ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEŞ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.161/2024

Privind aprobarea documentaţiei P.U.Z. şi RLU proiect nr. 30/2024-Elaborare P.U.Z. „Construire locuinţă unifamilială (P) şi împrejmuire"-Sebeş, extravilan F.N., jud. Alba; beneficiar: Popa Daniel Vasile

Consiliul Local al Municipiului Sebeş, jud.Alba;

Întrunit în şedinţa publică ordinară din data de 30.05.2025, ora 13,00;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea documentaţiei P.U.Z. şi RLU proiect nr. 30/2024-Elaborare P.U.Z. „Construire locuinţă unifamilială (P) şi împrejmuire"-Sebeş, extravilan F.N., jud. Alba; beneficiar: Popa Daniel Vasile;

Văzând:

- H.C.L. 127/2000 de aprobare a P.U.G-lui şi H.C.L. 407/2023 privind aprobarea prelungirii valabilităţii P.U.G., conform Art. III din O.U.G.51/2018 pentru modificarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul ;
- Cererea depusă de Popa Daniel Vasile la Primăria Municipiului Sebeş sub nr.10404/11.02.2025;
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism a Municipiului Sebeş, nr.17659/12.03.2025;
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 17/28.10.2024;
- H.C.L.126/2011 privind Regulamentul Local pentru Informarea şi Consultarea Publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism modificată prin H.C.L. 250/2014:
- Raportul Informării şi Consultării Publicului, precum şi Referatul cu privire la calendarul desfăşurării etapei de informare şi consultare a publicului pentru P.U.Z. nr.3/19.05.2025;
- procesul verbal de afişare nr.10545/12.02.2025 a P.U.Z.-ului „Construire locuinţă unifamilială (P) şi împrejmuire"-Sebeş, extravilan F.N., jud. Alba; beneficiar: Popa Daniel Vasile;
- referatul de aprobare nr.33830/20.05.2025 al iniţiatorului la proiectul de hotărâre;
- raportul de specialitate comun nr.33833/20.05.2025 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizări şi Disciplina în Construcţii şi al Compartimentului Cadastru şi Sistem Informatic Geografic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeş;

Având avizul nr.413/2025 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public şi privat şi avizul nr.416/2025 al Comisiei pentru agricultură, silvicultură, protecţie mediu, monumente naturale şi turism din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeş;

În temeiul :

- art. 32, art 25, alin.1 şi art. 47 din Legea nr.350/2001–privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi 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 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 RLU proiect nr. 30/2024-Elaborare P.U.Z. „Construire locuință unifamilială (P) și împrejmuire"-Sebeș, extravilan F.N., jud. Alba; beneficiar: Popa Daniel Vasile, pentru terenul în suprafață de 700 mp , identificat cu CF 82554, nr. cad.82554.

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:

Obiectivul P.U.Z-lui constă în introducerea în intravilanul municipiului Sebeș a terenului cu nr. CF 82554, cu acces din drum de exploatare și reglementarea parcelei, studierea indicatorilor urbanistici POT și CUT , retrageri față de aliniament. Terenul este amplasat în perimetru extravilan al municipiului Sebeș, în partea de sud-est și are în prezent folosința de teren agricol-arabil-700 mp, cu regim tehnic UTR-TAA-zona agricolă-arabil.

Prin P.U.Z. se prevede ca zona studiată să fie reglementată ca UTR L -„zona locuințe individuale"

Pentru terenul respectiv se dorește implementarea următoriilor indicatori urbanistici:
- POT -40%
- CUT -1,2
- Regim de înălțime propus P (Hmax cornișă-7,0 m, Hmax coamă-10,0 m)

Art.4 .Prezenta documentație de urbanism are valabilitate de 36 luni de la data aprobării acesteia în Consiliul Local al Municipiului Sebeș.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de inițiatorii P.U.Z., Arhitectul Sef prin Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizari și Disciplina în Construcții.

Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul primăriei și în monitorul oficial al Municipiului Sebeș și se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului Șef;
- Direcției Venituri;

- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare și Monitor Oficial Local;
- Beneficiarului P.U.Z.-lui: Popa Daniel Vasile, cu domiciliul în Gârbova, str. Ion Creangă, nr.518, jud. Alba.

Sebeș la 30.05.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, POLOȘAN IOAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

Total consilieri locali	19
Prezenți	18
Pentru	18
Împotrivă	-
Abțineri	-
Neparticipare la vot	-

ANEXA LA HCL NR. 161/2025

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE"

Conform certificat de urbanism nr. 299 din 11.07.2024
MUNICIPIUL SEBEȘ, JUDEȚUL ALBA

Municipiul Sebeș
județul Alba

DATA
10.2024

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Proiect nr. **30 / 2024**

DENUMIREA LUCRĂRII: Elaborare PUZ – în scopul **„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE"**

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic Zonal:
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: Județul Alba, municipiul Sebeș, Str. Extravilan, FN
CF care a generat PUZ nr. 82554 Sebeș

BENEFICIAR: POPA DANIEL VASILE

PROIECTANT GENERAL: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

ȘEF PROIECT: *arh. Marius Barbieri*
Specialist cu drept de semnătură RUR

URBANISM: *arh. Marius Barbieri*

ing. Gabriela Dumitrache

DESENAT: *ing. Gabriela Dumitrache*

DATA ELABORĂRII: septembrie 2024

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispoziţii generale

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

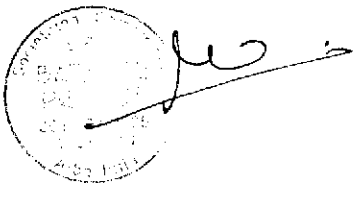
Articolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit
Articolul 5. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public
Articolul 6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii
Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii şi parcajelor
Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
Articolul 9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcţiilor
Articolul 10. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcţiilor
Articolul 11. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri

III. Zonificarea funcţională

Articolul 12. Unităţi şi subunităţi funcţionale
Articolul 13. Structura conţinutului regulamentului

IV. Prevederi la nivelul unităţilor şi subunităţilor funcţionale

V. Unităţi teritoriale de referinţă



I. DISPOZITII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este adoptat de către Consiliul Local în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate şi în aplicarea dispoziţiilor legii 50/1991 şi a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 282/25.102018

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita: Elaborare PUZ – în vederea „PARCELĂRII"

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiirii constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1 Urbanism si amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică", indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare apublicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism - Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi a Regulamentului referitor la organizarea şi funcţionarea Registrului Urbaniştilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

2.2 Arhitectura constructii si locuinte

- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii şi

pentru modificarea şi completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuinţele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare şi a conţinutului documentaţiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991

2.3 Protectia mediului
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deşeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecţia civilă
- Ordonanţa de urgenţă nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice
- Ordonanţa de urgenţă nr. 195/2005 privind protecţia mediului;
- Ordonanţa de urgenţă nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea şi revizuirea planurilor judeţene de gestionare a deşeurilor şi a planului de gestionare a deşeurilor pentru municipiul Bucureşti
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deşeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanţă comunitară, ca parte integrantă a reţelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deşeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe.

Articolul 3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.

Suprafaţa de 700 mp, situată in Municipiul Sebeş, str. Extravilan, fn, jud. Alba, conform C.F. nr. 82554 Sebeş, fiind situat în extravilanul localităţii.

Prezenta documentaţie va studia din punct de vedere urbanistic terenul pe care se propune elaborarea soluţiei urbanistice pentru „CONSTRUIRE LOCUINŢĂ„ şi amenajarea terenului în suprafaţă de 700 mp. Aşa cum reiese şi din titlul acestei lucrări beneficiarul doreşte construirea unei locuinţe unifamiliale cu nivel de înălţime P şi împrejmuire. De asemenea, interiorul incintei va fi amenajat cu aleii pietonale şi spaţii verzi.

Suprafaţa totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **700 mp**, fără construcţii.

Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:
- domeniul public, reprezentat de drumurile existente în zona;
- domeniul privat, reprezentat de terenul pe care se propune construirea unei locuinţe unifamilale (P) şi împprejmuire.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural

si construit.

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Terenul în suprafaţă totală de 700 mp supus prezentului studiu se încadrează conform Planului Urbanistic Zonal în extravilan, în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. 4400 din 2000 faza PUG, apobată prin Hotărârea Consiuliului Local Sebeş nr. 127 din 2000.

Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate şi aprobate conform legii.

- completarea zonelor centrale, potrivit condiţiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituţiile publice, precum şi serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

- Nu este cazul.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecţie a acestora.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, avalanşe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea, delimitate pe fiecare judeţ prin hotărâre a consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

(3) Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de interdicţie / servitute / siguranţă / de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură se va face cu aplicarea restricţiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

5.3 Construcţii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

(4) Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat şi aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

La toate construcţiile se va realiza o soluţie de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum şi prevederile Codului Civil.

- Toate construcţiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la reţelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă şi canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcţia la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la reţeaua de alimentare cu apă potabilă a construcţiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalaţii de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar in momentul executării sistemului centralizat de canalizare şi a staţiei de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la reţeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija şi cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare;
- se interzice dispunerea pe faţadele sau şarpantele vizibile din spaţiul public a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă;
- se interzice dispundereaaeriana a cablurior TV, telefonie, curent, internet

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut valoros şi conformare spaţială proprie.

Zona studiată în actualul PUZ: încadrarea funcţională conform aprobat prin HCL 127/2000 este: extravilanul municipiului Sebeş, aflat în apropierea zonei de locuinţe aflate în intravilan.

Functiune propusă de locuinte individuale este compatibilă cu functiunile existente în zonă.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiţionări şi utilizările interzise sunt precizate şi detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

Functiunea propusa de locuire este compatibila cu functiunea zonei din care aceasta face parte, unde predomina locuirea.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafaţa construită la sol a clădirilor şi suprafaţa terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

P.O.T. propus prin PUZ = 40%

5.7 Lucrări de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publica.

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor natural periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult dacat permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- *protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe etc.;*
- *reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;*
- *sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;*
- *sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, apelor meteorice;*
- *sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;*
- *sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.*

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât șiprin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea construcțiilor trebuie facută astfel încat să asigure o însorire minimă a camerelor de $1_{1/2}$ h la solstițiul de iarna.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

(4) Zonele de servitute şi de protecţie ale căilor de comunicaţie rutiere vor ţine seama de prevederile *Hotărârii nr. 36/1996 privind stabilirea şi sancţionarea contravenţiilor la normele privind exploatarea şi menţinerea în bună stare a drumurilor publice*, de *Ordonanţa nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, precum şi de condiţiile de amplasare faţă de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U (*HG 525/1996*).

(5) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele şi profilele stabilite prin PUZ, înscrise în planşele de *Reglementări Urbanistice.*

(6) Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naţionale, de minimum 12 m pentru drumurile judeţene şi de minimum 10 m pentru drumurile comunale.Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele şi profilele stabilite prin prezentul PUZ, înscrise în planşele de *Reglementări Urbanistice*.

(7) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

(8) Alinierea obligatorie a construcţiilor faţă de drumurile publice va respecta planşa desenată de *Reglementări Urbanistice* care pace parte integrantă din prezentul PUZ.

Astfel, faţă de drumul local, se reglementează amplasarea construcţiilor la o distanţă de **5,00 m** faţă de limita proprietăţii la stradă.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente şi cursuri de apă potenţial navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR" -SA

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR" -SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7.Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcaţie între **domeniul public şi proprietatea privată**.

Amplasarea clădirilor faţă de aliniament este precizată în cadrul planşei de *Reglementări Urbanistice* şi a reglementărilor scrise privind zonele şi subzonele funcţionale precum şi Unităţile Teritoriale de Referinţă cuprinse în prezentul regulament. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. Retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei vor fi de 3.00 m, cu respectarea Codului Civil.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- amplasarea construcţiilor la o distanţă de minimum **5,00 m** faţă de limita proprietăţii la stradă.
- introducerea în intravilan a suprafeţei de **700 mp**.

6.9. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Condiţiile de amplasare a clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele se stabileşte pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcţională sau unitatea teritorială de referinţă nu dispun altfel.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism;
- distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

Anexele nu se vor amplasa în aliniamentul constructiilor principale, ci vor avea o retragere de minimum 2m faţă de acestea.

- pentru o clădire izolată:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină şi picătura streşinii;
- retragere faţă de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3.00m, iar faţă de cealaltă limită laterală a parcelei distanţa măsurată între faţada nevitrată a construcţiei propuse şi limita laterală a parcelei va fi de 0.60m pentru întreţinere şi intervenţie sau h/2 dar nu mai puţin de 3.00m faţă de faţada vitrată a construcţiei de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălţimea la cornişă a construcţiei, măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 3.00m faţă de cealaltă limită laterală a parcelei şi 3.00m faţă de limita posterioară a parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcelare

- Distanţa minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înalţimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puţin de 3.00m;
- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 clădiri, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri şi distanţe minime obligatorii faţă de proprietăţile vecine:

- pentru 2 construcţii izolate una faţă de alta:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină şi picătura streşinii;
- distanţa între faţada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai putin de 3.00m fată de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta intre fadata vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din inăltimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3.00m;
- jumătate din inăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3.00m fată de cealaltă constructie.

Amplasarea anexelor

- Anexele locuinţelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau la limita de proprietate cu condiţia respectării Codului Civil.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

Accesul rutier şi cel pietonal în zonă, se face prin intermediul drumului DE 81, care face legătura cu drumul de exploatare propus spre modernizare prin crearea unui profil stradal de 8.00m (6.00m carosabil şi trotuar de 1.0m în ambele părţi) ce comunică cu terenul.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai daca se asigură accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate, astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare. Accesul pietonal la amplasament şi în interiorul acestuia se va face prin intermediul aleilor, conform planşei "Posibilităţi de mobilare".

Se va realiza acces pietonal din strada de acces direct la locuinţă.

7.3 Parcaje

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spaţiului public;
- Fiecare parcelă de locuit va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare amenajat.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcţiune prezentă în zonă;
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare şi înconjurate de gard viu de 1.2m

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisă în urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterana.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.

8.2. Realizarea de reţele edilitare

La toate construcţiile se va realiza o soluţie de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum şi prevederile Codului Civil.

- Toate construcţiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la reţelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă şi canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcţia la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la reţeaua de alimentare cu apă potabilă a construcţiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalaţii de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar in momentul executării sistemului centralizat de canalizare şi a staţiei de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la reţeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija şi cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare;
- se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă;
- se interzice dispundereaaeriana a cablurior TV, telefonie, curent, internet;

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a.) 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.

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

Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Noile parcele sunt construibile doar dacă respectă reglementările din prezentul RLU și din planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

Prin prezentul P.U.Z se propune terenul este format:

- 1 parcelă
- suprafata 700mp
- deschidere la stradă de 14.13m

Parcela este construibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;

asigură echiparea tehnico- edilitară necesară.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor propusa este de **P+1+M**

- H maximă la cornișă: **7.0m – Înălțimea va fi determinată de la CTS (cota teren natural sistematizat).**
- H maximă la coamă: **10m – Înălțimea va fi determinată de la CTS (cota teren natural sistematizat).**

9.3. 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).

- 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 contemporană și va exprima caracterul zonei. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

Pentru asigurarea calităţii aspectului exterior al construcţiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiţioneze autorizarea lucrărilor prin obţinerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism sau din partea unei secţiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală şi urbanistică.

Nu se permite folosirea de materiale de construcţii în culori stridente, vii, pentru orice parte a construcţiilor ce se vor realiza în zonă.

Se vor utiliza tonuri pastelate, alburi, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă şi materiale specifice pentru realizarea **locuinţelor**, cu condiţia ca acestea să nu aibă culori vii.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejmuiri si spatii verzi şi parcaje
Parcaje

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizaţia de construire, în afara domeniului public, conform cerinţelor prezentului Regulament.

(2) Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzator normativelor şi regulamentelor în vigoare si vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spaţii verzi şi alei de acces pietonale si carosabile.

(3) Conform HGR 525/1996, Anexa 5, numarul minim de locuri de parcare necesar pentru construcţii de locuinţe câte un loc de parcare la 1-5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu.

Spaţii verzi şi plantate

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind regulamentul General de Urbanism, şi conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate vor ocupa, conform HGR 525/1996, Anexa 6, pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 mp/locuitor.

Imprejmuirile

Imprejmuirile se vor realiza pe laturile invecinate cu alte loturi. Imprejmuirea va fi opacă si va avea o înălţime de max. 2,50m. Împrejmuirile la stradă vor avea înălţimea de maxim 2,80m din care un soclu opac maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă sau opaca.

In situatia in care gardul va fi pozitionat la graniţă cu terenuri private învecinate şi va depăşi la nivelul înfra- sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita in mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. In toate celelalte situatii, autorizarea imprejmuirilor se va face doar cu respectarea codului civil şi a regulamentelor în vigoare.

Depozitarea si colectarea gunoiului

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

III. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale

Zonificarea funcţională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde :

- conform PUG SEBEŞ, aprobat prin HCL 127/2000: teritoriul studiat este încadrat în **EXTRAVILAN**

Prin P.U.Z. se propune introducerea în intravilan a suprafeței de **700 mp** care va avea destinația de teren construibil cu funcțiunea de „zonă de locuinte individuale, notat cu „**L**".

Articolul 12. Structura continutului regulamentului

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

1- generalitati;
2- utilizare functionala;
3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

1.1. - Tipurile de zone functionale;
1.2. - Funcțiunea dominanta a zonei;
1.3. - Funcțiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

2.4. - Utilizari permise;
2.5. - Utilizari permise cu conditii.
2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.7 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
3.8 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament
3.9 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
3.10 - Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă
3.11 - Circulații și accese
3.12 - Staționarea autovehiculelor
3.13 - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor
3.14 - Aspectul exterior al construcțiilor
3.15 - Condiții de echipare edilitară
3.16 - Spații libere și plantate
3.17 - Împrejmuiri

4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

4.18 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
4.19 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, retelele stradale si echiparea tehnico – edilitara pentru zona aflata în studiu.

Obiectul prezentei documentatie de urbanism este reglementarea unei parcele de teren în extravilanul municipiului Sebeș (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și

extrasului de carte funciară), în partea de nord al teritoriului administrativ al municipiului Sebeş. în vederea construrii de locuinţe iunifamiliale cu nivel de înălţime P şi împrejmuire.

În prezent, terenul liber de construcţii, este situat în extravilanul municipiului Sebeş, fiind utilizat ca "arabil", conform categoriei de folosinţă din extrasele CF. Funcţiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acesteia.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

Zona L - Zona aferentă locuinţelor individuale, cu dotări complementare cu nivel de înălţime P+1+M

Zona L - Zonă locuire individuală cu dotări complementare

Generalitati. Caracterul zonei

Zona este destinată locuintelor individuale, funcţiuni compatibile cu acestea.

2. Utilizare funcţională

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

2.1. Utilizări admise

- locuinţe individuale în regim înşiruit, cuplat sau izolat
- locuinţe semicolective
- constructii pentru spaţii comerciale şi servicii
- acivităţii independente de tip PFA
- birouri, cabinete de avocaură, notariat, farmacie, altele asemnea
- constructii şi amenajării pentru sport si amenajării (sală mulifunctionala,)
- structuri de primire uristica cu functiuni de cazare (pensiune)
- spaţii verzi ambientale si plantaţii de protecţie
- aleii carosabile si pietonale, parcări
- loc de joaca pentru copii

anexe gospodăreşti-bucătarie, garaje, sere, piscine chioscuri de grădină, pergole.

2.2. Utilizări admise cu condiţionări

L - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiţia ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiş cu pantă de 45 grade; suprafaţa nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; inaltimea la cornisa sa se inscrie in inaltimea corniselor constructiilor invecinate stanga- drepata, sau dupa caz in desfasurata stradala.

- se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere, cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 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 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie; funcţiunile comerciale, serviciile complementare locuirii şi activităţile manufacturiere cu suprafaţa desfăşurată peste 250 mp. se pot admite cu condiţia elaborării şi aprobării unor documentaţii PUD;

- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condiţiile de construibilitate şi sunt dotate cu reţele edilitare, autorizarea construcţiilor se poate face direct sau în baza unor documentaţii PUD (după caz).

2.3. Utilizări interzise:

L - se interzic următoarele utilizări:

- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţă de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activităţi 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 şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
- construcţii provizorii;
- instalarea în curţi a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice; activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- staţii de betoane;
- autobaze;
- staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

3. Condiţii de amplasare şi configurarea construcţiilor

3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Amplasarea faţă de aliniament

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementata se propune:

- faţă de drumul de acces, retragerea va fi de 5.0m;
- lotul are o formă regulată
- loturile de colţ şi de capăt vor avea dimensiuni mai mari cu 20% decât loturile normale şi construcţiile vor fi realizate în concordanţă cu tipologia loturilor de colţ (vor avea faţade principale spre ambele străzi la care au deschidere)

Amplasarea constructiei faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor:

- pentru loturile existente cu front la stradă mai mare de 12 m, amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare (jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii), precum şi a distanţei minime între clădiri, necesară intervenţiilor în caz de incendiu (3,00 m).
- pentru loturile existente cu front la stradă mai mic de 12 m, se vor aplica reglementările referitoare la retrageri prezente în Codul Civil (retragere minimă de 60 cm faţă de limitele laterale pentru faţadele fără geamuri şi 1,9 m pentru faţadele cu geamuri)
- fata de limitele laterale şi posterioare, retragerea va fi de 0.6 – 3.0m.

Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe acceaşi parcelă

Distanţa minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înalţimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puţin de 3 m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Circulaţii si accese

- Autorizarea executării construcţiilor sau intervenţiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces pe lot şi la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza materiale permeabile.

3.3. Staţionarea autovehiculelor

Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spaţiului public;
- Fiecare parcelă de locuit va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare amenajat.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcţiune prezentă în zonă;
- parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare şi înconjurate de gard viu de 1.2m.

3.4. Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor

Înălţimea maximă a clădirilor este de P+1+M (7m la cornişă şi 10m la coamă).

3.5. Aspectul exterior al construcţiilor

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană şi va exprima caracterul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional.
- Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei –tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate,

stridente, închise la toate elementele construcţiei.

- Aspectul cladirilor va afecta cât mai puţin posibil imaginea generală a peisajului şi va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate .

3.6. Condiţii de echipare edilitară

La toate construcţiile se va realiza o soluţie de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum şi prevederile Codului Civil.

- Toate construcţiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la reţelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă şi canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcţia la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la reţeaua de alimentare cu apă potabilă a construcţiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalaţii de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar in momentul executării sistemului centralizat de canalizare şi a staţiei de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la reţeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija şi cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare;
- se interzice dispunerea pe faţadele sau şarpantele vizibile din spaţiul public a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă;
- se interzice dispundereaaeriana a cablurior TV, telefonie, curent, internet.

3.5. Spaţii libere şi plantate

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spaţii verzi, spaţii plantate şi spaţii amenajate în suprafaţă de minimum 50%
- se permit activităţi agricole (grădinărit, creşterea animalelor), cu singura condiţie ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrultulpinii peste 15.0 cm; in cazul taierii unui arbore se va planta altul în schimb;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de constructie ecologice.

3.6. Împrejmuiri

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălţimea de maxim **2.20** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m, partea superioară fiind transparentă, şi vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălţime diferită în cazul reconstrucţiei unei împrejmuiri

existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susţinere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale şi al gardurilor alăturate;
- porţile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- construcţiile publice vor putea face excepţie ca dimensiuni şi calitate a decoraţiei gardurilor şi porţilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca spaţii publice.
- Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile vor fi concepute şi executate utilizând geometria, cromatica şi materialele conforme tradiţiei locale;
- Înălţimea gardului va fi redusă, de max 2.2m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetaţie, permiţând o relaţie vizuală directă între curte şi exterior.

4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

4.18 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 40%.

4.19 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1.2.

V. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

Acestea reprezinta suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala.

Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale,pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUZ.

In cadrul PUZ, UTR-ului propus, **UTR = L** – ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLŢIME P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE.

Şef proiect,
arh. Marius Barbieri

Intocmit,
ing. Gabriela Dumitrache

FISĂ PROIECT

Date generale	
Denumire documentație	**ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE”**
Tip documentație	PLAN URBANISTIC ZONAL
Generat de imobilul	CF care a generat PUZ nr. 82554 Sebeș
Inițiator	**POPA DANIEL VASILE**
Proiectant	SC BARBIERI PROIECT SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	MARIUS BARBIERI
Amplasare	Județul Alba, municipiul Sebeș, Str. Extravilan, FN
Delimitare	▪ - pe latura de est - teren aflat în proprietate privată (CF 71312); ▪ - pe latura de nord - teren aflat în proprietate privată (CF 72416); ▪ - pe latura de vest - teren aflat în proprietate privată (CF73608, CF 75334, CF 72416); ▪ - pe latura de sud - domeniul public – strada Bucegi.
Suprafață zonei regelementata prin PUZ/PUD	• Suprafața totală a terenului 700 mp

Nr. crt.	**Indicatori urban-istici**	**Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobate anterior**	**Prevederi PUZ și RLU propuse/ Prevederi PUD**
1.	Caracterul zonei (UTR sau Zona funcțională)	Datorită faptului că din punct de vedere urbanistic conform PUG terenul este situat în extravilan cu destinația teren agricol, prin P.U.Z. se propune intrarea în intravilan care va avea destinația de teren construibil cu funcțiunea de „zonă de locuințe individuale, notat cu „L” cu regim de construire P+1+M. Zona studiată și reglementată prin PUZ este amplasată în extravilanul Municipiului Sebeș, conform PUG 4400/2000, aprobată cu HCL 127/2000.	
2.	Utilizari admise		
3.	Regim construire (izolat, cuplat, înșiruit)		Sunt admise urmatoarele utilizari: • locuințe individuale în regim înșiruit, cuplat sau izolat; • locuințe semicolective; • constructii pentru spații comerciale și servicii; • acivități independente de tip PFA; • birouri, cabinete de avocaură, notariat, farmacie, altele asemnea; • constructii și amenajării pentru sport si

			amenajării (sală mulifuncțională); • structuri de primire uristica cu functiuni de cazare (pensiune); • spații verzi ambientale si plantații de protecție; • aleii carosabile si pietonale, parcări; • loc de joaca pentru copii; • anexe gospodărești-bucătarie, garaje, sere, piscine chioscuri de grădină, pergol.
	Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni		
5.	Amplasarea cladirilor fata de aliniament		Față de aliniament, clădirea propusă va fi retrasă cu minim 5m.
6.	Amplasarea cladirilor fata de limitelele laterale si posterioara ale parcelelor		Fata de limitele laterale cladirile vor fi retrase cu minim 3m.
7.	Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.		Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înalțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m; În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 clădiri, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine: **Pentru 2 construcții izolate una față de alta:** – respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii; – distanța între fațada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai putin de 3.00m fată de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată; – distanta intre fadata vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3.00m; – jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3.00m fată de cealaltă constructie.
8.	Amplasare anexă pe parcelă (dacă este cazul)		

.	Circulatii, accese, parcari		Accesul rutier şi cel pietonal în zonă se face prin intermediul drumului DE 81 care face legătura cu drumul de exploatare ce comunică cu terenul. Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandărilor normativelor P132/93 şi H.G. 525/1996.
10.	Regimul de înălţime şi înaltimea maxima admisa a cladirilor (în m)		-locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire izolat.
11.	POT		*POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.*POT propus = 40% - pentru imobilele care adăpostesc funcţiuni compatibile cu funcţiunea de locuire (exclusiv sau impreună cu funcţiunea de locuire). POT maxim propus=40%
12.	CUT		*CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterane si suprafata totala a terenului.* **CUT** maxim pentru inaltimi P = **0,4** mp.ADC/mp.teren ***CUT** maxim pentru inaltimi P+1+M = **1,2** mp.ADC/mp.teren*
13.	Aspectul exterior al cladirilor		Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii.
14.	Conditii de echipare edilitara		Zona studiată este echipată din punct de vedere edilitar, în imediata vecinătate a acestuia, fiind prezente reţele de alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică şi reţea de distributie a gazelor naturale. Asigurarea căilor de acces şi utilităţilor se face pe bază de proiecte de specialitate întocmite de specialişti şi ulterior autorizate. Cheltuielile necesare pentru toate aceste documentaţii şi eexecuţie sunt suportate de beneficiarul PUZ-ului.
15.	Spatii libere si spatii plantate		Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate vor ocupa,conform HGR 525/1996, Anexa 6, pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 mp/locuitor.
16.	Imprejmuiri		Imprejmuirile se vor realiza pe laturile invecinate cu alte loturi. Imprejmuirea va fi opacă si va avea o înălţime de max. 2,50m. Împrejmuirile la stradă vor avea înălţimea de maxim 2,80m din care un soclu opac maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă sau opaca. In situatia in care gardul va fi pozitionat la graniţă cu terenuri private învecinate ăi va depăşi la nivelul înfra- sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita in mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. In toate celelalte situatii, autorizarea imprejmuirilor se va face doar cu respectarea codului civil si a regulamentelor in vigoare.

Intocmit,
Arh. Marius Barieri

RAPORTUL procesului de informare și consultare a publicului

- pentru Plan Urbanistic Zonal -

ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE"

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul	
S-a respectat **Calendarul** informării și consultării cu publicul?	DA
Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea planului de urbanism	- NU ESTE CAZUL
Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și/sau alte publicații	Consultarea se face pe baza propunerilor urbanistice si prin declarații exprimate în formă autentică de la vecinii direcți conform HCL ne. 250/2014.
Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise	
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	- NU ESTE CAZUL
Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare	
Modul în care inițiatorul împreună cu proiectantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public	- NU ESTE CAZUL

Probleme, observaţii şi rezerve pe care iniţiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivaţia acestui lucru	- NU ESTE CAZUL
Orice alte informaţii considerate necesare pentru a susţine preluarea sau nepreluarea propunerilor.	Nu s-au inregistrat sesizări.

Întocmit,
ing. Gabriela Dumitrache

Şef proiect ,
arh. Marius Barbieri

DOCUMENTE DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

privind elaborarea unei documentaţii de urbanism faza PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „CONSTRUIRE LOCUINŢĂ UNIFAMILIALĂ (P) ŞI ÎMPREJMUIRE" (CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 299 DIN DATA DE 11.07.2024)

Beneficiar: POPA DANIEL VASILE

AMPLASAMENT STUDIAT - CF NR. 82554 SEBEŞ – SUPRAFAŢA – 700 MP

a) Identificarea partilor interesate, persoane fizice sau juridice, institutii publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism sau amenajare a teritoriului:

Terenul se învecinează:

- - pe latura de est cu teren aflat în proprietate privată (CF 71312);
- - pe latura de nord cu teren aflat în proprietate privată (CF 72416);
- - pe latura de vest cu teren aflat în proprietate privată (CF73608, CF 75334, CF 72416);
- - pe latura de sud cu domeniu public – strada Bucegi.

b) Modalitatea prin care vor fi anuntati cei interesati si cei potential afectati referitor la initierea procesului de elaborare a planului de urbanism si de schimbarile propuse:

- prin afisaj pe panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat puz, vizibil din spatiul public conform prevederilor ordinului 27.01/2010
- notificari si decalratii conform RGU de Consultarea a Populatiei aprobat cu conform HCL 28/2011

c)Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectati sau interesati de a discuta propunerea cu initiatorul si proiectantul si de a-si exprima rezerve, a formula observatii sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, inainte de supunerea spre avizare autoritatilor competente:

- La sediul Primariei Municipiului Sebeş, compartiment urbanism

se pot depune eventualele rezerve, observatii, propuneri, probleme semnalate;

- La sediul Primariei Municipiului Sebeş,, compartiment urbnaism

se poate consulta documentatia propusa spre avizare/aprobare, in intervalul luni-vineri, intre orele 8-12;

- la sediul proiectantului in intervalul luni – vineri orele 8-16
- direct prin formulare de declaraţii si notificării.

d) Calendarul propus de iniţiator pentru îndeplinirea obligaţiilor de informare şi consultare a publicului:

- 18.11.2024: anuntarea demararii procesului de informare si consultare publica;
- 18.11.2024 - 27.11.2024: informarea părţilor interesate si primirea observatiilor sau propunerilor;
- 28.11.2024 – 30.11.2024: gestionarea eventualelor obiectii si/sau propuneri primite si informarea publicului cu privire la rezultatele procesului de informare si consultare;
- 01.12.2024 – 25.12.2024: integrarea concluziilor rezultate din procesul de informare si consultare a publicului in raportul informarii si consultarii publicului;
- **e) Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea si consultarea publicului:**

BARBIERI PROIECT SRL
Adresa: Alba Iulia, Str.Traian, nr. 17A, jud. Alba
Tel: 0744 633713
Email: capitel_proiect@yahoo.com

RAPORTUL INFORMARII ŞI CONSULTARII PUBLICULUI

privind elaborarea unei documentaţii de urbanism faza PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „CONSTRUIRE LOCUINŢĂ UNIFAMILIALĂ (P) ŞI ÎMPREJMUIRE" (CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 299 DIN DATA DE 11.07.2024)

Beneficiar: POPA DANIEL VASILE

a) Detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv

1. Datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbată propunerea solicitantului;
Vecinii directi ai amplasamentului studiat:

- prin afisaj pe panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public.

2. Conţinutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicaţii:

- nu au fost transmise prin posta intentile de elaborare a documentatiei deoarece, vecinti directi au fost contactati direct de către beneficiar la domiciliul acestora,
- pentru a putea fi consultată si ulterior facute, observatii sau să sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse în planul urbanistic de zonal dacă e cazul.

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

Terenul se învecinează:

- - pe latura de est cu teren aflat în proprietate privată (CF 71312) - Istrate Ioan, Istrate Paraschiva;
- - pe latura de nord cu teren aflat în proprietate privată (CF 72416) - Streulea Mihai şi soţia Streulea Elena;
- - pe latura de vest cu teren aflat în proprietate privată - CF 73608 – Vingărzan Nicoale Adrian şi soţia Vingărzan Anca;
  - CF 75334 – Ciobotariu Valentin, Stanciu Andreea-Alexandra;
  - CF 72416 - Streulea Mihai şi soţia Streulea Elena.

- pe latura de sud cu domeniu public – strada Bucegi.

4. Numarul persoanelor care au participat la acest proces;

- Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de: 4 persoane
  - CF 71312 - Istrate Ioan, Istrate Paraschiva – a declarat ca este de acord cu reglementările urbanistice propuse;
  - CF 72416) - Streulea Mihai şi soţia Streulea Elena – a declarat ca este de acord cu reglementările urbanistice propuse;
  - CF 73608 – Vingărzan Nicoale Adrian şi soţia Vingărzan Anca - a declarat ca este de acord cu reglementările urbanistice propuse;
  - CF 75334 – Ciobotariu Valentin, Stanciu Andreea-Alexandra - a declarat ca este de acord cu reglementările urbanistice propuse.

b) Un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:

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 sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse

3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

- Nu sunt.

Intocmit,

Arh.Marius Barbieri

Primăria Municipiului Sebeș
Data anunțului: 29.11.2024

Consultare asupra propunerilor preliminare Plan Urbanistic Zonal

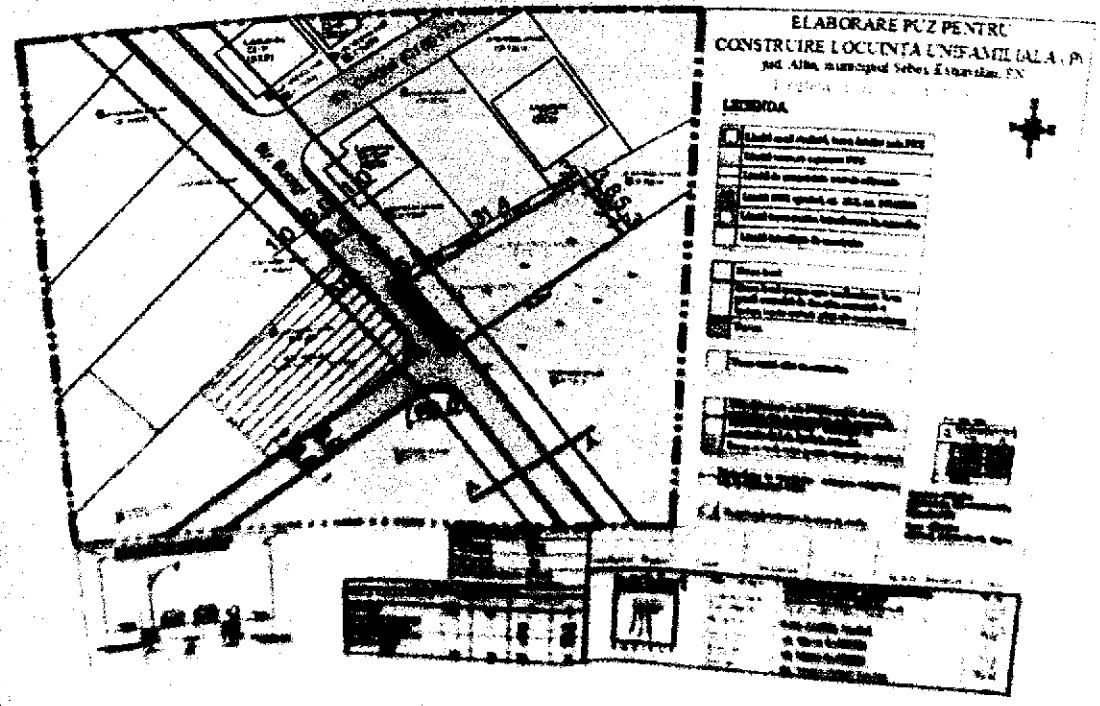
Denumire: ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE" (CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 299 DIN DATA DE 11.07.2024)
Localizare: *LOCALITATEA SEBEȘ, STR. EXTRAVILAN, FN, JUD. ALBA*
Inițiator: POPA DANIEL VASILE

Elaborator: SC BARBIERI PROIECT SRL

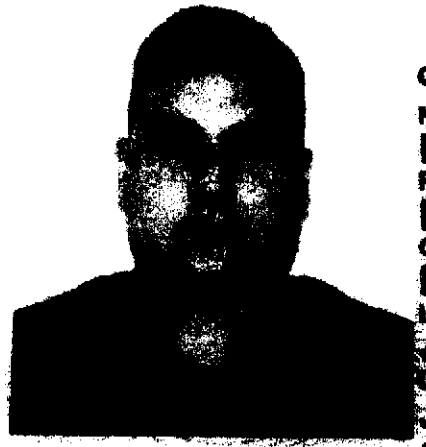
Publicul este invitat să transmită observații asupra documentelor
expuse/disponibile la avizierul primăriei municipiului Sebeș, strada Primăriei, nr.1
în perioada 29.11.2024- 23.12.2024 (25 zile) între orele 11.00 - 12.00

Publicul este invitat să participe la dezbaterea publică ce va avea loc
la sediul primăriei municipiului Sebeș, strada Primăriei, nr.1, compartiment urbanism.
Data și ora dezbaterii vor fi anunțate pe site-ul primăriei în termen de maxim 7 zile de la finalizarea perioadei de consultare

- Observațiile sunt necesare în vederea parcurgerii procesului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform Ordinului 2701 / 2010.
- Răspunsul la observațiile primite va fi transmis pe e-mail sau prin poștă, în termen de maxim 10 zile de la primire *Panoul / panourile vor avea dimensiuni de minim 60 x 90 cm, vor fi din materiale rezistente la intemperii și vor afișate la în fronul stradal pe toată perioada. Literele vor fi tipărite având o înălțime de cel puțin 5 cm, respectiv 7 cm pentru "Inteție ...".*



ROUMANIE [redacted] ROMANIA



CARTE D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY CARD

CNP 1970825014[redacted]57V

Nume/Nom/Last name

POPA

Prenume/Prenom/First name

DANIEL-VASILE

Cetățenie/Nationalité/Citizenship

Română / ROU

Sex/Sexe/Sex

M

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.AB Mun.Sebeș

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.AB Sat.Gâr[redacted].com.Gâr[redacted]

Str.Ion Creang[redacted]

Emisă de/Delivrée par/Issued by

Valabilitate/Validité/Validity

009 AB

SPCLEP Sebeș

26.07.22-25.08.2029

IDROUPOPA<<DANIEL<VASILE<<<<<<<<<<<<

AX857621<6ROU9708251M2908258101466<0

ROMÂNIA
Judeţul **Alba**
Municipiul **Sebes**
[autoritatea administraţiei publice emitente*)]
Nr. **299** din **11.07.2024**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 299 din 11.07.2024

în scopul: Locuință unifamilială (P) și împrejmuire**)

Ca urmare a Cererii adresate de[1] **Popa Daniel Vasile**
cu domiciliul[2] **în judetul Alba, localitatea Gârbova, cp. 517305, strada Ion Creangă , nr. 518,** telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată
la nr. **40695** din **27.06.2024**.

Pentru imobilul — teren şi/sau construcţii —, situat în **judetul Alba, municipiu Sebes, cp. 515800, strada extravilan, nr. FN,** CF **82554,** Nr. topo. **82554** sau identificat prin[3] **-Extras CF -Plan de situație.**

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. **REGIMUL JURIDIC:**
   -Teren extravilan
   -Proprietate privată: Popa Daniel Vasile, conform CF.82554-Sebeș; Cad:82554
   -Imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zonă de protecție a acestora.

2. **REGIMUL ECONOMIC:**
   -Folosința actuală:arabil
   -destinația prin PUG:teren arabil

---

1) Numele şi prenumele solicitantului
2) Adresa solicitantului
3) Date de identificare a imobilului – teren şi/sau construcţii – conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

3. **REGIMUL TEHNIC:**

-Teren extravilan
-Nu se prevede POT şi CUT
-Fără utilităţi
-Se va întocmi PUZ conform Ghid 010-2000

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat[4)] pentru:
Locuinţă unifamilială (P) şi împrejmuire

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

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. **OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii — de construire/de desfiinţare — solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI ALBA
STR. LALELELOR, NR. 7 B, COD 510217, MUN. ALBA – IULIA, JUD ALBA, TEL: 0258/813290
(autoritatea competentă pentru protecţia mediului, adresa)
(Denumirea şi adresa acesteia se personalizează prin grija autorităţii administraţiei publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluarii iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D ☐ D.T.O.E.

