelet % 2mm								
Nisip grosier 2-0,2mm	16,40	7,30	4,9					
Nisip fin 0,2-0,02mm	33,00	35,10	32,9					
Praf 1+2 0,02-0,002 mm	11,95	16,10	17,8					
Argila 0,002 mm	38,65	41,50	44,4					
Textura	LA	LA	AL					
Indice dif.texturala								

INTERPRETAREA DATELOR ANALITICE

Ap 5-15 cm., reactie neutra, slab aprovizionat cu humus, mijlociu in azot
slab in fosfor, mic in potasiu, textura fina;

AB 25-35 cm., reactie slab alcalina, foarte slab aprovizionat cu humus, slab cu azot,
foarte slab in fosfor, mic in potasiu, textura fina.

Bt 50-60 cm, reactie slab alcalina, foarte slab aprovizionat cu humus, slab cu azot, extrem de
slab in fosfor, mic in potasiu, textura fina

TIPUL DE SOL :

PRELUVOSOL TIPIC MODERAT ERODAT

COEFICIENTI BONTATARE

Nr. crt.	FACTORI	Nr.ind	Valoare	Cod	PS	FN	GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF	A	VIE
1	Temperatura medie anuala	3c	11,1°C	11,5			1	1	1	1	08	09	09	1		
2	Precipitatii medii anuale	4c	579 mm	525			09	09	09	09	08	09	09	09		
3	Gleizare	14	ABS	00			1	1	1	1	1	1	1	1		
4	Stagnogleizare	15	ABS	00			1	1	1	1	1	1	1	1		
5	Salinizare	16	ABS	00			1	1	1	1	1	1	1	1		
6	Textura in Ap sau in primii 20 cm.	23A	LA	50			1	1	1	1	09	09	1	1		
7	Poluare	29	<5%	02			1	1	1	1	1	1	1	1		
8	Panta	33	2-5%	03			1	1	1	1	1	1	1	1		
9	Alunecari	38	ABS	00			1	1	1	1	1	1	1	1		
10	Adancimea apei freatice	39	> 5 m	07,0			08	08	08	08	08	08	08	08		
11	Inundabilitate	40	ABS	00			1	1	1	1	1	1	1	1		
12	Porozitate totala	44	MO	+15			09	09	09	09	09	09	09	09		
13	Confinut de CaCO ₃	61	ABS	00			1	1	1	1	1	1	1	1		
14	Reactia in Ap sau in primii 20 cm.	63	7,1	7,0			1	1	1	1	1	1	1	1		
15	Volum edafic	133	MR	088			1	1	09	1	1	1	1	1		
16	Rezerva de humus	144	121-160 t/ha	140			09	09	09	09	09	09	09	09		
17	Exces de apa de suprafata	181	Nul	1			1	1	1	1	1	1	1	1		
	NOTA						58	58	52	58	37	47	52	58	53	

Nota de bonitare = 53 puncte pentru ARABIL, clasa a III-a;





FISA DE CALCUL A NOTEI DE BONITARE

1. TITULARUL: JEJERAN STELIAN PATRITA
2. ACTUL DE PROPRIETATE: CF: 94310
3. TERITORIUL CADASTRAL PE CARE SE AMPLASEAZA OBIECTIVUL:
SEBES
4. CATEGORIA DE FOLOSINTA CARE ESTE AFECTATA: ARABIL
5. NR. TOPOGRAFIC : 94310
6. SUPRAFATA TOTALA: 1.840 mp.
7. SUPRAFATA LUATA IN STUDIU: 1.840 mp
8. NOTA DE BONITARE: 53 puncte pentru ARABIL
9. CLASA DE CALITATE : a III -a pentru ARABIL
10. GROSIMEA STRATULUI FERTIL: 25 cm



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI
DEZVOLTĂRII RURALE



OSPA
Alba

Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Alba

Nr. 413 / 17.12.2021

SITUAȚIE DE PLATĂ
DOCUMENTAȚIE PEDOLOGICĂ PENTRU STABILIREA CLASEI DE CALITATE A TERENULUI
ÎN VEDEREA OBTINERII AVIZULUI M.A.D.R. - FAZA PUZ

BENEFICIAR: JEJERAN STELIAN PATRITA

SUPRAFAȚĂ : 1840 m²

AMPLASAMENT: SEBES

Nr. Crt.	SPECIFICARE	UM	Cantitate 1001- 5000 m ²	LEI/UM	TOTAL LEI
1	Manopera specialist pentru întocmirea memoriului pedologic	O.M.C.	6	29.11	174.66
2	Manopera bonitare, stabilirea claselor de calitate	O.M.C.	6	29.11	174.66
3					349.32
4	Cheltuieli indirecte (50% din total manopera)	O.M.C.	6	29.11	174.66
5	TOTAL VALOARE				523.98

TEMEI LEGAL:

SOLICITARE 405 / 13.12.2021

NORME DE TIMP ȘI ELEMENTE DE CALCULATIE A TARIFELOR PENTRU STUDII ȘI CERCETĂRI DE SOL SCS 1982
ACTUALIZAT

ORDINUL COMUN MADR – MAI 879/2005 – 798/2005;

LEGEA 350/2001, modificata

Decizia nr.8/12.06.2020 - anexa, calcul valoare ora conevntionala

DIRECTOR
Ing. FLOREA MIHAI SEPTIMIU



ÎNTOCMIT
Ing. LIANA CATANĂ

PREDA PAUL VASILE P.F.A.
R.C. F1/4072017.
Sediu: Str. T. Cipariu, nr. 6A,
Alba Iulia, 510033.
Telefon: 0258/830614.

STUDIU GEOTEHNIC nr. 167/2021,

aferent proiectului : ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA, IMPREJMUIRE, GARAJ SI FOISOR, mun. SEBES - EXTRAVILAN (CF 94310), JUDETUL ALBA.
[Proiect nr. 30/2021; faza: P.U.Z.].

Prezentul studiu geotehnic este intocmit si structurat in conformitate cu prevederile NORMATIVULUI PRIVIND DOCUMENTATIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCTII, indicativ NP 074/2014, aprobat de MINISTERUL DEZVOLTARII REGIONALE SI ADMINISTRATIEI PUBLICE, prin ORDIN nr. 1330 din 17/07/2014.

Cap. I – PREZENTAREA INFORMATIILOR:

A/ - DATE GENERALE:

AMPLASAMENTUL: - Suprafata de teren (de cca 1840.00mp) aferenta proiectului ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA, IMPREJMUIRE, GARAJ SI FOISOR, identificabila prin C.F. nr. 94310, se incadreaza in perimetrul administrativ-teritorial al municipiului SEBES, situandu-se in extravilanul localitatii (CF 94310), JUDETUL ALBA - vezi "Planul de incadrare, plansa nr. U.00" (scara 1:10.000) si/sau "Planul de situatie, plansa nr. U.01" (scara 1:500) anexate prezentului studiu geotehnic, ca piese grafice ilustrative.

BENEFICIAR LUCRARE: D-nul JEJERAN STELIAN PATRITA.
[Petrosani/Judetul Hunedoara].
PROIECTANT GENERAL: S.C. "MKG ARH DESIGN OFFICE" S.R.L.
[Alba Iulia/Judetul Alla].

ELEMENTE DE TEMA DE PROIECTARE: - Prin elementele de tema de proiectare, puse la dispozitie de beneficiar si/sau de proiectantul general (S.C.

"MKG ARH DRSIGN OFFICE" S.R.L - (Alba Iulia/Judetul Alba), se ofera datele tehnice minimum-necesare referitoare la obiectivul nou-proiectat: destinatia si regimul de inaltime avute in vedere structura de rezistenta si sistemul de fundare preconizate, sarpante si invelitori etc. si, in consecinta, se solicita estimarea conditiilor geotehnice de fundare pe amplasamentul in cauza cu: prezentarea stratificatiei generale a terenului, precizarea adancimilor de fundare minime – impuse din consideratii geotehnice, stabilirea stratului de fundare si a capacitatii sale portante, prezentarea situatiei apelor subterane etc.

MORFOLOGIA AMPLASAMENTULUI: - Din punctual de vedere al geomorfologiei majore, zona municipiului SEBES si implicit amplasamentul cercetat se incadreaza in aria unui feston al CULOARULUI DEPRESIONAR AL MURESULUI (segmentul acestuia cunoscut sub numele de CULOARUL ORASTIEI), la contactul acestuia cu PODISUL SECASELOR (subunitate geomorfologica apartinatoare "DEPRESIUNII COLINARE A TRANSILVANIEI") si cu PIEMONTUL PIANULUI pe care le desparte local, de terminatia sudica si sud-estica a M-tilor METALIFERI (M-tii VINTULUI) - TRASCAU (unitati montane apartinatoare "APUSENILOR de SUD").

Strict, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de terasa medie a raului SEBES [t(2) cu altitudine relativa de cca 18.00-25.00m]; zona care, prin situarea sa altimetrica, actualmente, este aparata contra inundatiilor.

Amplasamentul obiectivului proiectat prezinta o suprafata cvasi-plana si orizontala, cu un grad bun de stabilitate generala si locala – din punctul de vedere al potentialului de degradare prin declansarea sau reactivarea de alunecari de teren si/sau de aparitie a altor fenomene geodinamice distructive (prabusiri de teren, eroziuni intense – longitudinale si/sau transversale, spalari in suprafata excesive, inundatii etc.).

Evident, viitoarele lucrari de sistematizare/resistematizare verticala a amplasamentului vor fi astfel proiectate si executate incat sa conserve gradul bun de stabilitate generala si locala a acestuia si, in acelasi timp, sa asigure colectarea si drenajul corect/optim al apelor meteorice.

GEOLOGIA AMPLASAMENTULUI: - Geologic, amplasamentul cercetat se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al BAZINULUI TRANSILVANIEI (la contactul acestuia cu extremitatea nordica a PANZEI GETICE din aria CARPATILOR MERIDIONALI si cu terminatia estica a CULOARULUI DEPRESIONAR AL MURESULUI); bazin format prin afundarea – diferentiata ca amplitudine – a unor blocuri ale structogenului din interiorul "arcului carpatic" (care initial, foarte probabil, a avut rol de "masiv central/median", fata de ariile periferice ale geosinclinalelor alpine prin care au fost remobilizate teritorii cu vechi

“structuri hecinice”, deja consolidate); blocuri individualizate printr-o serie de fracturi profunde (cele doua seturi de falii cvasi-ortogonale – “faliile carpatice” si respectiv, “faliile de tip pannonic”), generate de diastrofismul laramic, manifestat local, preponderent disjunctiv/ruptural.