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi 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 şi acorduri privind:

☐ prevenirea şi stingerea incendiilor	☐ apărarea civilă	☒ protecţia mediului
☐ sănătatea populaţiei	☐ aviz Adm. de Drumuri	☐ aviz S.G.A
☐ aviz Comisia de Circulaţie din cadrul Primăriei	☐ aviz Adm. Naţională a Îmbunătăţirilor Funciare	☐ aviz de principiu pentru lucrări de săpătură pe domeniul public

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

-Aviz de oportunitate.Documentaţia depusă spre avizare se va prezenta şi pe suport magnetic.

-Hotarâre Consiliul Local Sebeş pentru aprobare P.U.Z

Alte avize:

- **Acordul vecinilor în formă legalizată.**
- **Aviz A.N.I.F - Administraţia Naţională a Îmbunătăţirilor Funciare.**
- **Direcţia Judeţeană de Agricultură Alba-Scoatere din circuitul agricol**
- **Serviciul Român de Informaţii**
- **Ministerul Apărării Naţionale**

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

- **Studiu geotehnic.**

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) se va respecta Codul Civil în vigoare;

g) se va respecta Ordinul 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei;

h) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecţilor 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 autorităţii administraţiei publice emitente***),*
Primar Dorin Nistor
(funcţia, numele, prenumele şi semnătura)

L.S.

Secretar general/Secretar,
Cristina Elena Vlad
(numele, prenumele şi semnătura)

*Arhitect-şef ****),*
Miron Marius Cosmin
(numele, prenumele şi semnătura)

Achitat taxa de: **13,50** lei, conform Chitanţei nr **224009599** din **27.06.2024**

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

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

se prelungeşte valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

*Conducătorul autorităţii administraţiei publice emitente***),*
Primar _____
(funcţia, numele, prenumele şi semnătura)

L.S.

Secretar general/Secretar,

_____
(numele, prenumele şi semnătura)

Arhitect-şef,

_____
(numele, prenumele şi semnătura)

Data prelungirii valabilităţii: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din _____ .

Transmis solicitantului la data de _____ **direct.**

***) Se completează, după caz:**
- consiliul judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti
- Primăria Sectorului ..... al Municipiului Bucureşti
- Primăria Municipiului .....
- Primăria Oraşului .....
- Primăria Comunei .....

****) Scopul emiteri certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere**

*****) Se completează, după caz:**
- preşedintele Consiliului Judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului.... al municipiului Bucureşti
- primar

******) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau „pentru arhitectul-şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului**

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris.

DECLARAŢIE

Subsemnatul

1. ISTRATE IOAN, CNP 1571223014302, cetățean român, domiciliat în mun. Sebeș, bld. Lucian Blaga, nr. 32, jud. Alba, posesor al CI seria AX nr. 616558/25.09.2015, eliberată de SPCLEP Sebeș, ----------

În calitate de proprietar al imobilului situat administrativ în localitatea Sebeș, în extravilan, jud. Alba, înscris în CF 71312 – Sebeș, care se învecinează, pe latura de Nord-Vest, cu imobilul înscris în **CF 82554 – Sebeş** – proprietatea lui **POPA DANIEL VASILE,** -----

Declar că sunt de acord ca domnul **POPA DANIEL VASILE,** CNP 1970825014662, să efectueze pe imobilul său, situat în localitatea Sebeș, strada – extravilan FN, jud. Alba, operațiunea de construire „Locuință unifamilială (P) şi împrejmuire", conform Certificatului de urbanism nr. 299 / 11.07.2024, emis de Primăria Municipiului Sebeș . ---------

Dau prezenta declarație pentru a-i servi domnul **POPA DANIEL VASILE,** CNP 1970825014662, în vederea obținerii tuturor autorizațiilor şi avizelor necesare construirii. -----

Redactat şi semnat azi, data autentificării, la sediul Societății Profesionale Notariale Beldean din mun. Sebeș, bld. Lucian Blaga, nr. 50, jud. Alba, într-un singur exemplar.

DECLARANT:

Istrate Ioan

pao

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ BELDEAN
Licența de funcționare nr. 74/13.03.2025 , C.I.F. RO 25931233
Bulevardul Lucian Blaga, nr. 50, Sebeș, cod 515800, județ Alba, România
Tel: +(40)258-733.714, Tel: +(40)258-733.768, Email: notariatbeldean@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1439

Anul 2025, luna mai, ziua 07

În fața mea, **BELDEAN GHEORGHE,** notar public la sediul Societății Profesionale Notariale Beldean din mun. Sebeș, bld. Lucian Blaga, nr. 50, jud. Alba, jud. Alba, s-a prezentat în persoană:

1. **ISTRATE IOAN,** CNP 1571223014302, cetățean român, domiciliat în mun. Sebeș, bld. Lucian Blaga, nr. 32, jud. Alba, posesor al CI seria AX nr. 616558/25.09.2015, eliberată de SPCLEP Sebeș, **în calitate de declarant,** care după citirea actului a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de 59,50 lei (TVA inclus) cu bon fiscal nr. 7 /07.05.2025

NOTAR PUBLIC
BELDEAN GHEORGHE

Prezentul duplicat s-a întocmit în 2 exemplare de **BELDEAN GHEORGHE**, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
BELDEAN GHEORGHE

ROMÂNIA BELDEAN GHEORGHE - NOTAR PUBLIC SEBEȘ

pac

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris.

ROMÂNIA BELDEAN GHEORGHE-NOTAR PUBLIC SEBEŞ

DECLARAŢIE

Subsemnatul

1. VINGĂRZAN NICOLAE ADRIAN, CNP 1881121014669, cetățean român, domiciliat în mun. Sebeș, STR. Primăverii, nr. 7, jud. Alba, posesor al CI seria AX nr. 657857/08.12.16, eliberată de SPCLEP Sebeș, ----------

În calitate de proprietar al imobilului situat administrativ în localitatea Sebeș, str. Cindrel, nr. 2, jud. Alba, înscris în CF 73608 – Sebeș, care se învecinează, pe latura de Sud - Vest, cu imobilul înscris în **CF 82554 – Sebeş** – proprietatea lui **POPA DANIEL VASILE,** -----

Declar că sunt de acord ca domnul **POPA DANIEL VASILE,** CNP 1970825014662, să efectueze pe imobilul său, situat în localitatea Sebeș, strada – extravilan FN, jud. Alba, operațiunea de construire „Locuință unifamilială (P) şi împrejmuire", conform Certificatului de urbanism nr. 299 / 11.07.2024, emis de Primăria Municipiului Sebeș . ---------

Dau prezenta declarație pentru a-i servi domnul **POPA DANIEL VASILE,** CNP 1970825014662, în vederea obținerii tuturor autorizațiilor şi avizelor necesare construirii. -----

Redactat şi semnat azi, data autentificării, la sediul Societății Profesionale Notariale Beldean din mun. Sebeș, bld. Lucian Blaga, nr. 50, jud. Alba, într-un singur exemplar.

DECLARANT:

Vingărzan Nicolae Adrian

pau

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ BELDEAN
Licența de funcționare nr. 74/13.03.2025 , C.I.F. RO 25931233
Bulevardul Lucian Blaga, nr. 50, Sebeș, cod 515800, județ Alba, România
Tel: +(40)258-733.714, Tel: +(40)258-733.768, Email: notariatbeldean@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1352

Anul 2025, luna aprilie, ziua 25

În fața mea, **BELDEAN GHEORGHE,** notar public la sediul Societății Profesionale Notariale Beldean din mun. Sebeș, bld. Lucian Blaga, nr. 50, jud. Alba, jud. Alba, s-a prezentat în persoană:

1. **VINGĂRZAN NICOLAE ADRIAN,** CNP 1881121014669, cetățean român, domiciliat în mun. Sebeș, STR. Primăverii, nr. 7, jud. Alba, posesor al CI seria AX nr. 657857/08.12.16, eliberată de SPCLEP Sebeș, **în calitate de declarant,** care după citirea actului a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de 59,50 lei (TVA inclus) cu bon fiscal nr. 25 /25.04.2025

NOTAR PUBLIC
BELDEAN GHEORGHE

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 exemplare de **BELDEAN GHEORGHE**, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
BELDEAN GHEORGHE

ROMÂNIA BELDEAN GHEORGHE-NOTAR PUBLIC SEBEȘ

pae

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris.

ROMÂNIA * BELDEAN GHEORGHE-NOTAR PUBLIC * SEBEȘ

DECLARAȚIE

Subsemnatul

1. CIOBOTARIU VALENTIN, CNP 1940529013914, cetățean român, domiciliat în com. Unirea, sat Unirea, str. Târgului, nr. 753, jud. Alba, posesor al CI seria AX nr. 737675/11.03.19, emis de SPCLEP Ocna Mureș, ----------

În calitate de proprietar al imobilului situat administrativ în localitatea Sebeș, strada Cindrel, nr. 4, jud. Alba, care se învecinează, pe latura de Sud-Est, cu imobilul înscris în **CF 82554 – Sebeș** – proprietatea lui **POPA DANIEL VASILE,** ----------

Declar că sunt de acord ca domnul **POPA DANIEL VASILE,** CNP 1970825014662, să efectueze pe imobilul său, situat în localitatea Sebeș, strada – extravilan FN, jud. Alba, operațiunea de construire „Locuință unifamilială (P) și împrejmuire", conform Certificatului de urbanism nr. 299 / 11.07.2024, emis de Primăria Municipiului Sebeș . --------

Dau prezenta declarație pentru a-i servi domnul **POPA DANIEL VASILE,** CNP 1970825014662, în vederea obținerii tuturor autorizațiilor și avizelor necesare construirii. ----

Redactat și semnat azi, data autentificării, la sediul Societății Profesionale Notariale Beldean din mun. Sebeș, bld. Lucian Blaga, nr. 50, jud. Alba, într-un singur exemplar.

DECLARANT:

Ciobotariu Valentin

pac

ROMÂNIA
[redacted] [redacted]
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ BELDEAN
Licența de funcționare nr. 74/13.03.2025 , C.I.F. RO 25931233
Bulevardul Lucian Blaga, nr. 50, Sebeș, cod 515800, județ Alba, România
Tel: +(40)258-733.714, Tel: +(40)258-733.768, Email: notariatbeldean@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1349

Anul 2025, luna aprilie, ziua 25

În fața mea, **BELDEAN GHEORGHE,** notar public la sediul Societății Profesionale Notariale Beldean din mun. Sebeș, bld. Lucian Blaga, nr. 50, jud. Alba, jud. Alba, s-a prezentat în persoană:

1. **CIOBOTARIU VALENTIN**, CNP 1940529013914, cetățean român, domiciliat în com. Unirea, sat Unirea, str. Târgului, nr. 753, jud. Alba, posesor al CI seria AX nr. 737675/11.03.19, emis de SPCLEP Ocna Mureș, **în calitate de declarant,** care după citirea actului a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de 59,50 lei (TVA inclus) cu bon fiscal nr. 22 /25.04.2025

NOTAR PUBLIC
BELDEAN GHEORGHE

Prezentul duplicat s-a întocmit în 2 exemplare de **BELDEAN GHEORGHE**, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
BELDEAN GHEORGHE

ROMÂNIA * BELDEAN GHEORGHE - NOTAR PUBLIC * SEBEȘ

pac

MUNICIPIUL SEBEŞ
ROMÂNIA, 515 800 SEBEŞ, judeţul ALBA
Str. Piaţa Primăriei, nr. 1
Tel.: +4 / 0258 731004, 731006 / Fax: +4 / 0258 734187
E-mail: secretariat@primariasebes.ro

Prezentul document conţine date cu caracter personal ce intră sub incidenţa Regulamentului nr. 679/2016 (UE), sub sancţiunile prevăzute de acest regulament .

APROBAT
PRIMAR
DORIN NISTOR

AVIZ DE OPORTUNITATE nr.17/28.10.2024

Elaborare PUZ -Construire locuinţă unifamilială (P) şi împrejmuire

1. **CADRUL LEGAL ÎNTOCMIRII AVIZULUI DE OPORTUNITATE**

Prezentul Aviz Prealabil de Oportunitate se întocmeşte în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, modificată şi completată ulterior.

2. **EXPUNEREA DE MOTIVE**

Prezentul Aviz de Oportunitate: se eliberează ca urmare a cererii înregistrate la Primăria Municipiului Sebeş sub nr.74084/26.08.2024, în conformitate cu cerinţa certificatului de urbanism nr 299/11.07.2024, în vederea intocmirii documentaţiei Plan Urbanistic Zonal (PUZ) şi a precizării datelor temei de proiectare pentru PUZ.

Solicitanii cererii: **Popa Daniel Vasile,** cu sediul/domiciliul în Gârbova, str. Ion Creangă, nr.518, jud. Alba, urmăreşte să iniţieze prin aport propriu întocmirea documentaţiei P.U.Z şi să o înainteze spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Sebeş.

Prevederile prezentului Aviz de oportunitate constituie elemente minime ce trebuiesc respectate pe tot parcursul elaborării şi avizării acestuia.

Opţiunea pentru iniţierea P.U.Z. nu conduce automat la vreo obligaţie din partea Consiliului Local în a aproba documentaţia în alte condiţii decât cele strict legale în vigoare.

Durata de valabilitate a P.U.Z. lui este de 36 luni

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

Denumirea proiectului: În scopul corectei identificări a zonei studiate, în toate piesele scrise şi desenate, precum şi în cadrul procedurilor de avizare şi aprobare documentaţia va purta titlul : **Elaborare PUZ - Construire locuinţă unifamilială (P) şi împrejmuire**

Iniţiatorul: se va înscrie pe piesele scrise şi desenate ale proiectului numele/denumireainiţiatorului, a persoanelor fizice sau juridice care dispun pe propria cheltuială şi răspundere de întocmirea şi supunerea spre avizare şi aprobare a documentaţiei P.U.Z.

Beneficiarul : documentaţia devine bun public după aprobarea prin Hotărârea Consiliului Local

Faza de întocmire: Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) şi R.L.U. (regulamentul local de urbnism). nu reprezintă o fază sau etapă din cadrul procedurii de autorizare a investiţiei, ea reprezintă documentaţia de reglementare urbanistică.

4. **CONDITII PROCEDURALE OBLIGATORI PENTRU PUZ-UL CE SE VA ÎNTOCMI**

Tema de proiectare: tema de proiectare semnată, se va anexa intr-un exemplar original documentaţiei, în partea scrisă (anexă la memoriu) Tema de proiectare va conţine în mod explicit condiţiile impuse prin

avizele de specialitate şi va corela reglementările pe zona limitei terenului studiat cu reglementările deja în vigoare aprobate în vecinătate.

Conţinutul documentaţiei şi modul de prezentare : se vor respecta prevederile cuprinse în „ Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadrului al Planului Urbanistic Zonal GM 010-2000„ aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000/MLPAT. Eventualele piese suplimentare ale proiectului se pot prezenta opţional, doar în situaţia în care conţinutul lor este de importanţă în justificarea alegerii anumitor soluţii tehnice, iar informaţia respectivă nu se poate include corespunzător în piesele de bază ale proiectului. Se recomandă evitarea desenării de contururi de principiu pentru clădiri şi amenajări pe planşa de reglementări, pentru a nu fi afectată lizibilitatea elementelor obligatorii şi anume: detalii topografice existente, traseele căilor de circulaţie, liniile de aliniere ale construcţiilor la drumul de acces şi la limitele de proprietate, zonificarea funcţională. Bilanţul teritorial va fi întocmit cu precizarea corectă a zonificării urbane.

Competenţa de elaborare a documentaţiei : Documentaţia va fi întocmită, semnată şi ştampilată de specialişti atestaţi de către Registrul Urbaniştilor din România (R.U.R.), anexându-se la documentaţia ce se va înainta spre aprobare o copie după certificatul de atestare R.U.R. şi după actul doveditor al plăţii taxei către R.U.R, pentru documentaţia întocmită.

Consultarea populaţiei :procedura de consultare a populaţiei conform prevederilor Legii nr.350/2001 cu completările şi modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 şi a „ Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului„ aprobat prin HCL 126/2011, modificată prin HCL 250/2014.

5. DATE DE TEMA ALE P.U.Z.-lui

Obiect: P.U.Z. are ca obiect reglementarea urbanistica a caracterului terenului studiat , o zonă restrânsă, cu categoria de folosinţă arabil in extravilan. Pentru construirea unei locuinte unifamiliale.

Amplasament : Terenul studiat se află în partea de sud a municipiului Sebeş.

Limita terenului studiat: Zona studiată are următoarele vecinătăţi:

-la nord N-proprietate privată

-la vest V- proprietate privată

-la sud S- domeniul public -Str. Bucegi

-la est-E- proprietate privată

Încadrarea în localitate : Zona studiată şi reglementată prin P.U.Z. este amplasată în extravilanul Municipiului Sebeş, conform PUG 4400/2000, aprobat cu HCL 127/2000. Suprafaţa amplasamentului ce a generat PUZ, este compusă din parcela inscrisă în CF 82554, nr.cad.82554, în suprafaţă totală de 700 mp ,proprietatea privată a beneficiarului **Popa Daniel Vasile**

Circulaţia: Accesul rutier şi cel pietonal în zonă se face prin intermediul străzii Bucegi.

Parcaje: Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandărilor normativelor P132/93 şi H. G. 525/1996.

Ocuparea terenului : Amplasamentul analizat este situat în extravilanul Municipiului Sebeş, şi are categoria de arabil extravilan şi se propune realizarea unui trup UTR-L, aferent locuinţelor individuale şi funcţiunii compatibile şi introducerea terenului in intravilan

Echiparea edilitară: Zona studiată dispune de reţele de utilităţi: alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale , situate în vecinătatea amplasamentului.

Apele pluviale vor fi conduse către rigole şi se va utiliza pentru intreţinerea spaţiilor verzi.

Toate proiectele pentru realizarea de utilităţi vor fi pe cheltuiala integrala a beneficiarului documentaţiei PUZ

Indici urbanistici propuşi:

-POT maxim propus-40%

- CUT maxim propus-1,20
- Regim de înălţime : P+1+M

Amplasarea faţă de aliniament şi retrageri în interiorul parcelei:

Retragerea din aliniament vor respecta Codul Civil.

Asigurarea prin proiect a calității mediului și a premizelor de dezvoltare durabilă
În perioada de execuție a lucrărilor se va asigura colectarea, depozitarea și evacuarea în condiții de siguranță a deșeurilor, conform HCL 391/2021, referitoare la aprobarea Regulamentului privind gestionarea deșeurilor din construcții și demolări îm municipiul 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.

6. **REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI 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

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.

7. **CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

Conform PROCESULUI VERBAL: nr. 89600/25.10.2024, în urma analizei documentației de memebrii Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, din cele 8 voturi prezente,

- 7 membii au dat aviz favorabil
- 1 membri a dat aviz favorabil cu condiții:-obținerea aviz apă..

***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 de oportunitate** și a celor din certificatul de urbanism.*

NOTĂ: Prezentul Aviz de Oportunitate se eliberează cu scopul precizării detaliate a regimului tehnic impus prin Certificatul de Urbanism, pentru întocmirea documentației P.U.Z., ca urmarea 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 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.

În vedera 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 documantației 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 de Oportunitate s-a eliberat în baza Legii 350/2001, privind Amenajarea Teritoriului şi Urbanismului cu modificările şi completările ulterioare şi reprezintă punctul de vedere al C.T.A.T.U din cadrul Primăria Municipiului Sebeş.
În urma consultării publicului soluţia urbanistică poate suferi modificări pe parcursul proceduri de avizare şi aprobare a P.U.Z.-ului.
Hotărârea privind aprobarea P.U.Z. aparţine Consiliului Local al Municipiului Sebeş conform competenţelor stabilite de lege.

NOTĂ: Îndeplinirea tuturor condiţiilor impuse în prezentul AVIZ DE OPORTUNITATE sunt obligatorii, în vederea înaintării documentaţiei spre aprobare a P.U.Z. şi R.L.U. Consiliului Local Sebeş.

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

Nume, Prenume	Funcţia publică	Semnătura	Data	Nr.ex.
Verificat:Miron Cosmin	Arhitect-Şef			
Întocmit: Ţîmpea Georgeta	Inspector		28.10.2024	2

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sebes

Cod verificare
100183161874

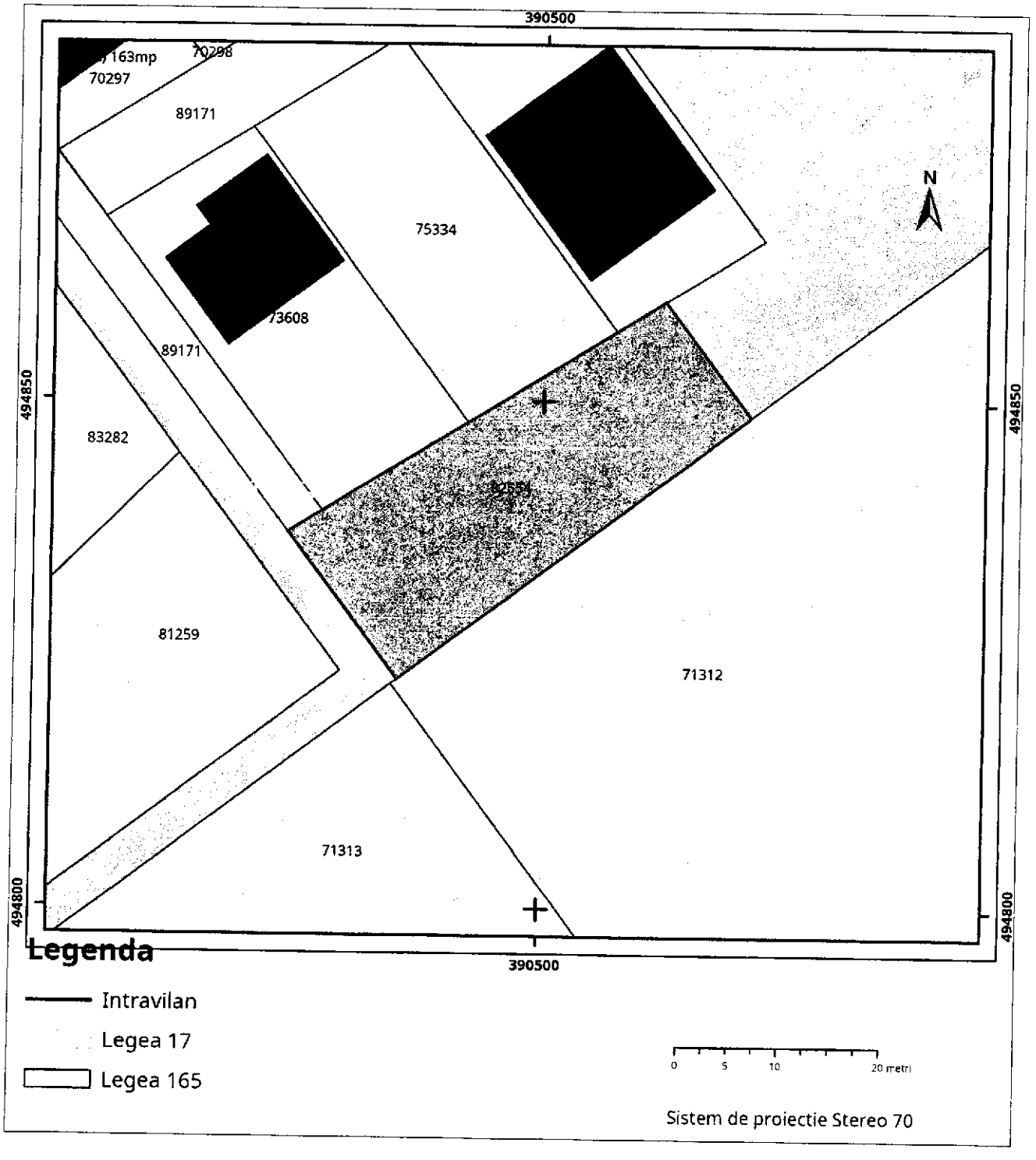
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **82554**, UAT Sebeș / ALBA, -

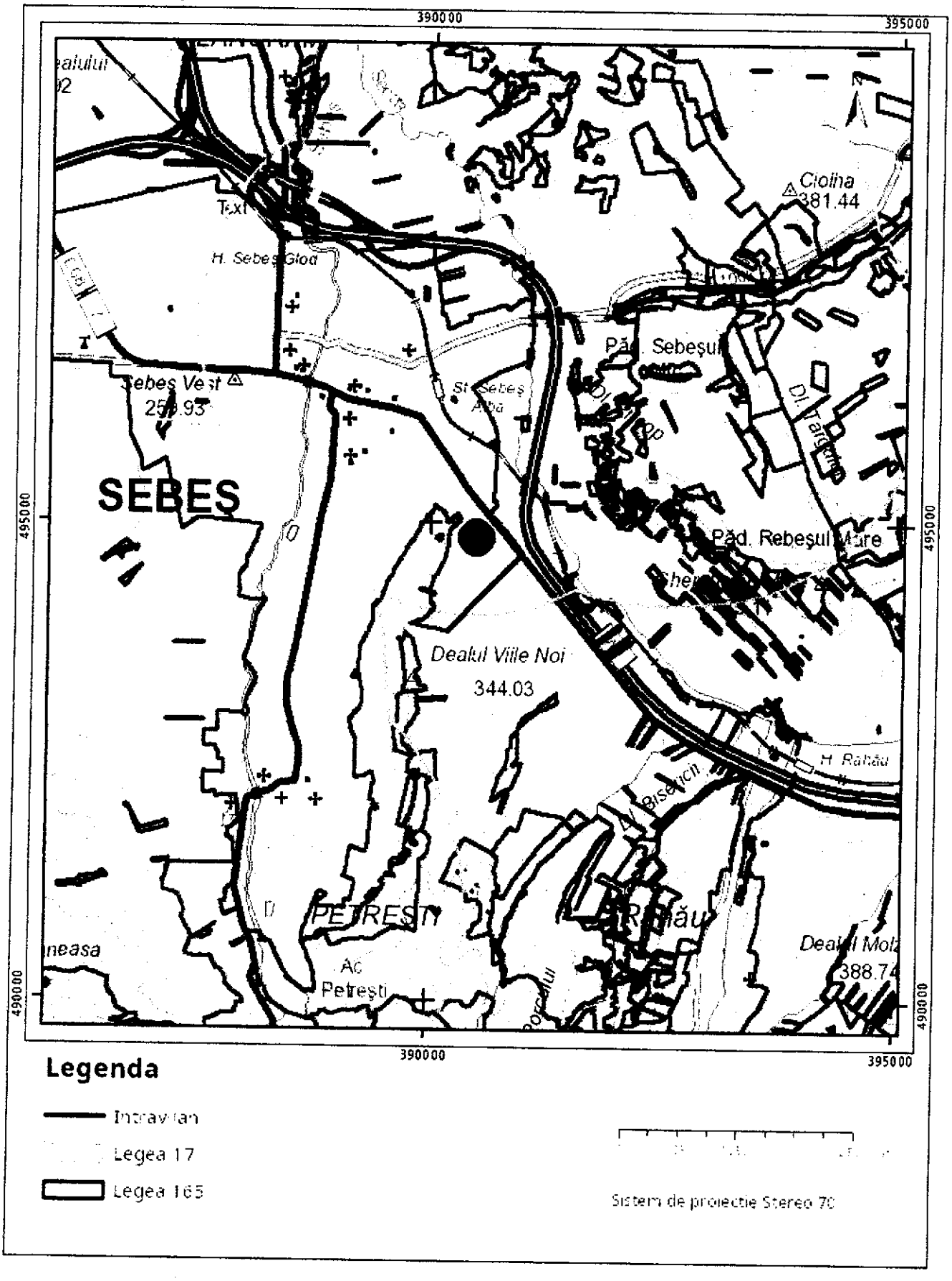
Nr.cerere	29931
Ziua	20
Luna	11
Anul	2024

Teren: 700 mp
Teren: Extravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 700mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 18-07-2023
Data și ora generării: 20-11-2024 09:48

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 82554 Sebeş

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:25350/I Sebeş
Nr. cadastral vechi:1619/5

Adresa: Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	82554	700	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
663 / 16/01/2023		
Act Notarial nr. 46, din 16/01/2023 emis de ILIŞESCU Silvia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare bun prorpiu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **POPA DANIEL VASILE**, necăsătorit	
8514 / 20/04/2023		
Act Administrativ nr. 19628, din 28/03/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SEBES;		
B3	se notează respingerea cererii , nu a fost depus completarea cerută	A1
16368 / 12/07/2023		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU TEHNIC, din 18/07/2023 emis de Sadean Daniel-Nicolae; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD NOU, din 18/07/2023 emis de Sadean Daniel-Nicolae;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

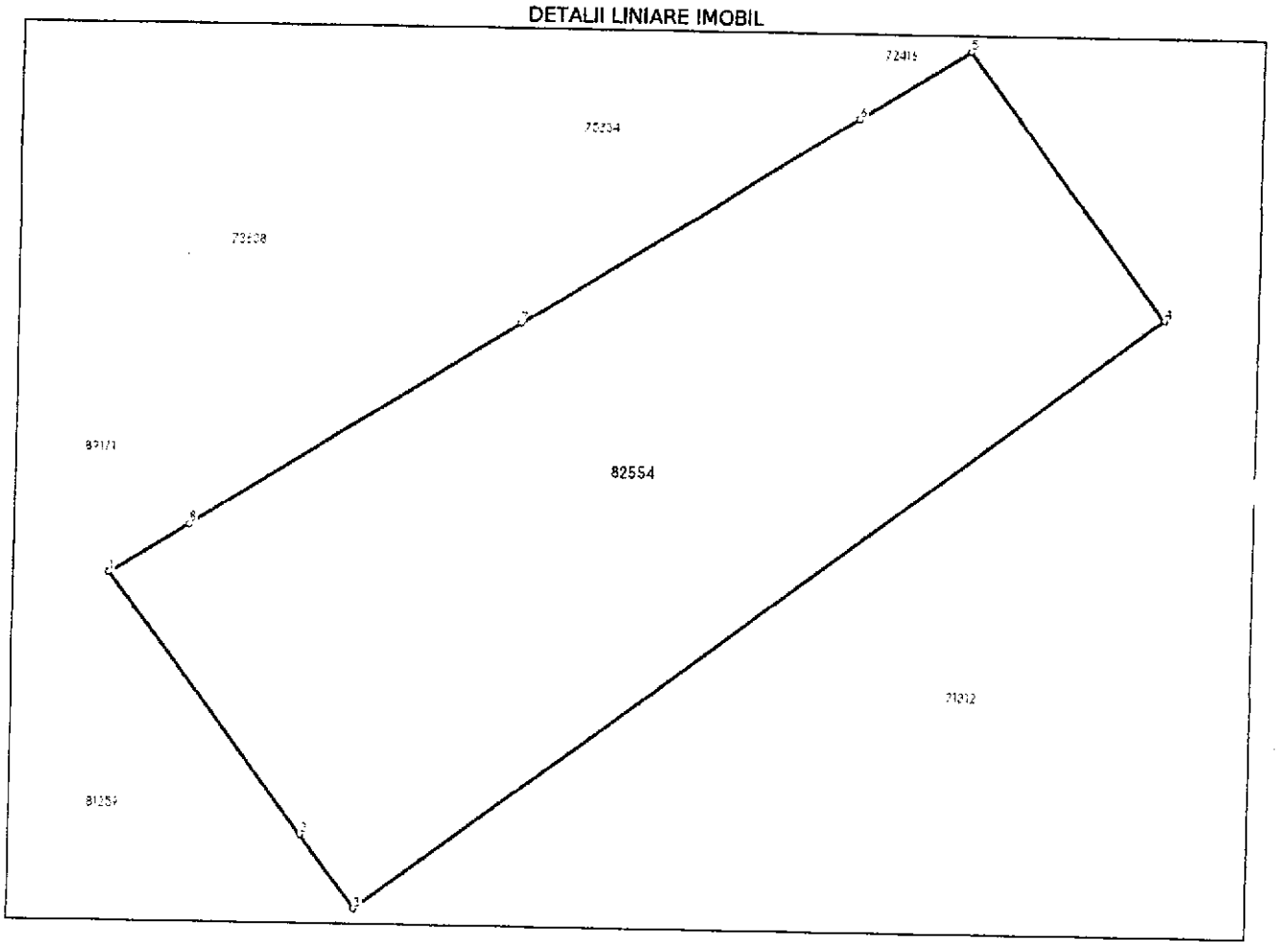
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
82554	700	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	700	-	1374/11/1/2/5	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	14.132
2	3	4.0
3	4	43.222
4	5	14.251
5	6	5.602
6	7	17.058

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m))
7	8	16.757
8	1	4.016

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
20/11/2024, 09:46

DUPLICAT
CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Subsemnații **POPA VASILE**, domiciliat în comuna Gârbova, strada Ion Creangă, numărul 518, județ Alba, cod numeric personal 1619403014 [illegible] prin mandatar Popa Daniela, numită prin procura autentificata sub numarul 2[illegible] din data de 06.01.2023 – Notar Public Ilișescu Silvia, Sebeș, județ Alba, [illegible] soția **POPA DANIELA**,(în Cartea Funciară Popa Daniela, născuta Co[illegible] domiciliată în comuna Gârbova, numărul 518, județ Alba, cod numeric personal 2720112014311, în calitate de vânzători, vindem cumparatorului respectiv fiului nostru, **POPA DANIEL – VASILE,** necăsatorit, domiciliat în comuna Gârbova, strada Ion Creangă, numărul 518, județ Alba, cod numeric personal 1970825014662, imobilele situate în extravilanul municipiului Sebeș, județ Alba, înscrise în.

1) Cartea Funciară numărul 82554 Sebeș, (număr Cartea Funciara, vechi:25350/I Sebeș), număr curent A1, număr cadastral 1619/5, în suprafață de 700 metri pătrați; – număr curent 1, arabil extravilan, în suprafață de 700 metri pătrați, număr parcelă 1374/11/1/2/5; de sub B1 1 și B1 2, cota noastra întreagă de proprietate de 1/1 părți, dobândită cu titlu cumpărare, încheierea cărții funciare numărul 581/2006;

2) cota de 1/5 părți din Cartea Funciară numărul 85793 Sebeș. (număr Cartea Funciară, vechi: 25215 I Sebeș), număr curent A1, număr cadastral 1619/7, în suprafață de 411 metri pătrați; – număr curent 1, arabil extravilan – drum, în suprafață de 411 metri pătrați, număr parcela 1374/11/1/2/7; de sub B3.1 și B3.2, cota noastră întreagă de proprietate, dobândită cu titlu cumpărare, încheierea cărții funciare numărul 581/2006,

3) cota de 1/5 părți din Cartea Funciară numărul 85794 Sebeș, (număr Cartea Funciară, vechi: 25215 I Sebeș), număr curent A1, număr cadastral 1614/4, în suprafață de 122 metri pătrați; – număr curent 1, arabil extravilan – drum, în suprafață de 122 metri pătrați, numar parcelă 1374/11/1/2/4; de sub B3.1 și B3.2, cota noastră întreagă de proprietate, dobândită cu titlu cumpărare, încheierea cărții funciare numărul 581/2006;

Subsemnații vânzători, declarăm că am dobândit imobilele descrise mai sus prin cumpărare, fiind bunuri comune.

Prețul de vânzare cumpărare este de 10.000 lei (zecemiilei), pe care subsemnații vânzători, declarăm că l-am primit în întregime de la cumpărător, azi data autentificării prezentului act și nu mai avem nici o pretenție față de acesta, privind prețul și plata acestuia.

Subsemnatul cumpărător, declar că sunt necăsătorit și cumpăr imobilele descrise mai sus, ca bunuri proprii, și intru în posesia acestora începând de azi de când voi suporta toate taxele și impozitele aferente bunurilor cu mențiunea că am cunoștință de situația de fapt și de drept a acestora și înțeleg să le dobândesc în actualul lor regim juridic.

Subsemnații vânzători, consimțim la întabularea dreptului de proprietate în Cartea Funciară a imobilelor în favoarea cumpărătorului, pe care îl garantăm contra evicțiunii și a viciilor imobilelor conform prevederilor articolului 1695 și articolului 1707 Cod Civil și precizez ca bunurile sunt scutite de orice sarcini, conform extraselor de carte funciara numarul 537, 539 și 538 din data de 13.01.2023, eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș, sunt scutite de procese, au fost în stăpânirea noastră în mod continuu, nefiind scoase din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ, au toate taxele și impozitele achitate la zi, conform certificatelor

fiscal numărul 1402 din data de 10.01.2023, emis de Primăria Municipiului Sebeș, județ Alba.

Întrucât cumpărătorul este fiu, al vânzătorilor și conform articolului 20 punctul 2 din Legea 17/2014, dispozițiile acesteia privind exercitarea dreptului de preemțiune nu se aplică.

Subsemnatele părți contractante declarăm ca am luat la cunoștința despre conținutul prevederilor legale privind declararea prețului real.

Prezentul act se va întabula în cartea funciară prin notarul public instrumentator

Subsemnatele părți contractante, declarăm că înainte de semnarea actului am citit cuprinsul acestuia și am constatat că acesta corespunde întrutotul voinței și condițiilor stabilite de noi părțile, de comun acord și că toate clauzele cuprinse în act, precum și natura actului reflectă voința noastră, drept pentru care semnăm mai jos.

La întocmirea prezentului act s-au avut în vedere: extrase de carte funciară, certificat fiscal, procură și act de dobândire, certificat de naștere.

Redactat și listat într-un exemplar, azi data autentificării actului la sediul biroului notarial din Sebeș, strada Călăraşi, numărul 2, scara A, apartament 3, județ Alba, de către notarul public Ilișescu Silvia.

VÂNZĂTORI,
POPA VASILE
prin mandatar

CUMPĂRĂTOR,
POPA DANIEL – VASILE

POPA DANIELA

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL ILIȘESCU SILVIA
LICENȚA DE FUNCȚIONARE NUMĂRUL 2431/2138/09.12.2013
SEDIUL: SEBEȘ, STRADA CĂLĂRAȘI, NUMĂRUL 2,
SCARA A, APARTAMENTUL 3, JUDEȚ ALBA

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NUMĂRUL 46
ANUL 2023 LUNA IANUARIE ZIUA 16

In fata mea Ilișescu Silvia, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat

1.**POPA DANIELA**, domiciliată în comuna Gârbova, numărul 518 județ Alba, cod numeric personal 2720112014311, identificată prin carte de identitate seria AX numărul 625059, eliberată de SPCLEP Sebeș, la data de 11.01.2016, în nume propriu, în calitate de vanzatoare și mandatar al vânzătorului Popa Vasile;

2.**POPA DANIEL – VASILE**, domiciliat în comuna Gârbova, strada Ion Creangă, numărul 518, județ Alba, cod numeric personal 1970825014662, identificat prin carte de identitate seria AX, numărul 857621, eliberata de SPCLEP Sebeș la data de 28.07.2022, în nume propriu, în calitate de

cumpărător, care, după ce au citit, au declarat că au înțeles conținutul și celor cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la încheierea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul articolului 12 litera b din Legea notarilor publici și a activității notariale numărul 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul (+TVA) de 595 lei achitat cu bon fiscal numărul 2/16.01.2023.

Impozit: 100 lei achitat cu chitanțele numărul 7 și 8/2023.

S-a perceput taxa de 180 lei achitată cu chitanța numărul 0294301/2023 eliberată pentru Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară

NOTAR PUBLIC,
ILIȘESCU SILVIA

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare, de Ilișescu Silvia notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,

ROMÂNIA • ILIȘESCU SILVIA • NOTAR PUBLIC • SEBEȘ

U.M. 0362 BUCUREŞTI
Nr. 767636 din 25.11.2024

NECLASIFICAT
Exemplar unic

Domnului

POPA DANIEL VASILE
- comuna Gârbova, str. Ion Creangă nr. 518, judeţul Alba -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informaţii cu nr. 708.409 din 30.10.2024, privind **"Planul Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiţiei "Locuinţă unifamilială (P) şi împrejmuire", în amplasamentul din extravilanul municipiului SEBEŞ, CF nr. 82554, nr. topo./cad. 82554, judeţul ALBA, vă comunicăm că, în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informaţii şi ministrului Apărării Naţionale nr. 4221/1995 şi ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul,* cu modificările şi completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentaţia depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conţinutului documentaţiei tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 299 din 11.07.2024, emis de Primăria Municipiului Sebeş.

Cu stimă,

ŞEFUL UNITĂŢII

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
București, Eforie 3, Sectorul 5
Tel: 021.264.86.12 / Fax: 021.312.44.21 / e-mail: avize@mai.gov.ro

NESECRET
Exemplar nr.: 1/2
Nr.: *369210*
Data: *18.11.2024*

Către

BARBIERI PROIECT S.R.L.
Municipiul Alba Iulia,* str. *Traian* nr. *17A, județul Alba

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal **„Locuință unifamilială (P) și împrejmuire"** cu amplasament în extravilanul *municipiului Sebeș,* CF nr. *82554,* nr. cad. *82554,* județul *Alba,* beneficiar: *POPA DANIEL VASILE,* vă comunicăm **avizul favorabil** în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001*[1] *și Precizările*[2] *aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.*
Prezentul aviz a fost eliberat în baza *Certificatului de Urbanism nr. 299* din *11.07.2024,* emis de *Primaria Municipiului Sebes* și este valabil numai însoțit de *planșa Reglementări urbanistice* vizată de noi spre neschimbare.
Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.
În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.
Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.
Nerespectarea documentației conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.