Odata cu sfarsitul cretacului si inceputul paleogenului, prin imersarea sa generala, BAZINUL TRANSILVANIEI devine o larga cuveta de sedimentare permitand astfel, acumularea unor depozite (deseori monotone sub aspect litologic) de mare grosime, ca efect al “raporturilor de subductie” (sacadat-continua si accentuata) stabilite intre “micro-placa transilvana” si “unitatile instabile ale v o r l a n d-ului carpat” (daca vorbim in termeni de tectonica globala).

In zona municipiului SEBES apar la zi formatiunile atribuite oligocenului : conglomerate, microconglomerate, gresii si argile marnoase vargate (brun-roscate la cenusii-verzui) si/sau violacee, cu stratificatie lenticular-incrucisata specifica pentru faciesul in care au fost depuse (facies continental, fluvio-lacustru cu frecvente secvente torentiale).

Odata cu exondarea finala a zonei (post pliocena) si schitarea retelei hidrografice actuale incep sa fie generate, transportate si redepuse formatiunile aluvionare recente, cuaternare [pleistocen superior-holocene (qp3-qh1/qh2), corelabile cu ultimile doua glaciati, Riss si Wurm]; aluviuni cu granulometrie variabila (de la fina la medie-grosiera) depuse in zonele de lunca/albie majora si/sau de terasa.

Tot ca efect al desfasurarii proceselor de alterare hipergena/subaeriana apar si celelalte tipuri de depozite superficiale: eluvii, deluvii, proluvii, coluvii etc., cu grosimi relativ reduse (de ordinul metrilor) si depuse mai ales in arile de creasta-platou si/sau de versant deluros, pe formatiuni pre-/ante-cuaternare.

SEISMICITATEA: - In conformitate cu prevederile CODULUI DE PROIECTARE SEISMICA, indicativ P 100-1/2013, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.10g$ (valoare de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare – pentru cutremure avand intervalul de recurenta $IMR = 225$ de ani si 20 % probabilitate de depasire in 50 de ani); din punctul de vedere al perioadei de control a spectrului de raspuns (perioadei de colt), amplasamentul dat este caracterizat prin valoarea $T_c = 0.7$ sec.

ADANCIMEA DE INGHET: - Definita conform STAS 6054/1977, adancimea de inghet in zona amplasamentului este de cca 0.80-0.90m de la nivelul T_s/T_n actual; valorile prezentate referindu-se la situarile intravilane si respectiv, extravilane.

HIDROGRAFIA SI HIDROGEOLOGIA AMPLASAMENTULUI: - Cel mai important curs de apa din zona este raul SEBES care, impreuna cu SECASUL si cu o serie de alti tributari locali de rang inferior, (vai minore) dreneaza intreaga retea hidrografica, cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

In zona amplasamentului (zona de terasa medie a raului SEVES) apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice de mai larga extindere, cantonate fiind in masa aluviunilor cu granulometrie grosiera, la contactul lor cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de peste 5.00-7.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu pana la 0.50-1.00m, in perioadele cu pluviozitate accentuata).

Aceste ape subterane, in general, nu prezinta fata de elementele de beton si/sau de beton armat ale constructiilor, cu care vin in contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic au fost interceptate ape cu agresivitate general acida, carbonica si/sau de dezcalcinizare de intensitate foarte slaba).

In cazul de fata se considera ca apele subterane, din cadrul amplasamentului, nu vor afecta, permanent sau secvential, fundatiile obiectivului nou-proiectat di nici eventualele sale zone cu regim de subsol/demisol; zonele mentionate se vor hidroizola cintra apelor de infiltratie si vor fi prevazute cu parsodeli din beton si racorduri la canalizare.

B/ - CATEGORIA GEOTEHNICA: - In vederea stabilirii riscului si categoriei geotehnice s-au avut in vedere urmatoarele elemente:

- Conditii de teren: - terenuri bune (2 puncte) [tabelul A1];
- Apa subterana: - fara epuismenete (1 punct);
- Clasificarea constructiei dupa categoria de imortanta: normala (3 puncte);
- Vecinatati: - fara risc (1 punct);
- Zona seismica: (0 puncte).

Cu un punctaj de 7 puncte (situat in domeniul 6...9 puncte) lucrarea in cauza se incadreaza in CATEGORIA GEOTEHNICA 1, caracterizata prin RISC GEOTEHNIC REDUS [contorm tabellelor A3-A4].

C/ - SINTEZA INFORMATIILOR OBTINUTE DIN CERCETAREA TRENULUI DE FUNDARE.

Avand in vedere categoria de importanta a obiectivului in cauza, elementele prezentate prin tema de proiectare, incadrarea lucrarii in "categoria geotehnica 1", caracterizata prin "risc geotehnic redus" si buna cunoastere a zonei, sub aspect geotehnic, pentru amplasamentul obiectivului in cauza s-a considerat suficienta

executarea de observatii directe de teren, extrapolarea datelor cunoscute din amplasamente similare, completate cu executarea unui foraj geotehnic de control/de verificare a stratificatiei superficiale a terenului F.1.(cu adancime de cca 6.00m, executat in decembrie 2021).

Prin coroborarea acestor date, pe amplasamentul in cauza s-a evidenciat o stratificatie simpla, relativ uniforma si cvasi-orizontala a carei succesiune verticala se prezinta astfel:

- in suprafata, pana la adancimea de cca 0.90m apare un strat sol vegetal argilos-nisipos, negru-cafeniu la cenusiu, tare, cu raspandire cvasi-generală;
- in adancime, pana la cca 5.40m apar o serie de aluviuni cu granulometrie fina ("complexul acoperitor al terasei") constituite local din: argile prafoase, argile nisipoase, prafuri argiloase-nisipoase si nisipuri argiloase, cafenii galbui, plastic vartoase;
- la partea inferioara a profilului apar aluviunile grosiere ale terasei constituite din pietrisuri cu nisip si bolovanis, umede la saturate, cu indesare medie-ridicata si care, repauzeaza direct pe roca de baza supra-consolidata (argile marnoase si nisipuri usor gresificate, vargate (brun-roscate la cenusii-verzui) si/sau violacee, de varsta oligocena).

Stratificatia superficiala a terenului, anterior descrisa (simpla, relativ uniforma si cvasi-orizontala) se poate urmări pe "fisa sintetica a forajului geotehnic de control – F.1.", anexate prezentului studiu geotehnic, ca piesa grafica ilustrativa.

Cap. II – EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE.

In mod definitiv, lucrarea in cauza, ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA, IMPREJMUIRE, GARAJ SI FOISOR, mun. SEBES - EXTRAVILAN (CF 94310), JUDETUL ALBA, se incadreaza in "categoria geotehnica I", "riscul geotehnic fiind redus".

Amplasamentul obiectivului proiectat este inclus intr-o zona care prezinta un grad bun de stabilitate generala si locala (neexistand pericole iminente de degradare prin declansarea sau reactivarea de alunecari de teren si/sau a altor fenomene geodinamice distructive: prabusiri de teren, eroziuni intense – longitudinale sau transversale, spalari in suprafata importante, inundatii etc); eventualele lucrari de sistematizare/resistematizare verticala a amplasamentului in cauza vor fi astfel proiectate si executate incat sa conserve gradul bun de stabilitate generala si locala a acestuia si, in acelasi timp sa asigure colectarea si drenajul corect/optim al apelor meteorice.

Avand in vedere cele prezentate anterior, privind mai ales stratificatia terenului si caracteristice sale geomecanice, pentru amplasamentul in cauza se sugereaza adoptarea de FUNDATII DIRECTE DE SUPRAFATA – FUNDATII CONTINUE si/sau eventuale FUNDATII IZOLATE), proiectate in urmatoarele CONDITII GEOTEHNICE DE FUNDARE:

STRATUL DE FUNDARE: - Stratul superficial al aluviunilor cu granulometrie fina, specifice terasei medii a raului SEBES, constituite din argile prafoase si/sau argile nisipase, cafenii-galbui, plastic vartoase.

ADANCIMEA DE FUNDARE: - Se va preciza de catre proiectantul de rezistenta – din consideratii constructive si/sau de sistematizare verticala; din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adancimi de fundare de cca 0.90-1.00m de la nivelul Ts/Tn actual (cu asigurarea simultana a adancimii de fundare minima-constructiva, de cca 0.40-0.50m, sub nivelul pardoselii eventualelor zone cu regim de subsol/demisol).

CAPACITATEA PORTANTA: - Se precizeaza valoarea presiunii conventionale de baza (specifica pentru latimi de fundare $B = 1.00\text{m}$ si adancimi de fundare $D = 2.00\text{m}$): $P_{\text{conv.}} = 330\text{kPa}$. [Proiectantul de rezistenta urmand a efectua corectiile (C_b) si (C_d) pentru latimi de fundare (B) si adancimi de fundare (D) diferite de 1.00 si respectiv 2.00m (pentru presiunea conventionala) si verificarile la starile limita de capacitate portanta, pe care le considera necesare (conform NP 112-14)].

CONCLUZII SI RECOMANDARI.

-In cadrul amplasamentului cercetat, terenurile evidentiate, in conditiile de fundare preconizate, nu prezinta contractilitate ridicata si practic, nu pot conduce la aparitia de tasari diferentiale semnificative.

-In conformitate cu NORMELE Ts, terenul din sapaturile executate manual sau mecanizat, in masa depozitelor superficiale, se va incadra la "categoria teren tare" si respectiv, la "clasa a II-a.

-Pentru asigurarea stabilitatii peretilor sapaturilor, acolo unde se considera necesar se vor prevedea sprijinirile specifice terenurilor cvasi-coezive (dulapi de lemn asezati orizontal cu interspatii de 0.21-0.60m).

-Pe timpul executiei se recomanda ca depozitarea pamantului excavat sa nu se faca la distante mai mici de cca 0.50-1.00m fata de limitele sapaturilor, pentru asigurarea stabilitatii peretilor acestora.

-Pamanturile rezultate din sapaturi se vor putea utiliza ca materiale de umplutura cu conditia "depunerii lor sistematice" (in strate succesive de cca 0.15-0.30 m) si a "compactarii lor controlate" (manual si/sau mecanizat, pana la atingerea unor

grade de compactare $D_{med.} > 98\%$ si $D_{min.} > 95\%$ din valorile PROCTOR obtinute, in laborator, pe probe medii ale pamanturilor puse in opera).

-Daca la cota de fundare indicate apar umfluturi antropice sau strate plastic moi la curgatoase, sapaturile pentru fundatii se vor adancii pana la interceptarea stratului bun de fundare si realizarea incastrarii minime, de cca 0.20m, in acesta.

-Daca stratul indicat pentru fundare apare la cote superioare celor prezentate sapaturile se pot opri la aceste cote cu conditia asigurarii: "adancimii de inghet", "incastrarii minime in stratul bun de fundare" si a "inaltimii minime a blocului sau talpii de fundare".

-Dupa executarea sapaturilor pentru fundatii se va solicita proiectantului de rezistenta si geotehnicianului examinarea acestora si a terenului de fundare si avizarea continuarii lucrarilor (turnarea betoanelor in fundatii).

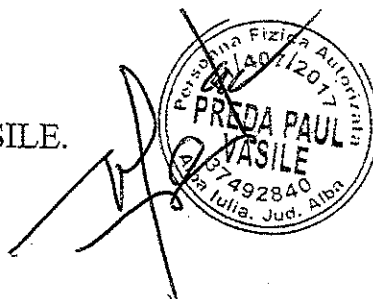
-Pe timpul executiei se recomanda incarcarea practic simultana si uniforma a tuturor fundatiilor obiectivului nou-proiectat (dupa realizarea lucrarilor de sistematizare verticala si asigurarea timpului necesar atingerii marcii betoanelor turnate in fundatii).

-Prezentul studiu geotehnic are caracter definitiv putand servi la intocmirea proiectului ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA, IMPREJMUIRE, GARAJ SI FOISOR, mun. SEBES - EXTRAVILAN (CF 94310). JUDETUL ALBA, beneficiar D-nul JEJEREAN STELIAN PATRITA (cu domiciliul in Petrosani/Judetul Hunedoara) in faza PUZ si in fazele finale de proiectare (D.T.A.C. + P.Th.).

-Orice neconcordanta se va constata la executie, fata de cele prezentate anterior (cu privire mai ales la stratul de fundare si/sau caracteristicile geomecanice ale acestuia), se vor aduce la cunostinta geotehnicianului pentru examinare si avizare in consecinta.

-Eventuale date suplimentare se pot pune la dispozitia proiectantului de specialitate, la solicitarea sa, in timp util.

Intocmit: ing. PREDA PAUL VASILE.



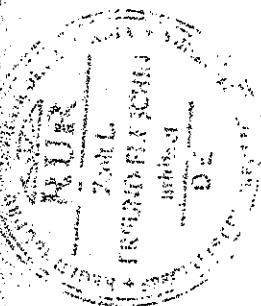
The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Preda Paul Vasile', written over a circular official stamp. The stamp contains the following text: 'Persoana Fizica Autorizata' at the top, '66/40/12017' in the center, 'PREDA PAUL VASILE' in bold capital letters, and '207492840' and 'Petrosani, Jud. Alba' at the bottom.



AMPLASAMENT
STUDIATA



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL
office@mkgdesign.ro
www.mkgdesign.ro
0752 625 339



sef proiect:
proiectat:
desenat:

Zsolt Freund Fleschin
Zsolt Freund Fleschin
Karina Man
Karina Man

scara:
1:10000
data:
09/2021

beneficiar:

Jejeran Stelian Patrita
Pehnasul, str Aurel Velicu, nr 11, Jud. Hunedoara

proiect:

Elaborare PUZ construire locuinta individuala, imprejmuire,
garaaj si folisor
Sobos, extravilan, CF 94310, Jud Alba

faza:

PUZ

nr.proiect:

30/2021

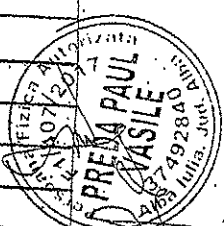
plansa:

U00

Elaborare P.U.Z. - construire locuință individuală, împrejmuire, garaj și fântână, seces - extravilan, CT nr. 94/10, Județul Alba.
 Beneficiar: Tejeran Stelian Paulița (Petroșani - Omeș Ilăicu nr. 11 / Jnd. Hunedoara).

FIȘA SINTETICĂ A SONDĂJULUI GEOTEHNIC Nr. 11

COTA ABSOLUTĂ/RELATIVĂ		ADÂNCIMEA		GROSIMEA		PROFILUL LITOLOGIC		DESCRIEREA STRATULUI		PROBA		GRANULOSITATE					W										COMPRESIBILITATE IN EDOMETRU				REZISTENȚA LA FORFECARE				SPT	OBSERVAȚII
												DISTRIBUȚIE PROCENTUALĂ					C _u = 0.075					M ₂₀₀₋₃₀₀				Ø										



Intocmit
 Ing. Preda Paul Jasile



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 • www.mkgdesign.ro • office@mkgdesign.ro

PLANIFICAREA PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

PUZ - construire locuina individuala, imprejmuire, garaj si foisor

jud Alba, mun Sebes, extravilan, CF 94310

Proiectant general - pr. nr. 30/2021

Beneficiar
Jejeran Stelian

a) Partile interesate:

Vecinii directi ai amplasamentului studiat: parcela analizata se invecineaza cu teren proprietate privata (apartinand beneficiarului investitiei) pe laturile de sud-est, sud-vest si nord-vest si cu drumul de acces – domeniu public – pe latura de nord-est a sitului

b) Modalitatea de anuntare a partilor interesate referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism și de schimbările propuse:

- Afisare panou informativ cu investitia propusa la amplasament;

c) Modalitatea de consultare a partilor interesate de catre initiatorul si proiectantul planului:

- nu a fost cazul, parcela analizata se invecineaza cu teren proprietate privata (apartinand beneficiarului investitiei) pe laturile de sud-est, sud-vest si nord-vest si cu drumul de acces – domeniu public – pe latura de nord-est a sitului;

d) Calendarul procesului de informare si consultare a publicului:

- **13.11.2021: anuntarea demararii procesului de informare si consultare publica;**
- 13.11.2021 - 07.15.2021: informarea partilor interesate si primirea observatiilor sau propunerilor;
- 08.12.2021 - 12.12.2021: gestionarea eventualelor obiectii si/sau propuneri primite si informarea publicului cu privire la rezultatele procesului de informare si consultare;
- 13.12.2021 - 17.12.2021: integrarea concluziilor rezultate din procesul de informare si consultare a publicului in documentatia de urbanism

e) Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului:

Nume: arh Karina Man

Adresa: str Calarasilor, nr 17, Alba Iulia, jud.Alba

Tel: 0752 625 339

Email: office@mkgdesign.ro

Șef proiect,
arh. Zsolt FREUND-FLESCHEIN



Intocmit,
arh. Karina MAN

1547 - 1548

PRIMARIA MUNICIPIULUI Sebes

Data anului 17.12.2021

DESFASCAREA ETAPEI DE CONSULTARE privind PROPUNERILE PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC ZONAL - constructii locuinte individuale, amenajari, gard si cotoi

Initiator: Jupan Stelian

Elaborat de: MKG.ARI- DESIGN OFFICE SRL

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERATII

astupa documentelor expuse la sedinta Primariei Municipiului Sebes, tota publicatarii de alisa,

Stara, Dupa Primarie, in Serviciul de Urbanism

In perioada 17.12.2021 - 18.12.2021, intre orele 1-5

astupa se pot observa documentele transmise va fi publicate pe tota perioada de marea si primarie si de auzi

in a sedinta primariei in data de 18.12.2021 - 19.12.2021

Pe care raspunderea si aprobarea si consultarea subiectului ar fi Karna Mar. St. MKG.ARI- DESIGN

de: GE SRL - strada general, Alca Lila si Salazarilor, nr. 7, telefon 025 625 888

in a MKG.ARI-DESIGN



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO08ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 • www.mkgdesign.ro • office@mkgdesign.ro

pr. nr. 30/2021

Raportul Informarii Si Consultarii Publicului
PUZ – construire locuina individuala, imprejmuire, garaj si foisor
jud Alba, mun Sebes, extravilan, CF 94310

Beneficiar: Jejeran Stelian

A) Tehnici si metode utilizate pentru a informa si consulta publicul:

1) Datele si locurile intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea:

- la sediul primariei.

2) Continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii:

- Au fost afisate panouri pe amplasament si la sediul primariei pentru consultarea publica

3) Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise:

- nu a fost cazul, parcela analizata se invecineaza cu teren proprietate privata (apartinand beneficiarului investitiei) pe laturile de sud-est, sud-vest si nord-vest si cu drumul de acces – domeniu public – pe latura de nord-est a sitului;

4) Numarul persoanelor care au participat la acest proces: - nu a fost cazul, parcela analizata se invecineaza cu teren proprietate privata (apartinand beneficiarului investitiei) pe laturile de sud-est, sud-vest si nord-vest si cu drumul de acces – domeniu public – pe latura de nord-est a sitului;

B) Prezentarea succinta a problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare:

- Pe parcursul procesului de informare si consultare a publicului nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.

1. Modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public:

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.

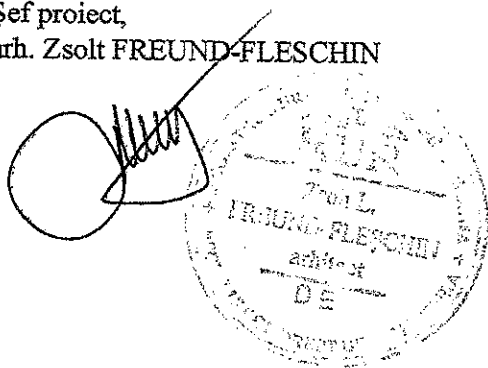
2. Probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru:

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.

3. Alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor:

- Nu sunt.

Şef proiect,
arh. Zsolt FREUND-FLESCHEIN



Intocmit,
arh. Karina MAN



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 • www.mkgdesign.ro • office@mkgdesign.ro

pr. nr. 30/2021

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

a. *Date de recunoaștere a documentației*

- ☐ Denumirea lucrării: **PUZ – construire locuință individuală, împrejmuire, garaj și foișor**
- ☐ Amplasament: jud Alba, mun Sebeș, extravilan, CF 94310
- ☐ Beneficiar: Jejeran Stelian
- ☐ Proiectantul general: *SC MKG arh design office SRL*
- ☐ Alba Iulia, str. Călărașilor nr 17, jud. Alba
- ☐ Data elaborării: *septembrie 2021*

b. *Obiectul lucrării*

- ☐ *Solicitări ale temei program:*
 1. **Denumirea lucrării:** **PUZ – construire locuință individuală, împrejmuire, garaj și foișor**, jud Alba, mun Sebeș, extravilan, CF 94310
 2. **Obiectul lucrării:** PUZ-ul propune introducerea în intravilan a imobilului înscris în CF Nr. 94310 Sebeș, nr. Cad. 94310, și schimbarea funcțiunii din teren agricol situat în extravilan în teren curți construcții zona locuințelor individuale cu maxim P+1E+M; reglementare POT și CUT, înălțime maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament, distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
 3. **Amplasament:** Suprafața studiată este în extravilanul localității Sebeș, fiind delimitată de:
 - la nord - est - domeniul public, stradă de acces
 - la restul limitelor imobilului analizat - proprietate privată persoană fizică (imobil lipsit de construcții) – teren agricol în extravilan
 4. **Date tehnice:**
 - Documentația se va întocmi conform normativelor în vigoare.
 - Documentația va soluționa și problemele privind asigurarea cu utilități a noilor obiective.
 - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată*
 - în prezent, în incinta analizată nu există construcții
 - obiectivele propuse, conform certificatului de urbanism vor fi construirea unei locuințe individuală, împrejmuire, garaj și foișor

c. *Surse documentare:*

- prevederile PUG în vigoare.
- lista studiilor și proiectelor întocmite concomitent PUZ:
- studiu geotehnic
- ridicare topografică a terenului studiat

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

2. Stadiul actual al dezvoltării

a. *Evoluția zonei*

- ☐ *Date privind evoluția zonei*

Terenul studiat se afla în partea de est a localității Sebeș, în zona de extravilan, la o distanță de 5,7 km față de limita de intravilan.

Folosința actuală – teren agricol situat în extravilan.



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 • www.mkgdesign.ro • office@mkgdesign.ro

În partea de nord-vest a amplasamentului, în apropierea acestuia, s-au realizat în ultimii ani mai multe parcelări în vederea construirii de locuințe individuale.

☐ *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității*

Amplasament situat în extravilanul localității Sebeș.

Sunt oferite condiții optime pentru dezvoltarea unei zone pentru locuințe individuale – L zonă de locuințe individuale cu maxim P+1E+M.

☐ *Potențial de dezvoltare*

Condițiile de amplasament sunt favorabile, existând posibilitatea dezvoltării rețelei tehnico-edilitare și infrastructuri pentru facilitarea realizării investiției.

b. Încadrarea în localitate

☐ *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Terenul studiat se află în partea de est a localității Sebeș, în zona de extravilan, la o distanță de 5,7 km față de limita de intravilan

Accesul se realizează pe latura de nord-vest a imobilului studiat.

c. Elemente ale cadrului natural

☐ *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale:*

Nu sunt probleme din acest punct de vedere, terenul are o pantă naturală pe direcția sud-nord, pânza freatică nefiind la adâncimea care să afecteze sau să condiționeze decisiv realizarea infrastructurii construcțiilor.

d. Circulația

☐ *Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei, a circulației rutiere:*

Accesul auto și cel pietonal în incintă se realizează pe latura de nord-est, din drum - domeniu public.

e. Ocuparea terenurilor

☐ *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată*

Terenul studiat are folosința actuală de teren aparținând domeniului privat particular, agricol, în extravilan.

☐ *Relaționări între funcțiuni*

Deși în prezent zona este caracterizată de terenuri agricole, tendința de dezvoltare este către o zonă cu caracter rezidențial, investiția propusă încadrându-se în funcțiunile din proximitatea sitului (zone de locuințe individuale de P+1E+M și dotări aferente).

☐ *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Terenul nu este ocupat cu construcții.

L – zone de locuințe individuale de P+1E+M și dotări aferente

POT max propus = 48%

CUT max propus = 1,00

☐ *Aspecte calitative ale fondului construit învecinat*

Fondul construit existent la limita de intravilan, din apropierea amplasamentului este caracterizat de locuințe individuale.

☐ *Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine*

Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de altă natură.

☐ *Principalele disfuncționalități*

- Nu există delimitarea funcțională a terenului.

- Lipsa unei bune delimitări a zonelor de circulație pentru vehicule, pietoni și parcaje.

- Lipsa echipării edilitare.

- Nu este rezolvată preluarea apelor pluviale din zona studiată.



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING8000099905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 • www.mkgdesign.ro • office@mkgdesign.ro

f. Echipare edilitara

- ☐ *Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității*
 - *rețeaua de apă:* în prima etapă se propune realizarea unui puț forat până la extinderea rețelei de apă existentă în zonă.
 - *rețeaua de canalizare:* nu există în zonă; se propune realizarea unui **bazin vidanjabil etans în incintă.**
 - *rețele de transport energie electrică:* în prima etapă se propune rezolvarea în regim propriu, cu un generator casnic, până se va extinde rețeaua electrică de medie tensiune din zonă.
 - *rețele de telecomunicații:* nu există în zonă
 - *alimentare cu gaze naturale:* nu există în zonă

☐ *Principalele disfuncționalități*

- lipsa dotărilor edilitare

g. Probleme de mediu

☐ *Relația cadrul natural - cadrul construit*

Nu sunt suprafețe supuse unor riscuri naturale, în acest sens nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului.

Extras din Raportul privind studiul de impact asupra mediului pentru promovarea planului urbanistic general și amenajare a teritoriului:

Zona studiată și vecinatea zonei nu prezintă surse de poluare pentru mediu fiind în zona de locuit.

Pe amplasamentul studiat se propune construirea unei locuințe, neintrând în conflict din punct de vedere al funcționalității.

Zona nu este supusă riscurilor naturale, nici nu este afectată de alunecări de teren.

Zona studiată nu este zonă de sit istoric sau valori de patrimoniu.

☐ *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.*

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

h. Opțiuni ale populației

☐ *Opțiuni ale populație*

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planșelor din PUZ pentru consultare publică, expunerea panourilor informative la teren, consultarea vecinilor direcți au evidențiat intenția de valorificare superioară a terenurilor din zonă prin realizarea investiției.

☐ *Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei*

Se propune introducerea în intravilan a imobilului identificat prin CF 94310, în vederea construirii unei locuințe individuale, împrejmuire, garaj și foișor.

i. Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ:

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG existent, precum și a tendințelor de dezvoltare urbană manifestate în zonă, se estimează ca posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat a zonei pentru locuințe individuale cu maxim P+1E+M, cu condiția asigurării infrastructurii în mod unitar.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentația respectă și completează caracterul zonei din apropierea amplasamentului analizat (zone de locuințe individuale de P+1E+M și dotări aferente).

Documentațiile topo și geo fundamentează propunerile prezentei documentații.

Față de datele existente, ca o concluzie generală considerăm că prevederile PUZ sunt corespunzătoare cerințelor de dezvoltare durabilă a localității, reprezentând un bun fundament al reglementării cadrului general al funcționării atât al localității cât și al unității funcționale analizate.

**SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL**

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

☎ +40752 625 339 🌐 www.mkgdesign.ro 📧 office@mkgdesign.ro

b. Prevederi ale PUG

Investiția propusă este în conformitate cu prevederile PUG-ului actual, astfel încât pe terenul studiat, se va putea realiza investiția solicitată de locuință individuală, împrejmuirea incintei, garaj și foișor.

Complementar zonei dominante se constituie zona căi de comunicații rutiere.

c. Valorificarea cadrului natural

Se propune construirea unei locuințe individuală, împrejmuirea incintei, garaj și foișor, amenajarea întregului sit (prin spații verzi plantate și alei pietonale și carosabile).

d. Modernizarea circulației☐ **Organizarea circulației rutiere și a transportului în comun**

Accesul auto și cel pietonal în incintă se realizează pe latura de nord-est, din str. domeniu public, stradă care în prezent este de 3m lățime. Se propune o tramă stradală cu un profil transversal de 9m (6m carosabil și câte un trotuar de 1.5m pe fiecare parte). În acest sens se propune dezmembrarea parcelei pentru lărgirea profilului stradal.

Pentru aleile și parcajele amenajate în incintă se propune un sistem rutier ușor, nerigid, format din balast, nisip, și pavaj din dale prefabricate din beton. Sistemul rutier propus se poate realiza în etape succesive, este cel mai ieftin și cel mai indicat din punct de vedere ecologic, permițând totodată intervenții facile la lucrările tehnico-edilitare.

☐ **Organizarea circulației pietonale**

Incinta va beneficia de alei pietonale, care să asigure circulația oamenilor în siguranță.

e. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici☐ **Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale, delimitarea zonelor**

Se propune crearea următoarelor subzone: subzonă destinată funcțiunii de construcții (locuința, garaj și foișor), subzona destinată căilor de comunicații, subzonă spații verzi.