DIRECTOR GENERAL

ROMÂNIA * Ministerul Afacerilor Interne * DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ

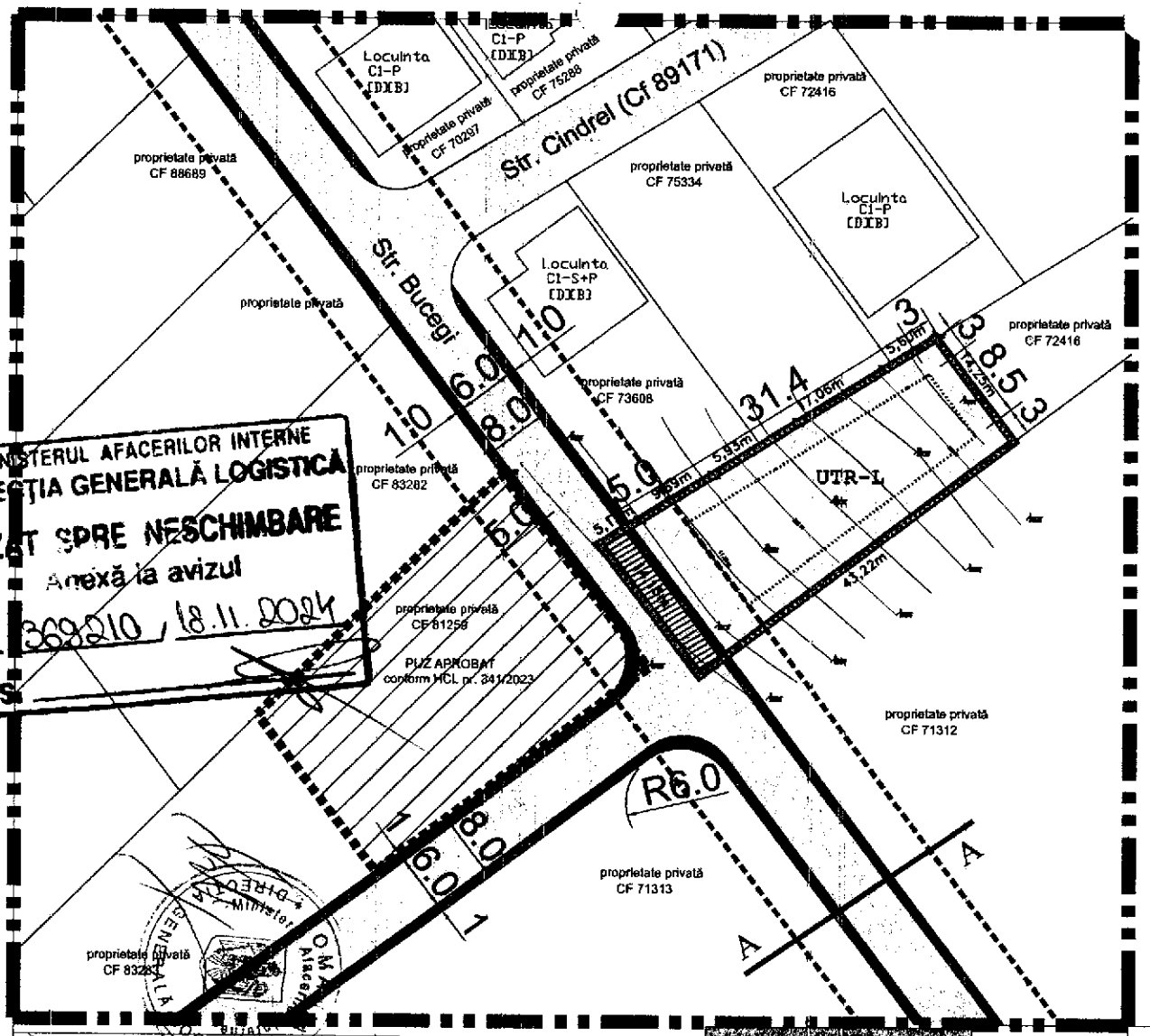
dr. ing. PELIGRAD ION

[1] Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

[2] Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

ELABORARE PUZ PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P)
jud. Alba, municipiul Sebeș, Extravilan, FN

Reglementări Urbanistice



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul
nr. 369210 / 18.11.2024
L.S.

LEGENDA

LIMITE

- Limită zonă studiată, teren detaliat prin PUZ
- Limită teren ce a generat PUZ
- Limită de proprietate parcele adiacente
- Limită PUZ aprobat, cf. HCL nr. 341/2023
- Limită teren pentru introducerea în intravilan
- Limită interdicție de construire

CIRCULAȚII

- Drum local
- Drum local propus spre modernizare la un profil carosabil de 8m (6m carosabil si trotuar 1m în ambele părți ale carosabilului)
- Trotuar

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, conform PUG

- Teren arabil aflat în extravilan

REGLEMENTĂRI, conform PUZ
UTR L- Zona de locuințe individuală

- UTR-L: Edificabil propus prin PUZ (suprafața de teren maximă pe care se vor amplasa noile construcții)
- Zonă retrageri minime - interdicție de construire față de limitele parcelei
- Teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală

INTERDICȚII ȘI RESTRICȚII

- Interdicție de construire - retragere obligatorie de la aliniament 5.0m

CONSTRUCȚII

- Construcții existente în zona de studiu

CF nr. 82554 Sebeș

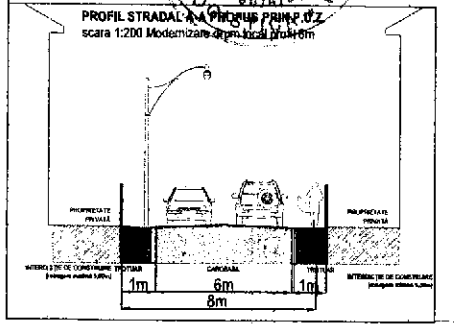
Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]
19	494822.519	390485.988
20	494822.709	390483.576
21	494836.960	390435.833
22	494847.965	390492.667
23	494858.927	390511.896
24	494848.553	390520.682

S=700mp

Structura clădirilor:
[D]-durabile; [S]-semidurabile; [N]-nedurabile

Starea clădirilor:
[B]-bună; [M]-mediocră; [R]-rea

PROFIL STRADAL A-A PROPUS PRIN P.U.Z
scara 1:200 Modernizare drum local profil 6m



P.O.T.propus	40%
C.U.T.propus	1.2
Regim înălțime propus, P+1+M	hmax=10m

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
Teren arabil	700	100	-	-
Teren edificabil (construibil)	-	-	310	44.28
Interdictie de construire	-	-	319	45.57
Teren ce se va ceda pentru dezvoltare stradală	-	-	71	10.15
Total	700	100	700	100

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data

barbieri
PROIECT
J01/567/2005

Den. Lucrarii:	ELABORARE PUZ PENTRU "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE"	Nr. pr.:	30/2024
Amplasament:	jud. Alba, localitatea Sebeș, str. Extravilan, nr. FN	Data:	08.2024
Den. Plansei:	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Faza:	A.O
Beneficiar:	POPA DANIEL VASILE	Scara:	1:500
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI	Plansa:	A2
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		
Desenat:	ing. Gabriela DUMITRACHE		

R O M Â N I A
MINISTERUL APĂRĂRII NAŢIONALE
Statul Major al Apărării
Nr. DT. 20060
din 23.12.2024
B u c u r e ş t i

Exemplarul nr. 1

C ă t r e

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

AVIZ NR. DT/19039

La Certificatul de Urbanism nr. 299 din 11.07.2024;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare* şi Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. şi M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafaţă de 700,00 mp, situat în extravilanul municipiului Sebeş, C.F. nr. 82554, nr. cad. 82554, judeţul Alba, în vederea realizării obiectivului de investiţii **„Construire locuinţă unifamilială (P) şi împrejmuire"**, conform documentaţiei de urbanism depuse. Beneficiar: **Popa Daniel Vasile.**

Avizul este condiţionat de:

- respectarea cu stricteţe a limitelor amplasamentului şi zonelor funcţionale prevăzute în documentaţie;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităţilor militare, terenurilor, construcţiilor sau instalaţiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naţionale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizaţiei de construire.

Încălcarea oricărei condiţii de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât şi răspunderea juridică a beneficiarului.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obţinerii autorizaţiei de construire, este necesar să trimiteţi documentaţia tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiţii, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare* şi H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiţii şi de dezvoltare, precum şi a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările şi completările ulterioare.*

ŞEFUL UNITĂŢII MILITARE 02515 „D" BUCUREŞTI

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEȚEANĂ ALBA
Nr. 643
anul 2024 luna 02 ziua 04

AVIZ

Nr. 54 din 02.01.2025

1.În temeiul dispozițiilor art. 47[1] 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. 9927/09.12.2024, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 254921/13.12.2024

În baza următoarelor documente:

1.Cererea nr. 9927/21.11.2024 a beneficiarului POPA DANIEL - VASILE, cu domiciliul în Strada Ion Creangă, nr. 518, Sat Gârbova, Comuna Gârbova, Județul Alba;
2.Certificatul de urbanism nr. 299/11.07.2024 emis de către Primăria Municipiului Sebeș, Județul Alba;
3.Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
4.Studiul pedologic și agrochimic nr. 406/7.11.2024 întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice Alba;
5.Avizul tehnic nr. 105/14.11.2024 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Alba;
6.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 153/02.12.2024, întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Alba;
7.Nota de calcul nr. 10269/03.12.2024 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Alba.

În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții:" locuință unifamilială și împrejmuire", de către beneficiar POPA DANIEL - VASILE, în suprafață de 700,00 mp, categoria de folosință arabil, clasa a III a de calitate, înscrisă în CF nr. 82554, parcela 1374/11/1/2/5, număr cadastral 82554, teren liber de construcții, situată în extravilanul Municipiului Sebeș, Județul Alba

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, în suprafață de 700,00 mp, categoria de folosință arabil, clasa a III a de calitate, înscrisă în CF nr. 82554, parcela 1374/11/1/2/5, număr cadastral 82554, teren liber de construcții, situată în extravilanul Municipiului Sebeș, Județul Alba

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:

Bulevardul Carol I, nr.2-4, Sector 3, București
Tel.: +4 021 307 24 01,
secretariat.difff@madr.ro; www.madr.ro

-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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 va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 299/11.07.2024 emis de către Primăria Municipiului Sebeș, Județul Alba, 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, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea la data la care autoritățile competente au comunicat beneficiarului neadoptarea hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan.

3.Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul anulării oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

Director

Elena FILIP

Bulevardul Carol I, nr.2-4, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 021 307 24 01,

MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ŞI PĂDURILOR

AGENŢIA NAŢIONALĂ PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI ALBA

DECIZIE DE ÎNCADRARE
Nr. 11212 din 20.12.2024
Privind etapa de încadrare a planului

Ca urmare a notificării adresate de către **Popa Daniel Vasile,** cu domiciliul în localitatea Gârbova, strada Ion Creangă, nr. 518, Judeţul Alba, cu privire la proiectul de plan *"Locuinţă unifamilială (P) şi împrejmuire"*, cu amplasamentul în localitatea Sebeş, extravilan, nr. FN., Judetul Alba, **identificat prin extras CF si plan de încadrare în zonă**, înregistrată la Agenţia pentru Protecţia Mediului Alba cu numărul 11212/04.11.2024, cu completările ulterioare, în baza **Hotărârii de Guvern nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe; **Hotărârii de Guvern nr. 1000/2012** privind reorganizarea si functionarea Agenţiei Naţionale pentru Protectia Mediului si a institutiilor publice aflate în subordinea acesteia, cu modificările si completările ulterioare, Agentia pentru Protectia Mediului Alba decide, ca urmare a consultărilor desfăşurate în cadrul şedinţei Comitetului Special Constituit din data de 03.12.2024, că acest plan **nu se supune evaluării de mediu.**

Motivele care au stat la baza deciziei conform Anexei nr.1 din H.G. nr. 1076/2004 sunt urmatoarele:

Justificarea deciziei:

1. **Caracteristicile planurilor si programelor cu privire în special la:**

a). Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte si alte activitaţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor:

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în extravilanul localităţii Sebeş în partea de sud a localităţii, cu acces din DE 81 care face legătura cu drumul local (strada Bucegi) ce comunică cu terenul, nr. FN, Judeţul Alba.
Prin prezentul PUZ se propune:

-O zonă de locuinţe notată cu UTR-L, aferent locuinţelor individuale şi funcţiunii compatibile şi introducerea terenului în intravilan.

-Introducerea în intravilan a terenului în suprafaţă de 700 mp, care va avea destinaţia de teren construibil cu funcţiunea de "zonă de locuinte individuale", notat cu "L".

1 AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI ALBA Ministerul Mediului, Apelor şi Pădurilor

Indici tehnici propuşi:

Suprafaţa totală a terenului=700 m.p.

Pentru construcţiile ce se vor realiza se propune:

-P.O.T. propus max.=40%;

-C.U.T. propus max.=1,2;

-Un regim maxim de înălţime P+1+M.

Folosinţa actuală a terenului: arabil.

Obiectivul studiat este delimitat de următoarele vecinătăţi:

-Pe latura de Nord cu un teren aflat în proprietăţi private

-Pe latura de Sud cu un teren aflat în proprietate privată;

- Pe latura de Est cu un teren aflat în proprietate privată;

-Pe latura de Vest cu un teren aflat în domeniul privat-strada Bucegi.

Alimentarea cu apă potabilă si canalizarea:

În prezent, în vecinătatea zonei studiate există atât reţea de alimentare cu apă, canal, energie electrică, cât şi reţea de alimentare cu gaze naturale, care se vor extinde până la amplasamentul studiat.

b). Gradul în care planul sau programul influenţează alte planuri şi programe, inclusiv pe cele în care se integreaza sau care derivă din ele:

Planul propus este corelat cu Planul Urbanistic General al localităţii Sebeş (P.U.G.) si cu planurile şi strategiile de acţiune de mediu al Planului de Amenajarea Teritoriului Judeţean (PATJ) al judeţului Alba.

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

Planul *"Locuinţă unifamilială (P) şi împrejmuire"* integrează considerentele de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

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

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

e). Relevanţa planului sau programului pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu- s-au luat în considerare prevederile:

Planul *"Locuinţă unifamilială (P) şi împrejmuire"*, va trebui să asigure respectarea Directivei Parlamentului European si a Consiliului 2001/42/EC privind evaluarea efectelor anumitor planuri si programe asupra mediului.

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

a) probabilitatea, durata, frecvenţa şi 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 şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate) ;
Amplasamentul se afla în localitatea Sebeş, extravilan, nr. FN., Judetul Alba, identificat prin extras CF nr. 82554 Sebeș și plan de încadrare în zonă. Suprafața de teren studiată=700 m.p.
f) valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural- nu este cazul;

(ii) depăşirea 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 naţional, comunitar sau internaţional.
Amplasamentul nu se află în zona de influenţă a ariilor naturale protejate de interes comunitar.

Obligaţiile titularului:

- Se va notifica Agenţia pentru Protecţia Mediului Alba în situaţia în care intervin modificări de fond care au stat la baza emiterii prezentei decizii.
- Se vor respecta prevederile Certificatului de urbanism nr. 299/11.07.2024, emis de Municipiul Sebeș.
- Se vor respecta prevederile Avizului de oportunitate nr. 17/28.10.2024, emis de Municipiul Sebeș.

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

- Notificarea pentru declanşarea etapei de încadrare înregistrată cu nr. 11212/04.11.2024.
- Proces verbal al şedinţei CSC din 03.12.2024.
- Adresa beneficiarului nr. 12400 din 09.12.2024 privind depunerea anunţului public referitor la încadrarea proiectului.
- Publicarea anunţului public privind încadrarea proiectului în ziarul "Unirea" din 09.12.2024.

Informarea şi participarea publicului la procedura de evaluare de mediu

Agenţia pentru Protecţia Mediului Alba a asigurat accesul liber al publicului la informaţie prin:

- Anunţurile publicate de Popa Daniel Vasile, în ziarul "Unirea" în data de 04.11.2024 şi data de 07.11.2024 privind depunerea notificării în vederea obţinerii avizului de mediu.
- Documentaţia de susţinere a solicitării a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul Agenţiei pentru Protecţia Mediului Alba.
- Anunţul public privind luarea deciziei etapei de încadrare a fost publicat în ziarul "Unirea" în data de 09.12.2024.
- Draftul deciziei etapei de încadrare a fost afişat pe pagina de internet a APM Alba.
- Precizăm că nu au existat comentarii-contestaţii din partea publicului interesat-potenţial afectat pe parcursul procedurii de reglementare.

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI ALBA
Ministerul Mediului, Apelor şi Pădurilor

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

DIRECTOR EXECUTIV,
DIMITRIE HORAȚIU CLEȚIAN

ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
ALEXANDRA LUCIA RISTIN

Întocmit,
Marin Gheorghe Florin

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE ALBA
Str.Alexandru Ioan Cuza nr.4, Alba Iulia, jud.Alba, România
CIF 29487193
www.anif.ro
Tel. 0258.81.31.48
Fax. 0258.81.31.49
alba@anif.ro

Nr. 105/ 14.11.2024

Către: Popa Daniel Vasile,

Referitor: Aviz ANIF pentru PUZ.

Stimate domn,

În urma analizării documentaţiei depusă de d-voastră şi înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri 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. 105 din 11.11.2024, prin care solicitaţi avizul pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL - *„Locuinţă unifamilială (P) şi împrejmuire”***, în vederea construirii în suprafaţă de 700,00 mp, în extinderea intravilanului Municipiului Sebeş, jud. Alba, conform CU nr. 299/11.07.2024, parcela cu CF nr. 82554, nr. cad. 82554, se constată următoarele :

a. terenul luat în studiu în cadrul proiectului **PLANUL URBANISTIC ZONAL - *„Locuinţă unifamilială (P) şi împrejmuire”***conform PUG avizat cu HCL Sebeş cu nr.127/2000, în suprafaţă totală de 700,00 mp din teritoriului administrativ al Municipiului Sebeş, judeţul Alba, pe care urmeaza a se executa lucrarile mentionate mai sus, nu este amenajat cu lucrări de îmbunătăţiri funciare.

Faţă de cele de mai sus, ANIF este de acord cu **PLANUL URBANISTIC ZONAL - *„Locuinţă unifamilială (P) şi împrejmuire”***.

Prezentul aviz este valabil 24 luni de la data emiterii, numai pentru soluţiile şi amplasamentele prezentate în proiectul nr.30/2024, proiectant **S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.**, orice modificare de soluţie sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz şi obligativitatea solicitării unui nou aviz sau acord tehnic.

Cu stimă,

Director,
Laura Delia SORESCU

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE ALBA
Str.Alexandru Ioan Cuza nr.4, Alba Iulia, jud. Alba Iulia, România
Tel. 0258.81.31.48
Fax. 0258.81.31.49; E-mail: alba@anif.ro

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

OSPA Alba

Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Alba

Nr. 406 / 07.11.2024

APROBAT,
DIRECTOR
ing. MIHAI FLOREA

STUDIU PEDOLOGIC
PENTRU STABILIREA CLASEI DE CALITATE A TERENULUI IN VEDEREA OBTINERII AVIZULUI NECESAR INTRODUCERII IN INTRAVILAN PRIN PUZ
în scopul:
"LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE"

BENEFICIAR: POPA DANIEL VASILE

EXECUTAT : ing. ILIE IOAN MARIUS
ing. RUSU CRISTIAN

2024

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE ALBA
Alba Iulia, Calea Motilor, Nr.110
Tel. 0040258826633, Fax 0040258835508, E-mail: ospaalba@yahoo.com

MEMORIU TEHNIC

PRIVIND "STABILIREA CLASEI DE CALITATE A TERENULUI" situat in imobilul cu nr. topografic: 82554 din CF nr. 82554

Teritoriul cadastral : SEBES
Județul : ALBA
Suprafața: 700 mp.

Beneficiar: POPA DANIEL VASILE

2024

1.INTRODUCERE SI GENERALITĂTI

Lucrarea are ca obiect de studiu elaborarea documentației pentru încadrarea terenului in clase de calitate în vederea obținerii avizului necesar introducerii in intravilan prin P.U.Z.

Terenul este situat pe teritoriul cadastral al localitații SEBES și ocupă o suprafată totala de 700 mp., suprafață care s-a luat in studiu.

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

Acesti factori intervin în potentialul de productie al terenului studiat în mod favorabil sau restrictiv pentru folosinta ARABIL.

Ca material topografic , în teren, s-a folosit planul de încadrare în zona și planul de situatie, pentru determinarea exacta a perimetrului supus introducerii in intravilan. Pentru realizarea studiului au fost folosite si informatii din baza de date a Oficiului pentru Studii Pedologice si Agrochimice Alba.

2.CONDITII FIZICO-GEOGRAFICE

Din punct de vedere geografic , terenul este situat în Dealurile Piemontane ale Muntilor Sebesului.

RELIEFUL
Altitudine : 275 m.,
Forma de relief : versant slab inclinat,
Panta : 5 -10 %,
Expoziția: E,
Roca de solificare: depozite argiloase.

HIDROLOGIA SI HIDROGRAFIA
Ape de suprafată care drenează terenul: Raul Secas.

CLIMA
Temperatura medie multianuală : 11,15 °C
Precipitatii medii multianuale : 549 mm.

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE * JUD. ALBA ALBA IULIA

INFLUENTA ANTROPICĂ

Ameliorare: nu este cazul
Degradare: nu este cazul

SOLURILE

Din punct de vedere pedologic terenul se caracterizeaza prin:

PRELUVOSOL MOLIC.

Caracterizarea morfologica si agrochimica a acestui sol este prezentata in fișa unitații de sol.

3. FACTORI RESTRICTIVI

Pentru terenul luat in studiu, s-au stabilit cei 17 factori naturali de mediu și de sol, care satisfac intr-o masura mai mare sau mai redusa cerintele plantelor din folosinta ARABIL astfel că unii dintre acesti factori devin penalizatori pentru folosinta respectiva.
In situația de față factorii penalizatori sunt următorii:

- temperatura medie anuală (11,5) – extrem de ridicata;
- precipitatii medii anuale (475) – scazute;
- textura solului (50) – fina;
- panta terenului (07) – slab inclinat;
- adancimea apei freatice (07.0) – mare;
- porozitatea solului (+15) – moderat tasat;
- volum edafic (088) – mare;
- rezerva de humus (090) – mica.