BILANȚ TERITORIAL – TABEL:

BILANT TERITORIAL										
DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM INALTIME	
	MP	%	MP	%	MP	%				
suprafata analizata	15111									
SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	1840,00	100,00%	1840,00	100,00%	0,00	0,00%			MAX	
SUPRAFATA INTRAVILAN	0,00	0,00%	1840,00	100,00%	-1840,00	-100,00%				
SUPRAFATA EXTRAVILAN	1840,00	100,00%	0,00	0,00%	1840,00	100,00%				
zona spatii agricole extravilan	1840,00	100,00%	0,00	0,00%	1840,00	100,00%				
zona cai de comunicatie rutiera	0,00	0,00%	102,00	5,54%	-102,00	-5,54%				
zona pentru locuinte individuale cu maxim P+1E+M	0,00	0,00%	1738,00	94,46%	-1738,00	-94,46%	48,00%	1	P+1E+M	

☐ **Principalii indici urbanistici ai PUZ**

Suprafață studiată: 15111,00 mp

Suprafață proprietate privată analizată: 1840,00 mp

L1- zonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban

din POT max propus= 45%

din CUT max propus= 1,00

f. Dezvoltarea echipării edilitare☐ **Alimentarea cu apă potabilă - Rețele de canalizare**

Alimentarea cu apă a zonei studiate se va face în regim propriu, prin realizarea unui puț forat, până la extinderea rețelei existente de apă din zona.

Canalizarea zonei va fi rezolvată în regim propriu, prin realizarea unui bazin vidanjabil etanș.

☐ **Alimentare cu energie electrică**

În prima etapă se propune rezolvarea în regim propriu, cu un generator casnic, până se va extinde rețeaua electrică de medie tensiune din zonă.



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING8000099905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

☐ Telecomunicații

Nu este cazul

☐ Asigurarea necesarului de energie termică

Energia termică pentru încălzirea spațiilor interioare și prepararea apei calde va fi produsă cu ajutorul unei centrale termice alimentate cu combustibil solid.

☐ Alimentare cu gaze naturale

Nu este cazul

☐ Gospodărie comunală

Colectarea și evacuarea deșeurilor se va face prin serviciile de utilitate publică ale localității cu respectarea normelor de protecție sanitară, pubele subterane.

g. Protecția mediului

☐ Diminuarea surselor de poluare

Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu excepția circulației auto. La nivel local se are în vedere păstrarea unui procent mare ocupat de suprafețele verzi.

☐ Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate se vor prelua în bazinul vidanjabil etanș propus.

☐ Organizarea sistemelor de spații verzi

În cadrul incintei se vor păstra suprafețe verzi care urmează să fie amenajată peisagistic.

h. Obiective de utilitate publică

☐ Obiective de utilitate publică, denumirea lucrării, categorii de interes, suprafața sau lungimea lucrării

☐ Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Planșa 4 - Proprietatea și circulația terenurilor - identifică tipul de proprietate.

S-au identificat următoarele tipuri de proprietate:

a) terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

b) terenuri aflate în proprietate publică de interes local

4. Concluzii, măsuri în continuare

☐ Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

Conform prevederilor PUG în vigoare, zona studiată este cuprinsă în extravilan.

Prin PUZ-ul prezentat se propune introducerea terenului în intravilanul localității, schimbarea regimului de folosință din teren agricol în teren pentru construcții.

Realizarea zonelor funcționale:

L – subzonă de locuințe individuale de P+1E+M

☐ Categoriile principale de intervenții

Schimbarea ponderii între funcțiuni, prin schimbarea regimului de folosință al zonei studiate din teren agricol în teren construcții, zonei de locuințe individuale de P+1E+M și dotări aferente.

☐ Priorități de intervenție

Ca primă prioritate de intervenție apare necesitatea realizării infrastructurii zonei funcționale.

a) sistemul rutier:

- consolidarea sistemului rutier în etape succesive.

b) sistemul de rețele utilitare:

- realizarea rețelelor subterane înaintea consolidării sistemului rutier.

☐ Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restricții

Pentru realizarea concretă a propunerilor făcute este necesară o abordare etapizată, pe faze care să permită realizarea scopului propus.

În acest sens definitorie este voința de acțiune a forurilor administrației publice locale, ce vor trebui să asigure cadrul legal de aprobare și desfășurare a lucrărilor propuse.

☐ Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

Asigurarea infrastructurii, într-un sistem unitar, găsirea modalităților celor mai adecvate de finanțare a acestor lucrări de folosință comună.

Primăria Municipiului Sebeș nu este responsabilă cu modernizarea pe termen scurt și mediu de modernizarea căilor de acces existente.

☐ *Etape viitoare, actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții*

Se are în vedere dezvoltarea unitară a infrastructurii zonei.

Se respectă prevederile normative privind însoțirea minimă a locuinței propuse cât și a construcțiilor învecinate, adică cel puțin o oră și jumătate în timpul solstițiului de iarnă.

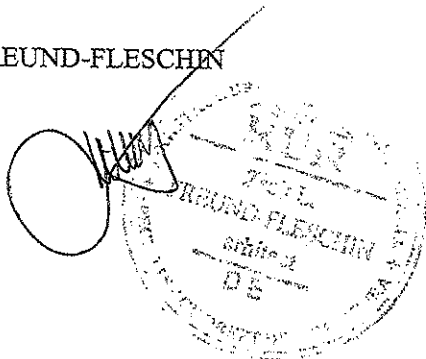
Sunt respectate normele de siguranță la foc, privind distanța dintre clădiri atât în incintă cât și față de vecinătăți.

5. Anexe

Se prezintă în anexă următoarele:

- Referat geotehnic

Șef proiect,
arh. Zsolt FREUND-FLESCHIN



Întocmit,
arh. Karina MAN



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- construire locuință individuală, împrejmuire, garaj și foișor -
jud Alba, mun Sebeș, extravilan, CF 94310

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

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
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale din zona studiată

- L – zone de locuințe individuale de P+1E+M și dotari aferente
CA - Zonă căi de comunicație rutieră

V. Unități teritoriale de referință



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

I. Dispozitii generale:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism stabilește la aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

1.2. Planul de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.3. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principiu Legea nr. 50/91, legea nr. 350/2001; HGR 525/96 și reglementarea tehnică indicativ: GM-007-2000.

2. Baza legală de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiată din municipiul Sebeș, se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și reglementările tehnice: indicativ GM-007-2000 și indicativ GM -010-2000, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se menționează:

- ☐ Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- ☐ Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- ☐ Legea nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții
- ☐ Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- ☐ Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- ☐ Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- ☐ Legea nr. 41 / 1995 – privind protecția patrimoniului național
- ☐ Legea nr. 54 / 1998- privind circulația juridică a terenurilor
- ☐ Legea apelor nr.107/1996
- ☐ Ordin 119/2014- normele de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri în intravilan, delimitate conform legii, precum și tuturor construcțiilor indiferent de destinația acestora.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltărilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localității.

Planul Urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- ☐ organizarea rețelei stradale;
- ☐ organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- ☐ modul de utilizare al terenurilor;
- ☐ dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- ☐ statutul juridic și circulația terenurilor.

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism va fi în zona de est a localității Sebeș, în zona de extravilan, la o distanță de 5,7 km față de limita de intravilan

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

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

Situl analizat are în prezent regimul de folosință teren agricol, fiind amplasat în extravilanul



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Celarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

localități.

Prin implementarea investiției se propune introducerea în intravilan a imobilului și schimbarea funcțiunii din teren agricol situat în extravilan în teren curți construcții zona locuințelor individuale cu maxim P+1E+M, în vederea construirii unei locuințe individuale, împrejmuire, garaj și foișor.

Imobilul studiat nu prezintă zone cu valoare peisagistică și nu este inclus în zone naturale protejate sau zone construite protejate.

În funcție de etapizarea lucrărilor, terenurile care nu vor fi încă utilizate pentru construcții și amenajări, vor fi înierbate și plantate.

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

Situl analizat nu este în zone expuse la riscuri naturale sau zone tehnologice.

Obiectivul investiției nu presupune funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Pentru implemmentarea investiției se va realiza forarea unui puț, amplasarea unui bazin vidanjabil etanș și doatarea cu generator casnic

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG existent, precum și a tendințelor de dezvoltare urbană manifestate în zonă, se estimează ca posibilă realizarea investiției propuse (locuință individuală, împrejmuire, garaj și foișor)

POT max propus= 45%

CUT max propus= 1,00

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Față de drumul de acces, construcțiile vor avea o retragere de minim 6.00m

Față de limitele laterale, construcțiile vor avea o retragere de minim 3,00m

Față de limita posterioară, construcțiile vor avea o retragere de minim 2,00m

Distanța dintre locuință și anexe va fi de minim 3,00m

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru obiectivul investiției, este propusă realizarea accesului auto și pietonal din drumul public, pe latura de nord-vest a imobilului studiat.

În prezent, strada este de 3m lățime. Se propune o tramă stradală cu un profil transversal de 9m (6m carosabil și câte un trotuar de 1.5m pe fiecare parte). În acest sens se propune dezmembrarea parcelei pentru lărgirea profilului stradal.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Pentru implemmentarea investiției se va realiza forarea unui puț, amplasarea unui bazin vidanjabil etanș și doatarea cu generator casnic.

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

Forma terenului este neregulată, având o suprafață de 1840mp. În urma dezmembrării terenului pentru reglementarea profilului stradal al drumului de acces, parcela va avea o suprafață de 1737mp (103mp fiind propuși pentru drum)

Regimul de înălțime propus P+1E+M



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 • www.mkgdesign.ro • office@mkgdesign.ro

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii.

Se vor amenaja locuri de parcare în incinta, fiind interzisă parcare pe domeniul public.

În cadrul incintei se vor păstra suprafețe verzi care urmează să fie amenajate peisagistic. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața parcelelor curții construcții și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

III. Zonificarea funcțională:

11. Unități și subunități funcționale

(1) Unitățile funcționale din Regulamentul local de urbanism sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI a PUZ-ului.

(2) Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

(3) Zona studiată care face obiectul regulamentului local de urbanism are următoarele unități și subunități funcționale:

L – zone de locuințe individuale de P+1E+M și dotări aferente

CA - Zonă căi de comunicație rutieră

(4) Situl, aflat în proprietatea dlui Jejeran Stelian, în care urmează să se realizeze investiția propusă, este propus a fi încadrat în **L - zone de locuințe individuale de P+1E+M și dotări aferente**

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

L – zone de locuințe individuale de P+1E+M și dotări aferente

Funcțiunea dominantă de locuire va reglementa modalitățile de construire ale zonei funcționale.