Valoarea si codificarea acestor factori sunt consemnate in fișa de calcul a notei de bonitare.

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE * JUD. ALBA ALBA IULIA

UNITATEA DE SOL

Denumirea US: PRELUVOSOL MOLIC
Suprafata: 700 mp.
Unitatea de sol se situeaza pe versant slab inclinat
Cu roca mama constituita din depozite argiloase
si apa freatica la adancime de > 5 m.

Si prezinta urmatoarele caractere morfologice:

Ap 0 – 22 cm.,brun inchis, structura poliedrica angulara mica, textura luto-argiloasa, uscat, radacini frecvente, mediu poros, mediu compact, trecere treptata;

Am 22-47 cm., negricios, structura poliedrica angulara mica bine dezvoltata, textura luto-argiloasa, uscat, radacini rare, mediu poros, mediu compact, trecere treptata;

AB 47 – 79 cm., brun galbui, structura poliedrica angulara medie, textura luto-argiloasa, reavan, radacini rare, pori fini, compact, trecere treptata;

Bt 79 – 110 cm., galbui, structura poliedrica angulara mare, textura argilo-lutoasa, reavan, pori fini, foarte compact;

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE
JUD. ALBA
ALBA IULIA

ANALIZE FIZICE SI CHIMICE

Orizont	Ap	Am	AB	Bt				
Adancime (cm)	10-20	30-40	60-70	90-100				
pH	6,6	6,7	6,9	7,2				
$CaCO_3$ %								
Humus %	1,91	1,73	1,44	0,89				
IN	1,85	1,70	1,71	0,87				
C : N								
P ppm	20	15,5	15	14,5				
K ppm	136	125	117	111				
Cl^-								
SO_4^{2-}								
HCO_3^-								
Ca^{2+}								
Mg^{2+}mg								
Na^+mg								
Total saruri mg/100gsol								
Aluminiu mobil me%								
Densitate aparenta	1,29	1,29	1,28	1,27				

ANALIZA GRANULOMETRICA

Schelet % 2mm								
Nisip grosier 2-0,2mm	4,8	4,4	3,6	3,3				
Nisip fin 0,2-0,02mm	35,48	37,06	34,81	32,83				
Praf 1+2 0,02-0,002 mm	19,45	17,09	17,64	18,23				
Argila 0,002 mm	40,27	41,45	43,95	45,64				
Textura	LA	LA	LA	AL				
Indice dif.texturala								

INTERPRETAREA DATELOR ANALITICE

Ap 10 – 20 cm.,reactie slab acida, continut mic in humus, mic in azot, mijlociu in fosfor, mijlociu in potasiu, densitate aparenta normala, textura fina;

Am 30 – 40 cm., reactie slab acida, continut mic in humus, mic in azot, mic in fosfor, mic in potasiu, densitate aparenta normala, textura fina;

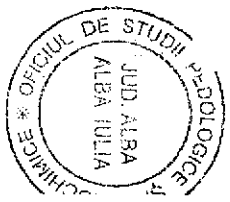
AB 60-70 cm., reactie neutra, continut foarte mic in humus, mic in azot, mic in fosfor, mic in potasiu, densitate aparenta normala, textura fina;

Bt 90-100 cm.,reactie neutra, continut foarte mic in humus, mic in azot, mic in fosfor mobil, mic in potasiu, densitate aparenta mijlocie, textura fina;

TIPUL DE SOL : PRELUVOSOL MOLIC

Nr. crt.	FACTORI	Nr.ind	Valoare	Cod		COEFICIENTI BONITARE GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF	A
1	Temperatura medie anuala	3c	11,15°C	11,5		1	1	1	1	08	09	09	1	
2	Precipitatii medii anuale	4c	549 mm	475		09	09	08	09	07	07	09	09	
3	Gleizare	14	ABS	0		1	1	1	1	1	1	1	1	
4	Stagnogleizare	15	ABS	0		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	5 - 10 %	07		1	1	09	09	09	09	09	1	
9	Alunecari	38	ABS	0		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	0		1	1	1	1	1	1	1	1	
12	Porozitate totala	44	MO	+15		09	09	09	09	09	09	09	09	
13	Continut de $CaCO_3$	61	00	00		1	1	1	1	1	1	1	1	
14	Reactia in Ap sau in primii 20 cm.	63	6,6	6,6		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	61-120t/ha	090		08	08	08	08	07	07	08	08	
17	Exces de apa de suprafata	181	Nul	1		1	1	1	1	1	1	1	1	
	NOTA					52	52	37	47	23	26	42	52	41

Nota de bonitare = 41 puncte pentru ARABIL , clasa a III -a



OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE
JUD. ALBA
ALBA IULIA

FISA DE CALCUL A NOTEI DE BONITARE

1.TITULARUL: **POPA DANIEL VASILE**

2.ACTUL DE PROPRIETATE: **CF: 82554**

3.TERITORIUL CADASTRAL PE CARE SE AMPLASEAZA OBIECTIVUL: **SEBES**

4.CATEGORIA DE FOLOSINTA CARE ESTE AFECTATA: **ARABIL**

5. NR . TOPOGRAFIC : **82554**

6. SUPRAFATA TOTALA: **700 mp.**

7. SUPRAFATA LUATA IN STUDIU: **700 mp.**

8. NOTA DE BONITARE: **41 puncte pentru ARABIL**

9. CLASA DE CALITATE : **a III -a pentru ARABIL**

10. GROSIMEA STRATULUI FERTIL: **40 cm.**

Societatea Comercială "APA CTTA"S.A. Alba
SUCURSALA SEBES

Sebeș, Str. Aviator Gh. Oltenuș, nr. 9, cod poștal 515800
TEL. 0258-731128; 0258-731336 FAX. 0258-731127
E-mail: scapacttasebes@yahoo.com
CUI: 1755482 Registrul comerțului J01/946/2008
COD IBAN:RO93RNCB0003021182930010, BCR Alba Iulia

Nr. 2928 / 30.10.2024

Către,

POPA DANIEL-VASILE
strada Ion Creangă, nr.518,loc. Gârbova, jud.Alba

La cererea dvs. înregistrată sub nr. de mai sus vă comunicăm :

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

în vederea : " **Locuință unifamilială(P) și împrejmuire** " în municipiu Sebeș, str. extravilan, nr.FN, nr. CF 82554 -Sebeș, nr. CAD 82554, conform certificat de urbanism nr. 299 din 11.07.2024 emis de Primăria Municipiului Sebeș și a planului de situație anexat.

SC APA C.T.T.A. SA – Sucursala Sebeș nu deține rețele în zonă și pe amplasamentul viitoarei construcții.

Avizul este condiționat de : respectarea amplasamentului precizat în planul de situație prezentat.

Prezentul aviz este valabil pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism.

ȘEF SUCURSALĂ
ing. ȘERBĂNESCU RADU - CĂLIN

BIROU TEHNIC
ing. Oancea Ioana-Elena

Distribuţie Energie Electrică Romania
Sucursala Alba

Distribuţie Energie Electrică Romania – Sucursala Alba
Piaţa Consiliul Europei, Nr. 1, 510096, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: +40258805999
Fax: +40258812410
office.alba@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 145195
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J01/121/2002
www.distributie-energie.ro

Către DANIEL-VASILE POPA,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7040241106733 / 01.11.2024 pentru **obiectivul : LOCUINTA UNIFAMILIALA (P) SI IMPREJMUIRE**
de la **adresa**: **SEBES,** sat **-**, strada **EXTRAVILAN**, nr. **FN**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **515800**, numar cadastral **82554**, judeţul **Alba**.

În urma analizării documentaţiei depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus şi se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7040241106733 / 13.11.2024

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranţă a reţelelor electrice de distribuţie publică şi se încadrează în distanţele normate faţă de acestea.

2. În zonă **Nu exista** reţea electrică de distribuţie de **- -**.

3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obţinerea acestuia, în vederea racordării la reţeaua electrică de distribuţie a obiectivului sau creşterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitaţi la OD (operatorul de distribuţie) avizul tehnic de racordare.
   Prin cererea de aviz de amplasament aţi solicitat racordarea obiectivului la reţeaua electrică de distribuţie publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.

4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 11.07.2026**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilităţii Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizaţiei de construire, cu condiţia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.

5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **-** şi a Certificatului de urbanism nr. **299 / 11.07.2024**

6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.

7. Instalaţiile de distribuţie aparţinând operatorului de distribuţie au fost trasate orientativ pe planul de situaţie anexat.

8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparţin OD (operatorului de distribuţie) este necesar sa vă adresaţi deţinătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alţi deţinători) - în vederea obţinerii avizelor de amplasament.

9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenţă tehnică din partea operatorului de distribuţie.

10. Executarea lucrărilor în apropierea instalatiilor operatorului de distribuţie se va face cu respectarea strictă a condiţiilor din prezentul aviz, precum şi a normelor tehnice de protecţia muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători şi vor suporta consecinţele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalaţiilor şi/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menţionate.

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Alba

Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Alba
Piața Consiliul Europei, Nr. 1, 510096, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: +40258805999
Fax: +40258812410
office.alba@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 145195
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J01/121/2002
www.distributie-energie.ro

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:
DEER Sucursala Alba *nu detine instalatii electrice de joasa si medie tensiune in zona.*
***Eventualele protejari, refaceri sau devieri ale instalatiilor noastre afectate de lucrarea dv. se vor face printr-o firma atestata ANRE in baza unui contract de reglementare retele electrice, ce se va incheia la S. Acces Retea a DEER Sucursala ALBA.**
***Orice activitate sub sau in apropierea instalatiilor electrice se va desfasura cu respectarea normelor de protectie a muncii specifice-NPSM. In caz contrar, beneficiarul (sau executantul, dupa caz) va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica.**
***Se va respecta: Ordinul ANRE nr.239/2019 « Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice»**

Director Sucursala **ALBA**
CETERAS MARIUS NICOLAE

Marius-Nicolae Ceteras
Semnat digital de Marius-Nicolae Ceteras
Data: 2024.11.13 21:50:26 +02:00

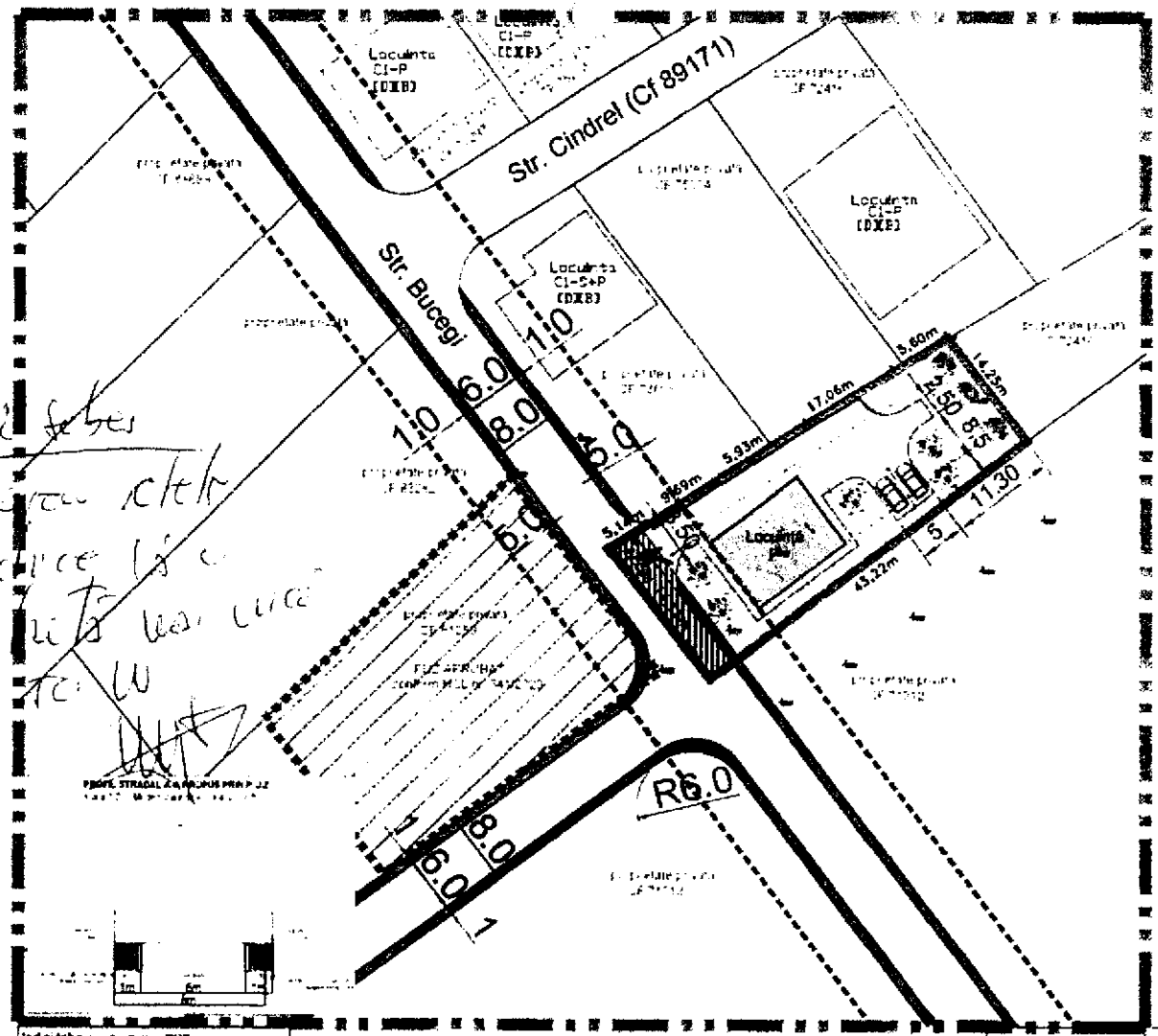
Sef S.A.R. **ALBA**
Gheorghe DAMIAN-FILIP

Gheorghe Damian-Filip
Semnat digital de Gheorghe Damian-Filip
Data: 2024.11.13 14:10:00 +02:00

Intocmit
Mihaela Corpade

ELABORARE PUZ PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P)
jud. Alba, municipiul Sebeș, Extravilan, FN

Posibilități de mobilare



Poti sebes
Nu stiu cat
electrice la o
distanta de la
de TC: LV

LEGENDA

- Limită zonă studiată, teren detaliat prin PUZ
- Limită teren ce a generat PUZ
- Limită de proprietate parcele adiacente
- Limita PUZ aprobat, cf. HCL nr. 341/2023
- Limită teren pentru introducerea în intravilan
- Limită interdicție de construire

- Drum local
- Drum local propus spre modernizare la un profil carosabil de 5m (6m carosabil si trotuar 1m in ambele părți ale carosabilului)
- Trotuar
- Teren arabil aflat în extravilan
- Locuință propusă (P) - posibilă mobilare
- Zonă pietonală carosabilă parcare în incintă
- Acces auto pietonal în incinta
- Acces pietonal în construcția propusă
- Interdicție de construire - retragere obligatorie de la aliniament 5.0m

Indici tehnici - propus - PUZ	
POT propus	4%
CUT propus	0.2

Regim de înălțime propus: P+1+M
înălțime 10m

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	m.p.	%	m.p.	%
Teren arabil	7[illegible]	100		-
Teren ocupat - construit		-	[illegible]	44.28
Interdicție de construire		-	[illegible]	45.57
Teren ce va rămâne pentru folosințe viitoare		-	[illegible]	10.15
TOTAL	7[illegible]	100	[illegible]	100

Zona verde amenajată în incintă

Arbori de talie medie și mare propuși

Construcții existente în zona de studiu

Structura construcției:
D-durabile, S-semidurabile,
N-nedurabile
Starea clădirii:
B-bună, M-mediocră, R-rea

Verificator	Expert	Nume	Semnătura	Cerința	Referat Expertiza Nr.	Data

barbieri
PROIECT

Den. Lucrării:	ELABORARE PUZ PENTRU "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P)" jud. Alba, municipiul Sebeș, Extravilan, FN	Nr. proj. 30/2024	
Amplasament:		Data 09/2024	
Den. Planșei:	POSIBILITĂȚI DE MOBILARE	Faza AO	
Beneficiar:	POPA DANIEL VASILE	Scara 1:500	
Șef proiect:	arh. Marius BARBIERI		
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI	Planșa A3	
Desenat:	ing. Gabriela DUMITRACHE		

DELGAZ grid

POPA DANIEL VASILE
str. Ion Creanga, nr. 518,
Loc. Garbova, jud. Alba

Delgaz Grid SA

Departament Acces la Retea
Alba Iulia, Oltenie 21A

AVIZ FAVORABIL
Nr. Înregistrare **385297850**, Data **04.11.2024**

Urmare a solicitării dumneavoastră, privind emiterea avizului de amplasament pentru **CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA(P) SI IMPREJMUIRE in localitatea Sebes, extravilan, CF 82554, jud. Alba** în urma analizării documentaţiei depuse vă comunicăm **avizul favorabil,** întrucât lucrarea precizată mai sus **nu afectează** sistemul de distribuţie gaze naturale.

La toate clădirile amplasate în localităţi în care există reţele de gaze naturale, indiferent dacă clădirile sunt sau nu alimentate cu gaze, pentru evitarea pătrunderii în clădiri a eventualelor scăpări de gaze, se prevăd **măsuri de etanşare** la trecerile instalaţiilor de orice utilitate (încalzire, apă, canalizare,cabluri electrice, telefonice, televiziune etc.) prin pereţii subterani şi prin planşeele subsolurilor clădirilor,conform **NTPEE-2018 art.93(1)**
Prezentul aviz este valabil până la data de **04.11.2024** (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism. Prelungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului iniţial.

Cu respect,

Babes Florin
Coordonator Echipa Acces la Retea Alba

DELGAZ GRID SA

Albu Angela
Manager Racordare

Preşedintele Consiliului de Administraţie
Volker Raffel
Directori Generali
Cristian Secoşan DG
Cristian Nicolae Ifrim (adj.)
Mihaela Loredana Cazacu (adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Sediul Central:Tirgu-Mureş
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000
Banca BRD Târgu Mureş
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris şi Vărsat:
777.168.994,25 RON

PREDA PAUL VASILE P.F.A.
R.C. F1/407/2017.
Sediu: Str. T. Cipariu, nr. 6A,
Alba Iulia, 510033.
Telefon: 0258/830614.

STUDIU GEOTEHNIC nr. 145/2024,

aferent proiectului: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA (P) SI IMPREJMUIRE, SEBES-EXTRAVILAN, f.n., (CF nr. 82554), JUDETUL ALBA.
[Proiect nr. 30/2024/faza: P.U.Z.].

Prezentul studiu geotehnic este intocmit si structurat in conformitate cu prevederile NORMATIVULUI PRIVIND DOCUMENTATIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCTII, indicativ NP 074/2022, elaborat de UNIVERSITATEA TEHNICA DE CONSTRUCTII BUCURESTI si aprobat de MINISTERUL DEZVOLTARII, LUCRARILOR PUBLICE SI ADMINISTRATIEI.

Cap. I – PREZENTAREA INFORMATIILOR:

A/ - DATE GENERALE:

AMPLASAMENTUL: - Suprafata de teren (de cca 700.oomp) aferenta obiectivului nou-proiectat, ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA (P) SI IMPREJMUIRE, identificabila prin C.F. nr. 82554, nr. cad./top. 82554, se incadreaza in perimetrul administrativ-teritorial al municipiului SEBES, situandu-se in EXTRAVILANUL localitatii, f.n., (CF nr. 82554), JUDETUL ALBA - vezi "Planul de incadrare in zona, plansa nr. A0" (scara 1:5.000) si/sau "Planul POSIBILITATI DE MOBILARE, plasnsa nr. A3" (scara 1:500) anexate prezentului studiu geotehnic ca piese grafice ilustrative.

BENEFICIAR LUCRARE: D-nul POPA DANIEL VASILE.
(Garbova-Ion Creanga, 518/Judetul Alba).

PROIECTANT GENERAL: S.C. "BARBIERI PROIECT" S.R.L.
(Alba Iulia/Judetul Alba).

ELEMENTE DE TEMA DE PROIECTARE: - Prin elementele de tema de proiectare, puse la dispozitie de proiectantul general, se ofera datele tehnice mini-

mum-necesare privitoare 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 obiectivului in cauza cu: prezentarea stratificatiei generale superficiale 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, municipiul SEBES si implicit amplasamentul cercetat se incadreaza in aria unui feston al CULOARULUI ORASTIEI (segment al Culoarului depresionar al Muresului) care, local, face separatia dintre PIEMONTULUI PIANULUI, situat in nordul M-tilor SUREANU-CANDREL (masive montane apartinand Carpatiilor Meridionali) si PODISUL SECASELOR (subunitate a Depresiunii Colinare a Transilvaniei) pe de o parte si, respectiv, de cealalta parte, M-tii METALIFERI (M-tii VINTULUI), apartinatori ai Apusenilor de Sud.

Strict, amplasamentul in cauza se incadreaza in «zona frunte a terasei medii a raului SEBES » – zona actualmente aparata contra inundatiilor, atat prin lucrari de indiguire si/sau de regularizare, executate anterior cat si, prin amplasarea sa altitudinala.

Amplasamentul obiectivului proiectat prezinta o suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala, cu un grad bun de stabilitate generala si locala – din punctul de vedere al declansarii sau reactivarii de alunecari de teren si/sau de aparitie a altor fenome-ne 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, simultan, sa asigure colectarea si drenajul corect/optim al apelor meteorice.

GEOLOGIA AMPLASAMENTULUI: - Geologic, amplasamentul cercetat se incadreaza in extremitatea sud-vestica a BAZINULUI TRANSILVANIEI; bazin format prin afundarea diferentiata ca amplitudine a unor blocuri ale structogenului din interiorul arcului carpatic (care initial, foarte probabil avea rol de «masiv central/median», fata de ariile periferice ale geosinclinalelor alpine, prin care au fost remobilizate o serie de teritorii cu structri hercinice, deja consolidate); blocuri delimitate de fracturile profunde generate de «diastrofismul

laramic» , manifestat local preponderent disjunctiv/ruptural (seturile de falii cvasi-ortogonale – "faliile carpatice" si respectiv, "faliile de tip pannonic")

Odata cu sfarsitul cretacicului si inceputul paleogenului BAZINUL TRANSILVANIEI, prin imersarea sa generala, incepe sa functioneze ca o larga cuveta de sedimentare permitand asrfel, 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 carpatic" (daca vorbim in termeni de tectonica globala).

In zona localitatii SEBES apar la zi, atat formatiunile atribuite oligocenului (conglomerate, gresii, argile marnoase vargate – brun-roscate la cenusii-verzui – si/sau violacee, cu structuri lenticular-incrucisate, specifice faciesului in care au fost depuse, continental-lacustru, cu numeroase secvente totentiale) cat si, cele atribuite sarmato-pliocenului in facies pannonic (marne, marne nisipoase si nisipuri – volhinian-bessarabian inferior si nisipuri, argile marnoase si pietrisuri – atribuite pannonianului).

Odata cu exondarea finala a zonei si schitarea retelei hidrologice actuale, incep sa fie generate, transportate si redepuse formatiunile aluvionare recente, cuaternare [pleistocen superior-holocene (qp3-qh1/qh2), corelabile cu ultimile doua glaciatiuni, 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 fenomenelor alterarii hipergene/subaeriene apar si celelalte tipuri de depozite superficiale: eluvii, deluvii, proluvii, coluvii etc, cu grosimi relativ modeste (de ordinul metrilor) depuse mai ales in ariile 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 caracterieaza prin valoarea ag = 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), pentru amplasamentul dat este caracteristica valoarea Tc = 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 Ts/Tn 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 semipermenent-torential.
In zona amplasamentului (zona de lunca/albie majora a raului Sebes) apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice de mai larga extindere, cantonate fiind in masa aluviunilor cu granulometrie grosiera (bolovanisuri si pietrisuri cu nisip), la contactul lor cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile de la sub cca 2.00-3.00m la peste 7.00-8.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.00m, in perioadele cu pluviozitate accentuata).

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

In cazul de fata se considera ca apele subterane sin cadrul amplasamentului nu afecteaza, permanent sau secvential, fundatiile obiectivului in cauza.

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 epuismente (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, situate in domeniul 6...9 puncte, lucrarea in cauza se incadreaza in CATEGORIA GEOTEHNICA 1, caracterizata prin RISC GEOTEHNIC REDUS [contorm tabelelor 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 (F.1.) cu adancimea de cca 5.50m (executate in noiembrie, 2024).

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

- in suprafata apare un strat de sol vegetal argilos-nisipos, negru-cafeniu la cenusiu, cu raspandire cvasi-generala si grosimi de cca 0.90m ;
- in adancime, pana la cca 5.50m (unde a fost oprit forajul F.1.) apar o serie de aluviuni cu granulometrie mai fina, constituite din: argile nisipoase, argile prafoase, prafuri nisipoase-argiloase si nisipuri argiloase, cafenii-galbui la brun-ruginii, plastic vartoase.

Stratificatia terenului anterior descrisa (simpla, relativ uniforma si cvasi-orizontala) se poate urmari pe "fisa de stratificatie a forajului geotehnic de control (F.1.), anexata prezentului studiu geotehnic, ca piesa grafica ilustrativa (la care s-au atasat, sub forma tabelara, valorile parametrilor geotehnici ai terenurilor interceptate).

Cap. II – EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE.

In mod definitiv, lucrarea in cauza – ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA (P) SI IMPREJMUIRE, mun. SEBES -EXTRAVILAN, f.n., (CF nr. 82554), JUDETUL ALBA, se incadreaza in "categoria geotehnica 1"; "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 FUNDATII IZOLATE, proiectate in urmatoarele CONDITII GEOTEHNICE DE FUNDARE:

STRATUL DE FUNDARE: - Stratul superficial al aluviunilor cu granulometrie mai fina, constituite din argile nisipoase si/sau argile prafoase, cafenii-galbui la brun-ruginii, 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 0.90-1.00 m de la nivelul Ts/Tn actual.

CAPACITATEA PORTANTA: - Se precizeaza valoarea presiunii conventionale de baza (specifica pentru latimi de fundare B = 1.00m si adancimi de fundare D =2.00m): Pconv. = 330 kPa. [Proiectantul structurist urmand a efectua corectiile (Cb) si (Cd) pentru latimi de fundare (B) si adancimi de fundare (D) diferite de 1.00 si respectiv 2.00m (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 prevede sprijinirile specifice terenurilor cvasi-coezive – dulapi de lemn asezati orizontal cu interspatii de 021-0.60m.

-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.

-Daca la cota de fundare indicata, apar umpluturi locale si/sau pamanturi plastic moi la plastic curgatoare, sapaturile se vor adancii pana se va realiza incastrarea minima de 0.20m in stratul bun pentru fundare.

-Daca stratul de fundare apare la cote superioare celor indicate, sapaturile se pot opri la acele cote care asigura: "inaltimea minima constructiva a talpii/blocului de fundare", depasirea "adancimii de inghet" si "incastrarea minima" in stratul de fundare.

-Pamanturile rezultate din sapaturi se vor putea utiliza ca materiale de umplutura cu conditia "depunerii lor sistematice" (in strate succesive de cca 0.2-0.30m grosime) si a "compactarii lorcontrolate" (manual si/sau mecanizat, pana la atingerea unor grade de compactare Dmed. > 98 % si Dmin. > 95 % din valorile PROCTOR evidentiate in laborator pe probe medii ale pamanturilor puse in opera.

-Dupa executarea sapaturilor pentru fundatii, se va solicita, proiectantului de rezistenta si geotehnicianului, examinarea acestora si a terenului de fundare si

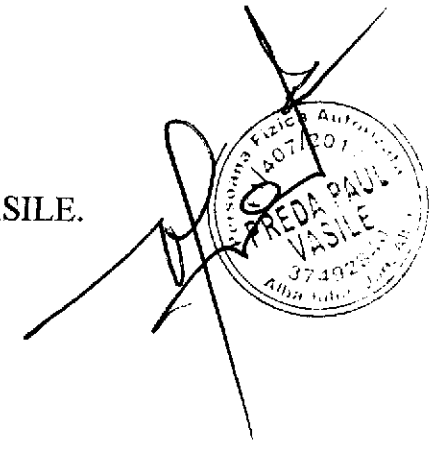
avizarea continuarii lucrarilor (turnarea betoanelor in toate fundatiile obiectivului in cauza).

-Prezentul studiu geotehnic are caracter definitive putand servi la intocmirea proiectului ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA (P) SI IMPREJMUIRE, mun. SEBES-EXTRAVILAN, f.n., (CF nr. 02554), JUDETUL ALBA, beneficiar D-nul POPA DANIEL VASILE (cu domiciliul in Garbova, str. Ion Creanga, nr. 518/Judetul Alba), in faza P.U.Z. si in fazele finale de proiectare.

-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 spacialitate, la solicitarea sa, in timp util.

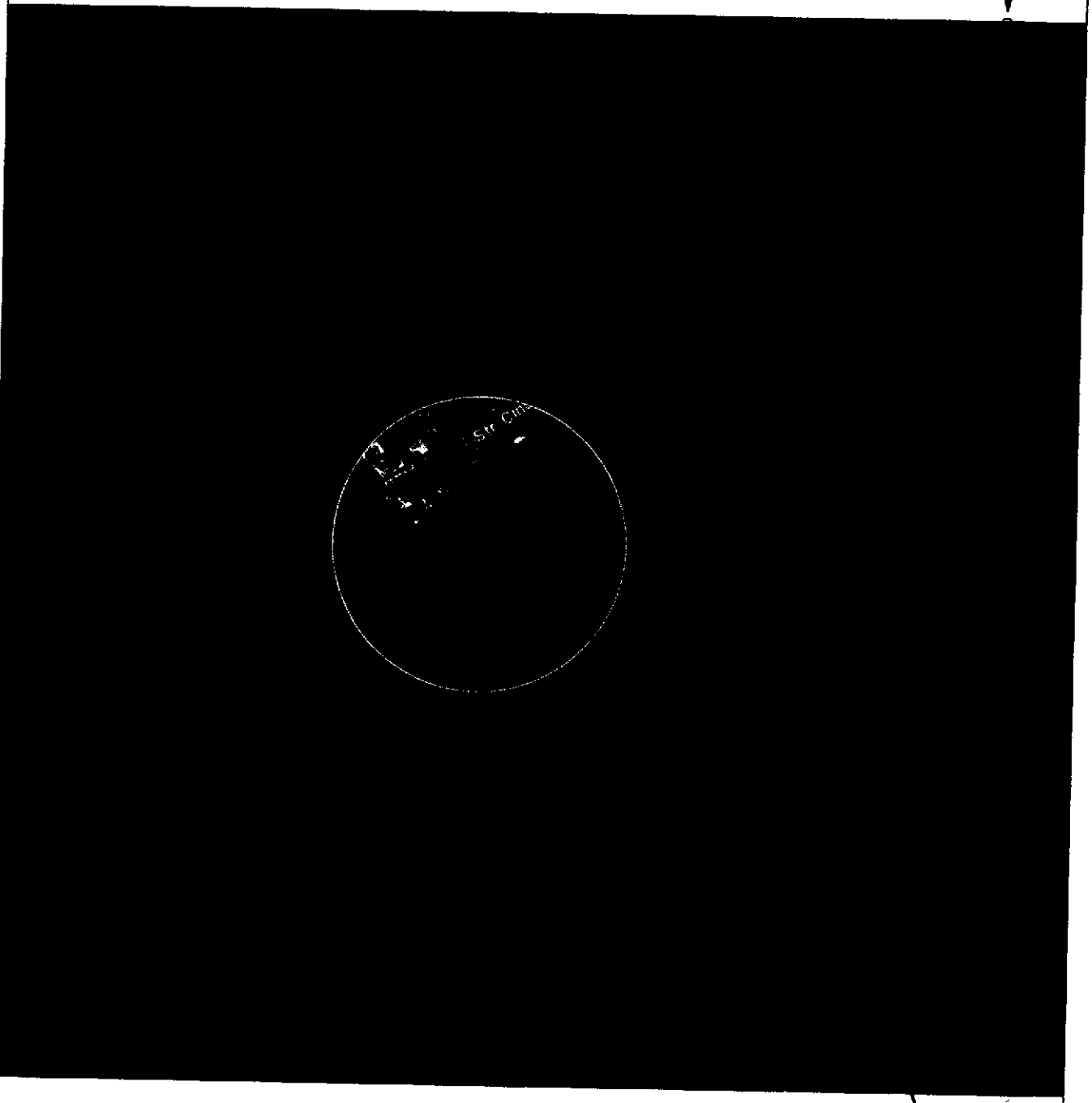
Intocmit: ing. PREDA PAUL VASILE.



PLAN de INCADRARE in ZONA scara 1:5000

N

V E



LIMITA TEREN STUDIAT

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data

barbieri

PROIECT

Den. lucrarii	ELABORARE PUZ PENTRU "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE"		Nr. proiect 30/2024
Den. plansei	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ		Faza PUZ
Beneficiar	POPA DANIEL VASILE		
Sef proiect	arh. Marius Barbieri		Scara 1 : 5000
Proiectat	arh. Marius Barbieri		
Desenat	ing. Gabriela DUMITRACHE		Plansa A0 Format A4

1/ 30

Beneficiar: D-nul Popa Daniel Vasile.
(Garbova, str. Jos Creangă nr. 71B/Jud. Alba).

FIȘĂ DE STRATIFICAȚIE

Elaborare P.U.Z. pentru "Construire locuință unifamilială (P) și împrejmuire Sebeș - Tetrarilau, f.n., Județul Alba

Cotă foraj. F. 000	Cotă foraj. N.M. 000	Cota apă	Gr. strat.	STRATIFICAȚIA	DENUMIREA STRATURILOR.	Nr. și felul p.b.	Cotă p.b. F. 000	Cotă p.b. N.M. 000
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
					F. 1.			
0.90		Nu apare apa.	0,90		Sol vegetal argilos, cafeniu la brun cenușiu, tare.			
2.30			1,40		Argilă nisipoasă cafenie-gălbuie la brun - ruginie, plastic vârtoasă.			
3.70			1,40		Argilă prăfoasă, cafenie-gălbuie la brun - ruginie, plastic vârtoasă.			
5.00			1,30		Praf nisipos cafeniu la brun - ruginiu, plastic vârtos.			
7.70			0,70		Nisip argilos, brun - ruginiu, vârtos.			

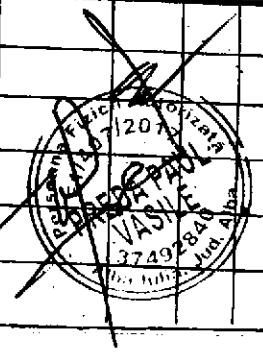
Întocmit: ing. Preda Paul Vasile.

Persoană Fizică Autorizată 1307 20 PREDA PAUL VASILE 37 928 40 Alba Iulia, jud. Alba

Elaborare P.U.Z. pentru "Construire locuință unifamilială (P) și împrejmuire, Sebeș - Extravilan, f.n., Județul Alba.

PROBA		GRANULOZITATE																		COMPRESIBILITATE ÎN EDOMETRU					REZISTENȚA LA FORFECARE					SPT	OBSERVAȚII
NUMĂR PROBĂ (TULBURATĂ/NETULBURATĂ)	ADÂNCIME	DISTRIBUȚIE PROCENTUALĂ						$C_u = d_{60}/d_{10}$	W	W_L	W_P	I_P	I_C	Y	n	e	S_r	k.			$M_{200\text{-}300}$	E_{200}	I_{m3}			Ø	c				N	
–	m	Argilă	Praf	Nisip	Pietriș	Bolovăniș	–	%	%	%	%	–	kN/m³	%	–	–	cm/s			kPa	%	%			°	kPa				lov.	–
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
F.1 1	1.70	38	31	31	–	–	–	20	47	16	31	087	18.50	44	079	066	–	–	–	–	–	–	–	–	15	34	–	–	–	–	–
2	3.20	35	49	16	–	–	–	21	46	16	30	083	18.60	45	082	067	–	–	–	–	–	–	–	–	15	31	–	–	–	–	–
3	4.70	21	52	27	–	–	–	20	34	18	16	088	18.70	43	075	067	–	–	–	–	–	–	–	–	19	15	–	–	–	–	–
4	5.70	20	28	52	–	–	–	21	26	20	6	083	18.90	41	069	073	–	–	–	–	–	–	–	–	21	7	–	–	–	–	–

Întocmit: ing. Preda Paul Vasile.



PLAN de INCADRARE in ZONA scara 1:5000

LIMITA TEREN STUDIAT

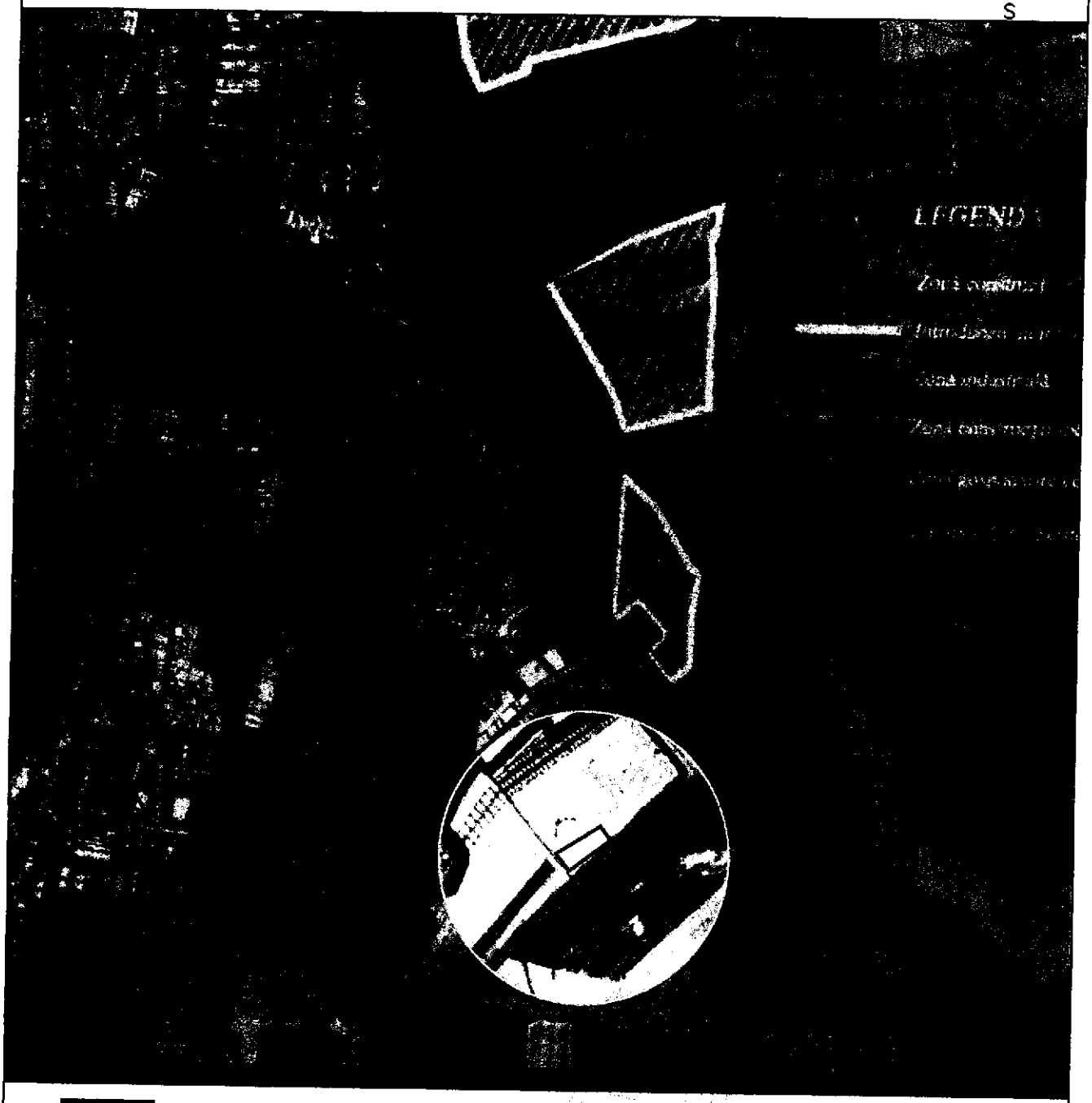
Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data

barbieri PROIECT

Den. lucrarii	ELABORARE PUZ PENTRU "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE"	Nr. proiect 30/2024
Den. plansei	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Faza PUZ
Beneficiar	POPA DANIEL VASILE	
Sef proiect	arh. Marius Barbieri	Scara 1 : 5000
Proiectat	arh. Marius Barbieri	
Desenat	ing. Gabriela DUMITRACHE	Plansa A0 Format A4