Autorizarea în zonă a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

1. Generalități

Articolul 1 - Tipuri de subzone funcționale

L – zone de locuințe individuale de P+1E+M și dotări aferente, va fi împărțită în subzone pentru construcții de locuințe, subzone spații verzi și subzone căi de comunicație rutieră și pietonală.

Articolul 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

zone de locuințe individuale de P+1E+M și dotări aferente

Articolul 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism

Funcțiuni complementare admise:

- echipamente publice aferente locuințelor;
- amenajarea în clădiri a unor spații pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice.
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole.

2. Utilizare funcțională

Articolul 4 - Utilizări permise

- ☐ locuințe locuințe individuale de P+1E+M și dotări aferente;



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

- ☐ echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- ☐ scuaruri publice;
- ☐ plantații înalte, medii și joase;
- ☐ sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- ☐ mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- ☐ edicule, componente ale amenajării peisagere.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Articolul 5 - Utilizări permise cu condiții

- ☐ se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- ☐ se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- ☐ funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- ☐ în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).
- ☐ realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii.

Articolul 6 - Interdicții temporale

Nu este cazul

Articolul 7 - Interdicție permanentă

Orice utilizări, altele decât cele menționate anterior.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

- ☐ funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- ☐ activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- ☐ realizarea unor false mansarde;
- ☐ anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- ☐ construcții provizorii;
- ☐ depozitare en-gros;
- ☐ depozități de materiale re folosibile;
- ☐ platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- ☐ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ☐ activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- ☐ stații de betoane;
- ☐ autobaze;



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

- ☐ stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- ☐ spălătorii chimice;
- ☐ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ☐ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În zonele libere stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

Retragerea construcțiilor față de aliniament are la baza rațiunii funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Spațiile de locuit vor avea orientare estică și vestică.

Articolul 9 - Amplasarea față de drumurile publice

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Articolul 10 - Amplasarea față de aliniament

-se va autoriza cu respectare distanței minime obligatorii admise notate în metri pentru fiecare zonă pe planșa de REGLEMENTARI urbanistice.

* termenul de distanță minimă nu impune alinierea construcțiilor la această limită, ca urmare se admite amplasarea construcțiilor în adâncimea loturilor la distanța mai mare decât valoarea minimă explicitată în planșa U02.

Astfel, construcțiile noi se vor amplasa cu o retragere de minim 6,00m la drumul de acces - domeniu public; retrageri față de limita posterioara a parcelei (sud-vest) de minim 2,00 m; retrageri față de limitele laterale de minim 3,00m.

Articolul 11 - Amplasarea în interiorul parcelei

Distanța dintre locuință și anexe va fi de minim 3,00m

Toate construcțiile se vor executa între limitele retragerilor față de aliniamente și cu respectarea distanțelor impuse de codul civil față de celelalte laturi ale parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 12 - Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul auto și cel pietonal în incintă se realizează pe latura de nord-est, din str. domeniu public, stradă care în prezent este de 3m lățime. Se propune o tramă stradală cu un profil transversal de 9m (6m carosabil și câte un trotuar de 1.5m pe fiecare parte). În acest sens se propune dezmembrarea parcelei pentru lărgirea profilului stradal.

Articolul 13 - Accese pietonale



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 • www.mkgdesign.ro • office@mkgdesign.ro

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

Pentru implemmentarea investiției se va realiza forarea unui puț pentru apă potabilă, amplasarea unui bazin vidanjabil etanș și doatarea cu generator casnic.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.

Articolul 14 - Racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza

Soluții propuse:

Alimentarea cu apă potabilă și Rețele de canalizare

Alimentarea cu apă a zonei studiate se va face în regim propriu, prin realizarea unui puț forat, până la extinderea rețelei existente de apă din zona.

Canalizarea zonei va fi rezolvată în regim propriu, prin realizarea unui bazin vidanjabil etanș.

Alimentare cu energie electrică - În prima etapă se propune rezolvarea în regim propriu, cu un generator casnic, până se va extinde rețeaua electrică de medie tensiune din zonă.

Telecomunicații - Nu este cazul

Asigurarea necesarului de energie termică - Energia termică pentru încălzirea spațiilor interioare și prepararea apei calde va fi produsă cu ajutorul unei centrale termice alimentate cu combustibil solid.

Alimentare cu gaze naturale - Nu este cazul

Gospodărie comunala - Colectarea și evacuarea deșeurilor se va face prin serviciile de utilitate publică ale localității.

Articolul 15 - Realizarea de rețele tehnico- edilitare

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Articolul 16 - Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico - edilitare

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 - Parcelarea

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 • www.mkgdesign.ro • office@mkgdesign.ro

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Este propusă dezmembrarea parcelei pentru reglementarea profilului transversal al drumului de acces. Parcela propusă pentru cuți construcții respecta prevederile impuse, având o suprafață de 1737mp, frontul la stradă de 34,14m, iar adâncimea mai mare decât lățimea parcelei.

Articolul 18 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 10,50 m și respectiv D+P+1E

Se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă/atic reglementată.

Articolul 19 - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Articolul 20 - Procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT):

POT maxim 48%

CUT maxim 1,00

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

Articolul 21 - Parcaje

Se evidențiază un tip de parcaj: funcțiunea de locuire, care presupune în special parcare la domiciliu, va avea în vedere realizarea parcajelor în cadrul incintei studiate proprietate privată.

Articolul 22 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției (Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor)

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața parcelelor curți construcții și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Este propusă dublarea împrejuririi de la stradă cu gard viu.

Articolul 23 - Împrejuririle

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 • www.mkgdesign.ro • office@mkgdesign.ro

aspectului exterior al construcției.

Împrejmuirea la strada se va realiza la noua limită a parcelei propusa pentru curți construcții, parcela obținută în urma dezmembrării pentru trama stradală. Astfel, față de actuala limită de proprietate, împrejmuirea se va realiza la o retragere de 3,00m

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

V. Unități teritoriale de referință

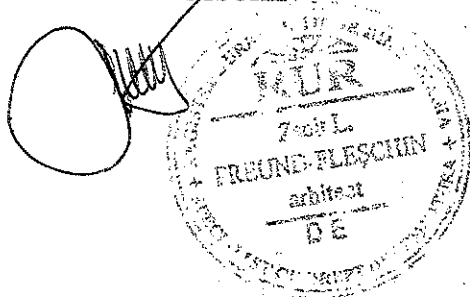
Acestea reprezintă suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG.

În cadrul PUZ, UTR-ul L (destinat construcției de locuințe individuale de P+1E+M și dotări aferente) se preia ca atare și se delimitează pe unități și subunități funcționale.

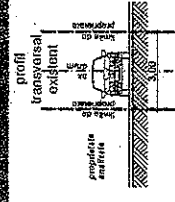
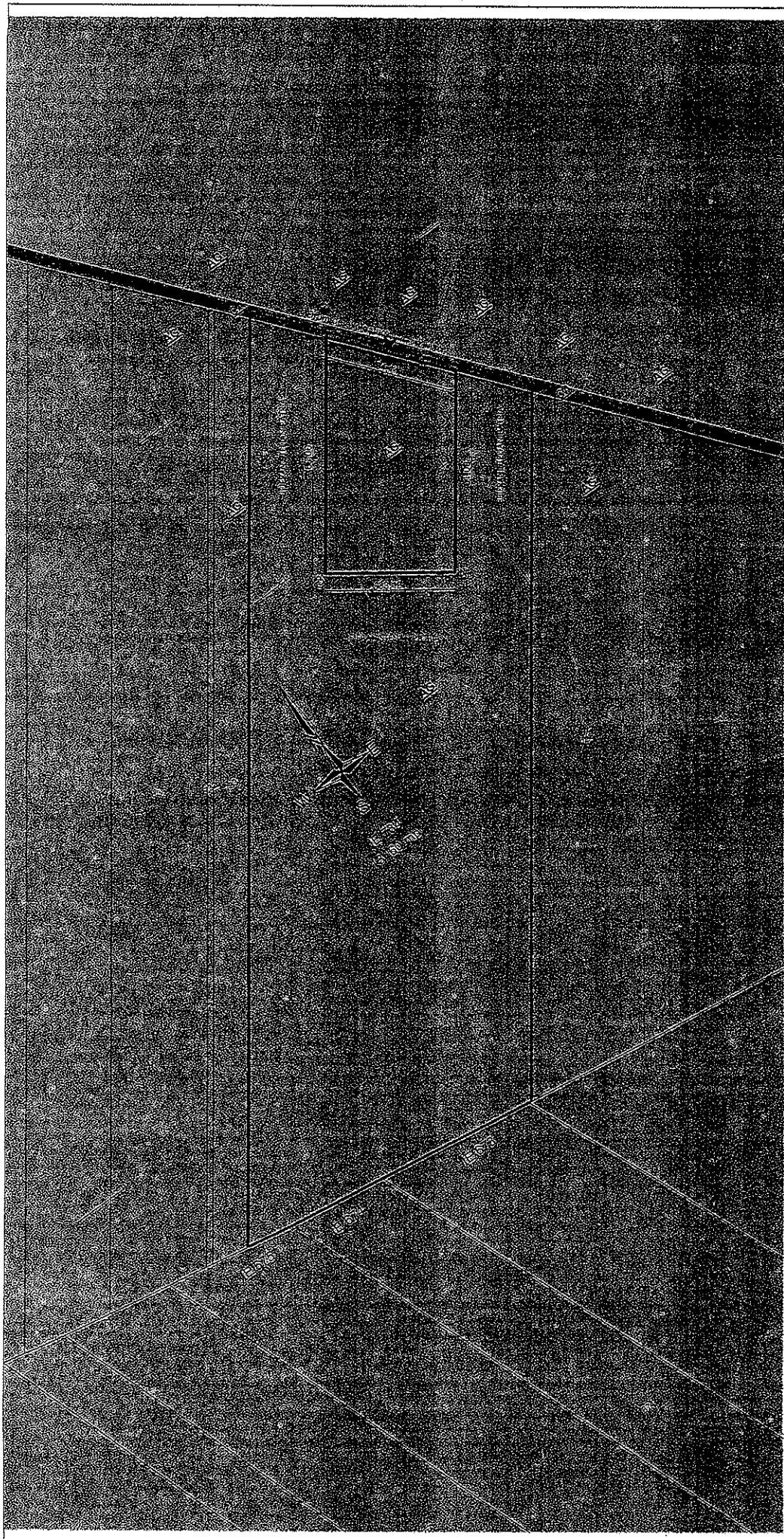
Șef proiect,
arh. Zsolt FREUND-FLEŠCHIN



Întocmit,
arh. Karina MAN



 SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL office@mkgdesign.ro www.mkgdesign.ro 0752 625 339		beneficiar: Jejeran Stelian Patrita Petrosani, str Aurel Vlaicu, nr 11, jud. Hunedoara		faza: PUZ
sef proiect:	Zsolt Freund Fleschin	scara: 1:10000	nr.proiect: 30/2021	
proiectat:	Zsolt Freund Fleschin Karina Man	data: 09/2021	planşa: U00	
desenat:	Karina Man	denumire planşa: Plan de incadreare		
proiect: Elaborare PUZ construire locuinta individuala, imprejmuire, garaj si foisor Sebes, extravilan, CF 94310, jud Alba				



LEGENDA

- Linia zonei studiate.
- Linia de proprietate.
- Zona spați agricol extensibil
- Zona cal de comunicație rutieră
- Acces înclina

CF nr 94310
Stereon = 1848mp
SC exteanta = 0mp
SD exteanta = 0mp
POT existent = 0,00%
CUT existent = 0,00%

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
2	494113.574	390894.954
3	494095.444	390899.127
4	494076.176	390893.074
5	494117.160	390718.581

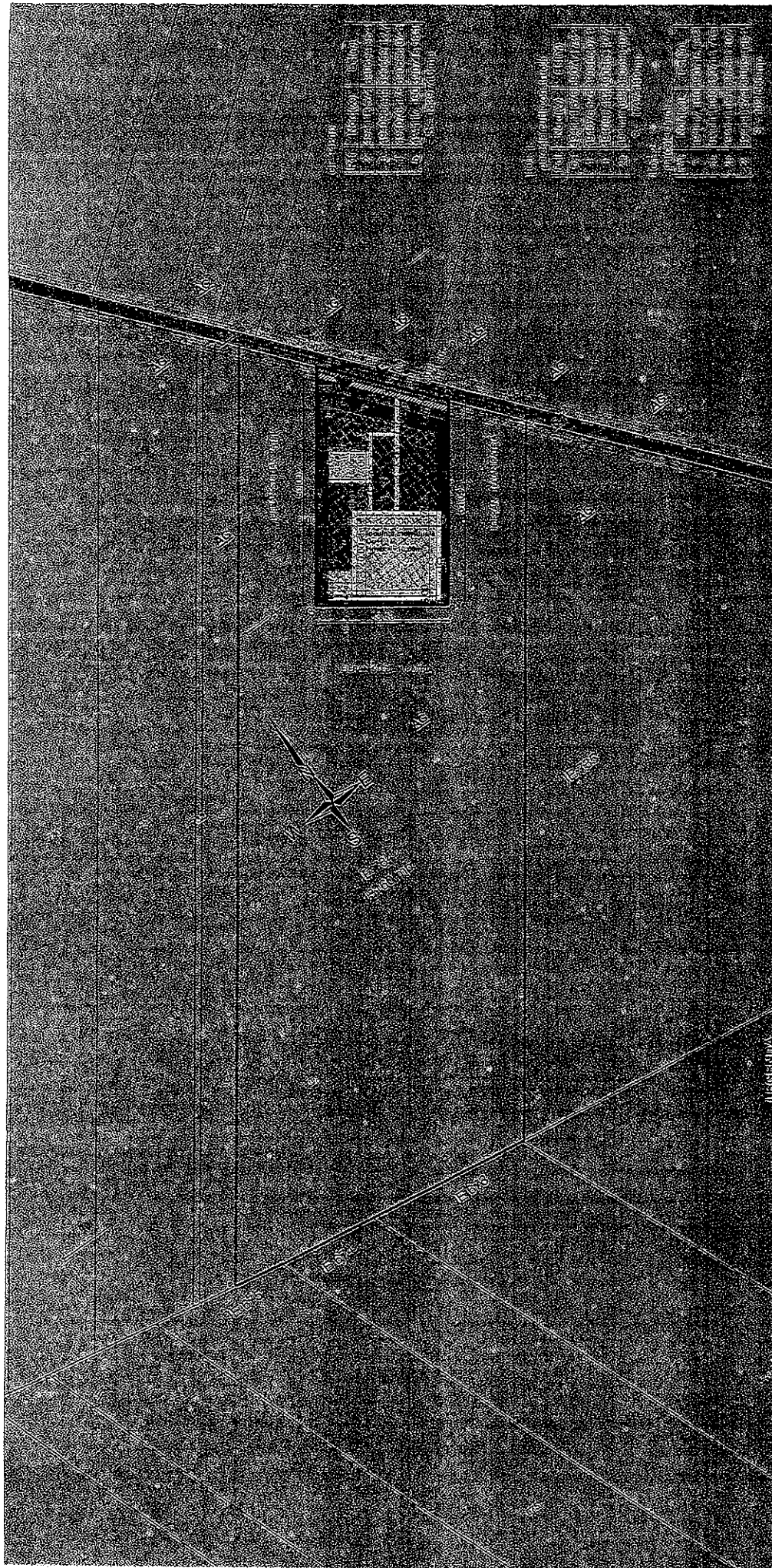
S = 1839,713 mp

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII	1. Lipsa unei bune delimitari a zonelor de circulatie pentru vehicule, pietoni si parcaje.	1. Modernizarea drumului adiacent incintei analizate
FONDUL CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	2. Dispozitii care reduc a profilului stradii. 1. Nu exista o delimitare functionala a terenurilor.	1. Reglementarea conditiilor volumetrica, alinamente, regim de inaltimi si de placinta astructura pantru noile constructii din zona.
SPATII PLANTATE	1. Spatii plantate amenajate inexistente.	2. Zonificarea terenurilor conform cerintelor investimiale
PROBLEME DE MEDIU	1. Nu este asigurata prelucarea apelor pluviale din zona studiata	1. Se propun zone verzi si plantate in incinta
		1. Asigurarea scurgerilor pluviale prin retele betonate acoperite

SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL
office@mkgdesign.ro
www.mkgdesign.ro
0752 025 339

scara:	1:1000
data:	09/2021
sef proiect:	Zsolt Freund Fischer
proiectat:	Zsolt Freund Fischer
desenat:	Katrina Men

beneficiar:	Jejerian Stefan Pacita
proiect:	Elaborare PUZ constructie locuinta individuala, improjmutie, gara si foror
denumire plansa:	Schiza, extindere, CF 21210, pad. Aps
Situata existent	
faa:	PUZ
nr.proiect:	30/2021
plansa:	U01



Linia de construcție

Linia de propunere

Linia de construcție

Linia de propunere

Linia de construcție

Linia de propunere

Linia de construcție

Linia de propunere

Linia de construcție

Linia de propunere

Linia de construcție

Linia de propunere

Linia de construcție

Linia de propunere

Linia de construcție

Linia de propunere

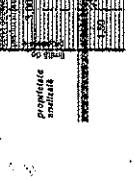
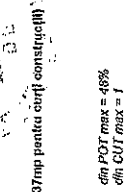
Linia de construcție

Linia de propunere

Linia de construcție

CF nr 94310
Storin = 1840mp (103mp propus pe suprafața drumului și 1737mp pentru corpul construcției)
Sc. existentă = 0mp
Sc. propusă = 494mp
Sd. existentă = 0mp
Sd. propusă = 750mp
POT propus = 28,45% din POT max = 48%
CUT propus = 0,44 din CUT max = 1

profi transversal propus



zonă propusă pentru drum
zonă edificabilă
Acces închis
bazin viabilizabil etanș
puț forat

SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL
office@mkgd.ro
www.mkgd.ro
0752 625 339

beneficiar:

Jelgeran Ștefan Patriciu
Pătrășeni, str. Aurel Vlaicu, nr. 11, jud. Harghita

faza:
PUZ

scara:
1:1000

proiectat:
Zoltan Freund Fleschin
Karina Min

data:

09/2021

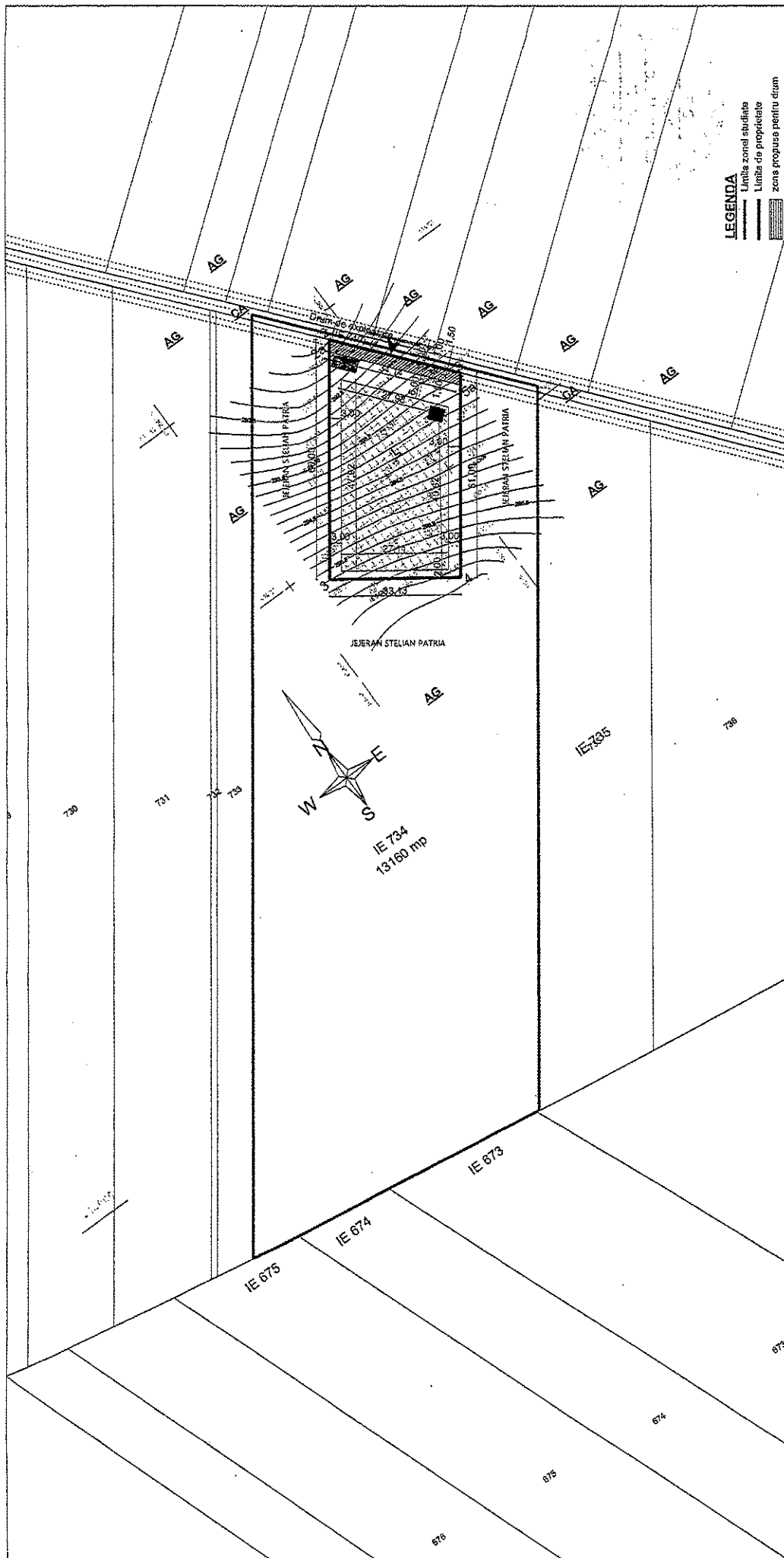
nr. proiect:
30/2021

denumire planșă:
Posibilități de mobilare urbanistică

planșă:
U02*

proiect:
Elaborare P.U.Z. construire locuință individuală, împrejmuire,
găuri și foșor
Soluție extensivă, CF 94310, jud. Alba

planșă:
U02*



LEGENDA

- Limita zonelor studiate
- Limita de proprietate
- zona propusa pentru drum
- zona edificabila
- ▲ Acces localita

CF nr 94310
Strada = 18.00mp (103mp propus pentru drum si 1737mp pentru curti construite)

Sa existenta = 0mp

POT existent = 0.00%

CUT existent = 0.00

POT max = 48%

CUT max = 1

bazin vidajabil etans
put forat

Notă: In prima etapa se propune realizarea în regim propriu a alimentării cu energie electrică, cu un generator casnic, până se va efectua rețeaua electrică de medie tensiune din zona

CF 94310

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
2	494143.574	390894.954
3	494095.444	390893.127
4	494076.176	390893.074
5	494117.160	390716.591

S = 1899.713 mp

LOT 1

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
5a	494114.676	390714.732
4	494076.176	390893.074
3	494095.444	390893.127
2a	494141.093	390893.107

S = 1737.149 mp

LOT 2

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
6	494117.160	390716.592
5a	494114.680	390714.735
2a	494141.093	390893.107
2	494143.574	390894.954

S = 102.555 mp

SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

office@mkgsdesign.ro

www.mkgsdesign.ro

0752 625 339

beneficiar: Jejeran Stelian Patria

Proiectant: arhitect, nr 11, pdt. Hristodora

proiect: Elaborare PUZ consiliu localu individualu, imprejurite,

garii si folos

scara: 1:1000

data: 05/2021

desenat: Ing. Radu Enache

proiectat: Ing. Radu Enache

scara: 1:1000

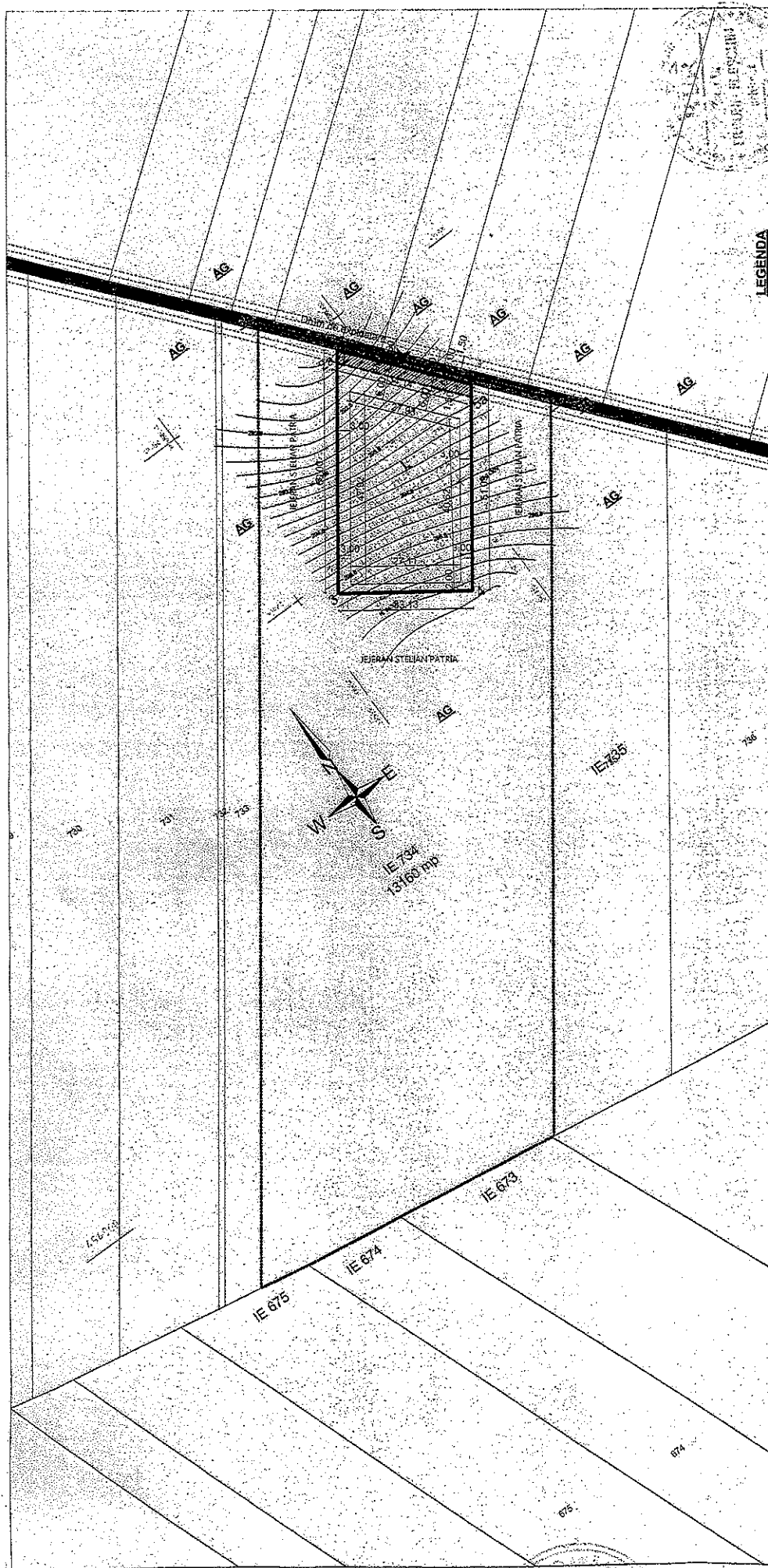
data: 05/2021

fază: PUZ

nr. proiect: 30/2021

planşa: 003

Reglementari echipare editara



LEGENDA

- Limita zona studiate
- Limita de proprietate
- Imprejmuire propusa la strada
- zona propusa pentru drum
- zona edificabila
- Acqua incalzita

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- Terenul proprietate publica de interes local
- Terenul proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

CF nr 94310
Stereon = 1840mp (103mp propus pentru drum si 1737mp pentru curti constructii)

Sd existenta = 0mp
Sd existenta = 0mp
POT existenta = 0,00%
CUT existenta = 0,00%
POT max = 48%
CUT max = 1%

LOT 1			
- parcela curti constructii			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	
5a	494114,676	390714,732	
4	494076,176	390686,074	
3	494095,444	390659,127	
2a	494141,093	390693,107	
S = 1737,148 mp			

LOT 2			
- parcela drum			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	
5	494117,160	390716,592	
5a	494114,680	390714,735	
2a	494141,093	390693,107	
2	494143,574	390694,954	
S = 1038,713 mp			



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL
office@mkgdesign.ro
www.mkgdesign.ro
0752 625 339

LOT 2			
- parcela drum			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	
5	494117,160	390716,592	
5a	494114,680	390714,735	
2a	494141,093	390693,107	
2	494143,574	390694,954	
S = 1038,713 mp			

LOT 2			
- parcela drum			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	
5	494117,160	390716,592	
5a	494114,680	390714,735	
2a	494141,093	390693,107	
2	494143,574	390694,954	
S = 1038,713 mp			

SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL			
office@mkgdesign.ro www.mkgdesign.ro 0752 625 339			
şef proiect:	Zsolt Freund Fleschin	scara:	1:1000
proiectat:	Zsolt Freund Fleschin	data:	09/2021
d desenat:	Kalina Man		

beneficiar:	Joieran Stelian Patrică Făraşul de Aur Valea, nr. 11, Ied. Hurezeana	faşa:	PUZ
proiect:	Elaborare PUZ construire locuinţă individuală, împrejurire, garaj şi foşor	nr. proiect:	30/2021
	Salba, Salba, CF 44310, Ied. 4tho	planşa:	U04
	denumire planşa:		
	Proprietatea asupra terenurilor		