PLAN de INCADRARE în PUG scara 1:5000

N
V E
S



LIMITA TEREN STUDIAT

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data

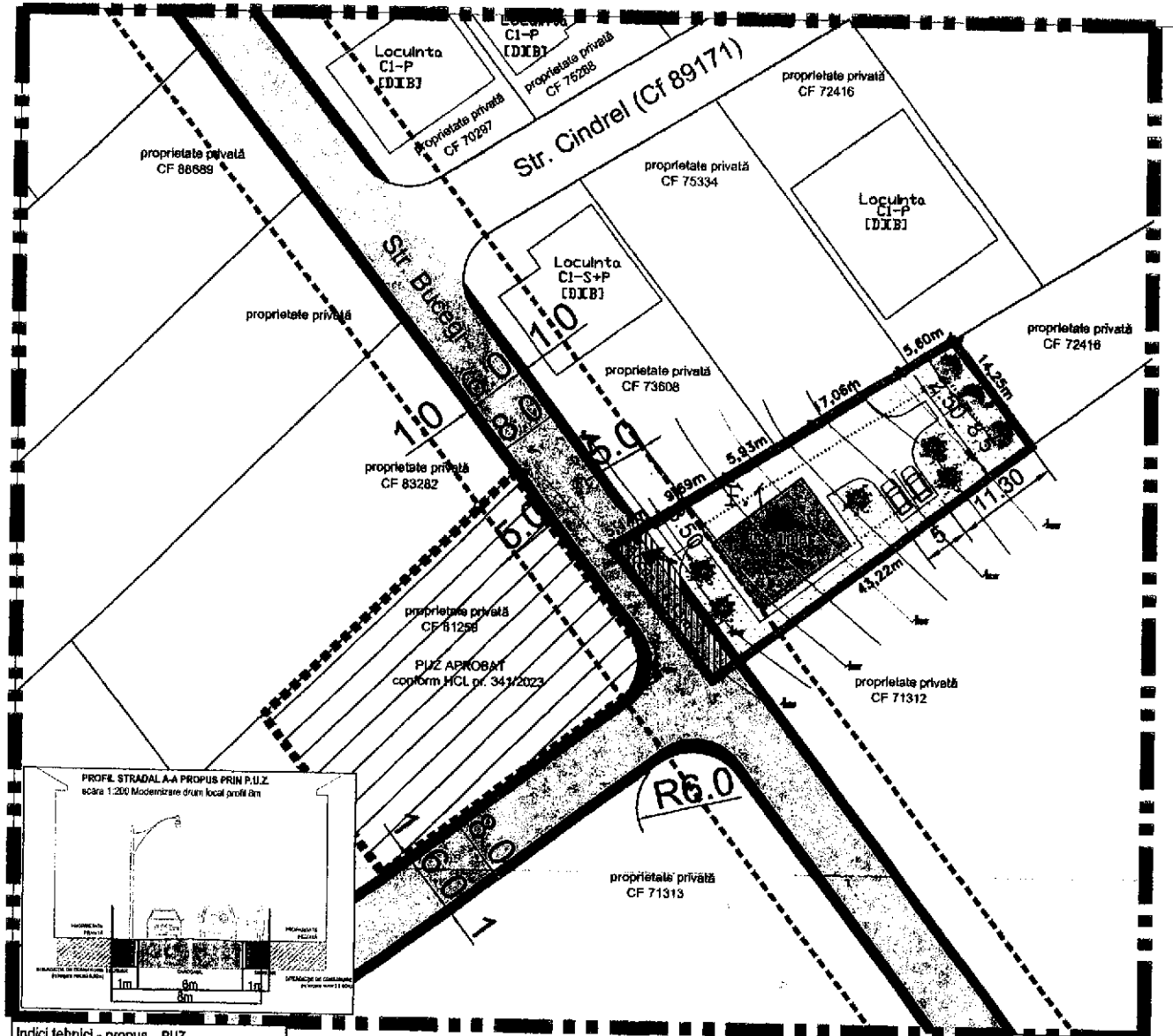
barbieri PROIECT

Den. lucrarii	ELABORARE PUZ PENTRU "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE"	Nr. proiect 30/2024
Den. plansei	ÎNCADRARE ÎN PUG	Faza PUZ
Beneficiar	POPA DANIEL VASILE	
Sef proiect	arh. Marius Barbieri	Scara 1 : 5000
Proiectat	arh. Marius Barbieri	
Desenat	ing. Gabriela DUMITRACHE	Plansa A00 Format A4

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P)

jud. Alba, municipiul Sebeș, Extravilan, FN

Posibilități de mobilare



LEGENDA

LIMITE

- Limită zonă studiată, teren detaliat prin PUZ
- Limită teren ce a generat PUZ
- Limită de proprietate parcele adiacente
- Limită PUZ aprobat, cf. HCL nr. 341/2023
- Limită teren pentru introducerea în intravilan
- Limită interdicție de construire

CIRCULAȚII

- Drum local
- Drum local propus spre modernizare la un profil carosabil de 8m (6m carosabil si trotuar 1m în ambele părți ale carosabilului)
- Trotuar

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, conform PUG

- Teren arabil aflat în extravilan

MOBILARE URBANISTICĂ

UTR L- Zona de locuințe individuală

- Locuință propusă (P) - posibilă mobilare
- Zonă pietonală/carosabilă/parcare în incintă
- Acces auto/pietonal în incinta
- Acces pietonal în construcția propusă

INTERDICȚII ȘI RESTRICȚII

- Interdicție de construire - retragere obligatorie de la aliniament 5.0m

CADRUL NATURAL

- Zonă verde amenajată în incintă
- Arbori de talie medie și mare propuși

CONSTRUCȚII

- Construcții existente în zona de studiu

Structura clădirilor:
[D]-durabile; [S]-semidurabile;
[N]-nedurabile
Starea clădirilor:
[B]-bună; [M]-mediocră; [R]-rea

Indici tehnici - propus - PUZ	
P.O.T.propus	40%
C.U.T.propus	1.2
Regim înălțime propus, P+1+M	hmax=10m

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	PROPUS mp	%
Teren arabil	700	100	-	-
Teren edificabil (construibil)	-	-	310	44.28
Interdictie de construire	-	-	319	45.57
Teren ce se va ceda pentru dezvoltare stradală	-	-	71	10.15
Total	700	100	700	100

● E.1. Foraj geotehnic de control.

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data

barbieri

PROIECT
J01/567/2005

Den. Lucrarii:	ELABORARE PUZ PENTRU "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE"	Nr. pr.:	30/2024
Amplasament:	jud. Alba, localitatea Sebeș, str. Extravilan, nr. FN	Data:	08.2024
Den. Plansei:	POSIBILITĂȚI DE MOBILARE	Faza:	A.O
Beneficiar:	POPA DANIEL VASILE	Scara:	1:500
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI	Plansa:	A3
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		
Desenat:	ing. Gabriela DUMITRACHE		

Primăria Municipiului Sebeș
Data anunțului: 18.11.2024

Intenție de elaborare Plan Urbanistic Zonal

Denumire: **ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE"** (CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 299 DIN DATA DE 11.07.2024)
Localizare:*LOCALITATEA SEBEȘ, STR. EXTRAVILAN, FN, JUD. ALBA*
Inițiator: POPA DANIEL VASILE

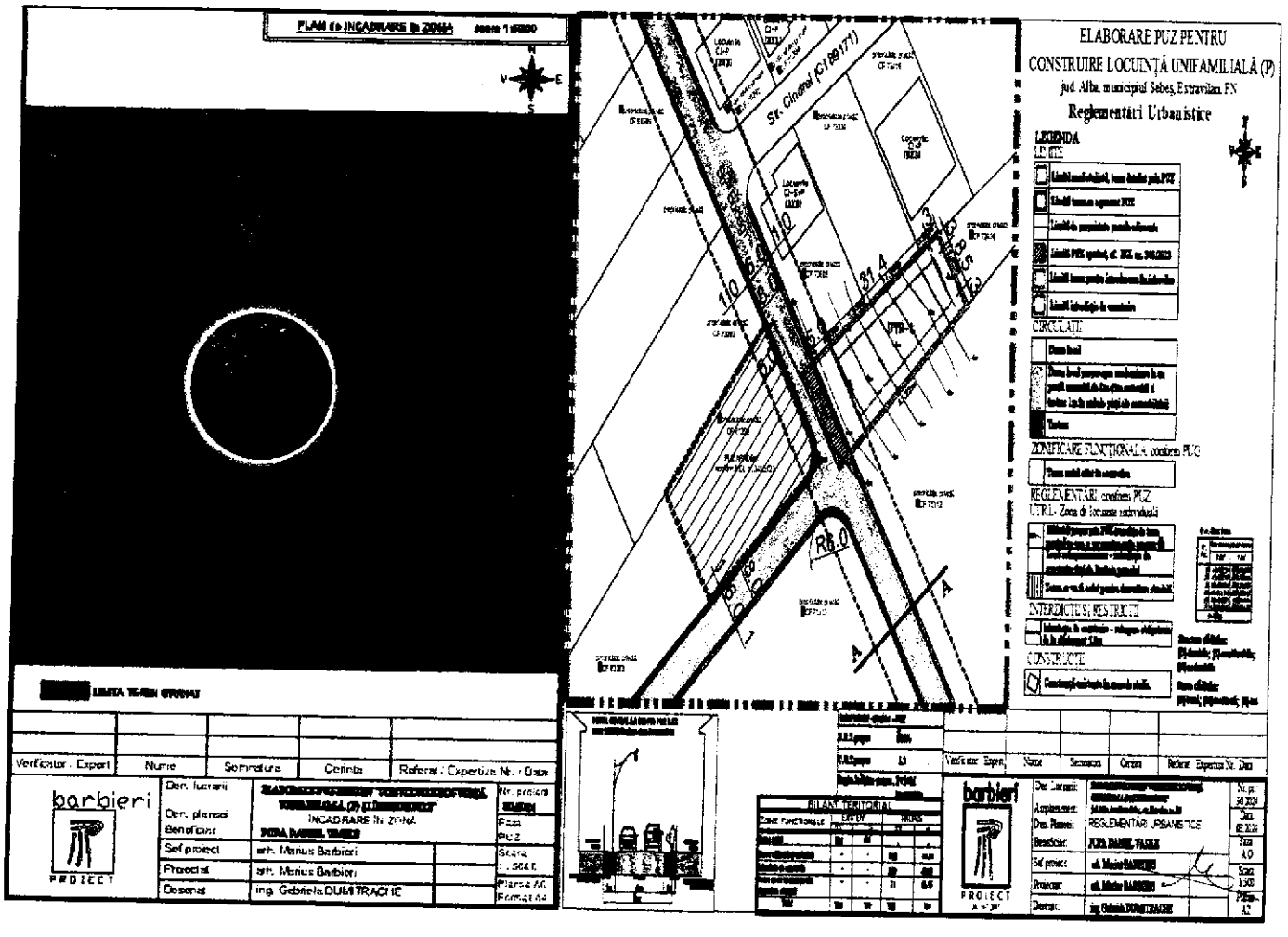
Elaborator: **SC BARBIERI PROIECT SRL**
Publicul este invitat să transmită observații și propuneri
privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal, la sediul Primariei municipiului Sebeș, strada Primăriei, nr.1, compartiment urbanism.
în perioada 18.11.2024 - 27.11.2024 (10 zile)

- Observațiile sunt necesare în vederea parcurgerii procesului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform Ordinului 2701 / 2010.
- Răspunsul la observațiile primite va fi transmis pe e-mail sau prin poștă, în termen de maxim 10 zile de la primire.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:
- 29.11.2024 - 23.12.2024 (25 zile) - Afișare pe site-ul primăriei, la avizierul primăriei, și pe teren a panoului / panourilor de consultare privind propunerile planului de urbanism și perioadă de primire observații și propuneri de la vecinii direcți, factorii interesați sau potențial afectați.
- Dezbaterea publică organizată de primărie a cărei dată și locație va fi anunțată în termen de maxim 7 zile de la finalizarea perioadei de 25 de zile de consultare.
- După integrarea concluziilor Raportului de consultare și a dezbaterii publice de către proiectant în planul de urbanism și predarea către primărie a versiunii finale a acestuia (în maxim 5 zile de la primirea Raportului), și până la aprobarea planului de urbanism prin HCL, acesta, împreună cu raportul de consultare și raportul de specialitate va fi disponibil pe site-ul primăriei.

Panoul / panourile vor avea dimensiuni de minim 60 x 90 cm, vor fi din materiale rezistente la intemperii și vor afișate la la frontul stradal pe toată perioada.

Literele vor fi tipărite având o înălțime de cel puțin 5 cm, respectiv 7 cm pentru "Intenție ...", "Publicul este ...".



Primăria Municipiului Sebeș
Data anunțului: 29.11.2024

Consultare asupra propunerilor preliminare Plan Urbanistic Zonal

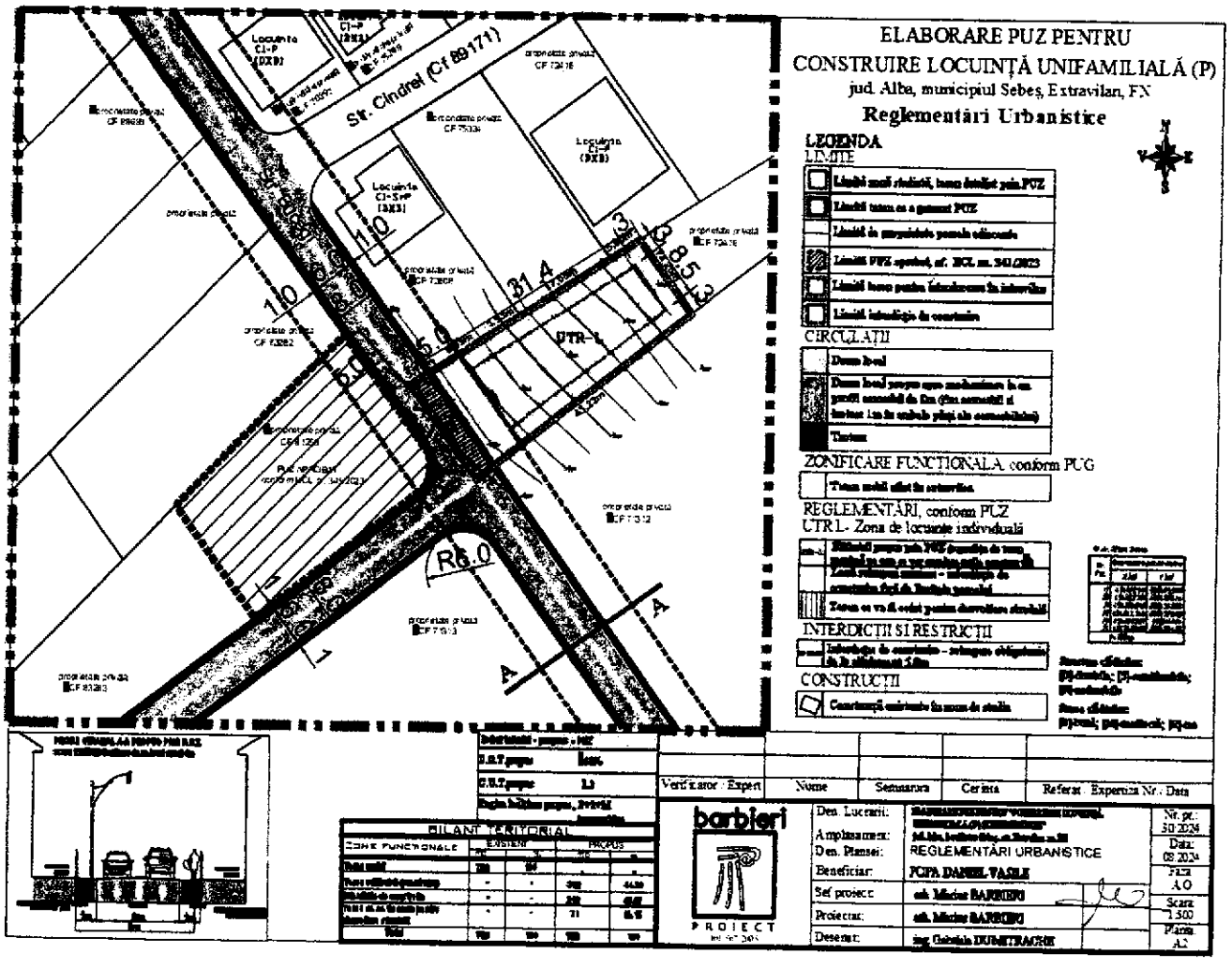
Denumire: **ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE"** (CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 299 DIN DATA DE 11.07.2024)
Localizare: *LOCALITATEA SEBES, STR. EXTRAVILAN, FN, JUD. ALBA*
Inițiator: POPA DANIEL VASILE

Elaborator: SC BARBIERI PROIECT SRL

Publicul este invitat să transmită observații asupra documentelor
expuse/disponibile la avizierul primariei municipiului Sebeș, strada Primăriei, nr.1
în perioada 29.11.2024- 23.12.2024 (25 zile) între orele 11.00 - 12.00

Publicul este invitat să participe la dezbaterea publică ce va avea loc
la sediul primariei municipiului Sebeș, strada Primăriei, nr.1, compartiment urbanism.
Data și ora dezbaterii vor fi anunțate pe site-ul primăriei în termen de maxim 7 zile de la finalizarea perioadei de consultare

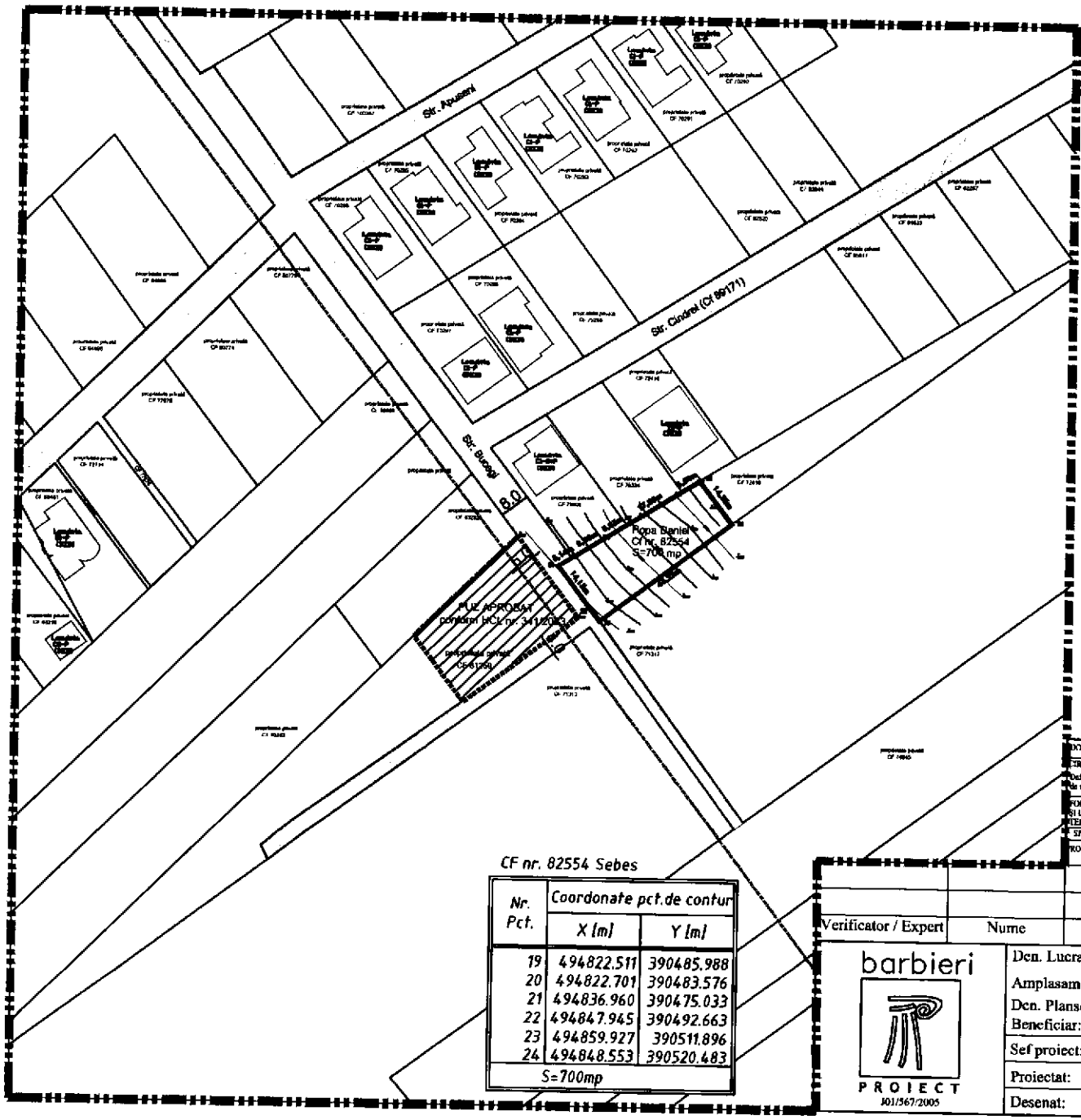
- Observațiile sunt necesare în vederea parcurgerii procesului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform Ordinului 2701 / 2010.
- Răspunsul la observațiile primite va fi transmis pe e-mail sau prin poștă, în termen de maxim 10 zile de la primire *Panoul / panourile vor avea dimensiuni de minim 60 x 90 cm, vor fi din materiale rezistente la intemperii și vor afișate la la frontul stradal pe toată perioada. Literele vor fi tipărite având o înălțime de cel puțin 5 cm, respectiv 7 cm pentru "Intenție ...",*



PLAN URBANISTIC ZONAL

"Locuință unifamilială (P) și împrejmuire"
județul Alba, municipiul Sebeș, Extravilan

Situația existentă



CF nr. 82554 Sebes

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
19	494822.511	390485.988
20	494822.701	390483.576
21	494836.960	390475.033
22	494847.945	390492.663
23	494859.927	390511.896
24	494848.553	390520.483
S=700mp		

N
V E
S

LEGENDA

LIMITE

- Limită zonă studiată, teren detaliat prin PUZ
- Limită teren ce a generat PUZ
- Limită de proprietate parcele adiacente
- Limită PUZ aprobat anterior, conform HCL nr.341/2023

CIRCULAȚII

- Drum local

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Teren arabil aflat în extravilan

INTERDICȚII ȘI RESTRICȚII

- Interdicție de construire - retragere obligatorie de la aliniament 5.0m

CONSTRUCȚII

- Construcții existente în zona de studiu

Structura clădirilor:
[D]-durabile; [S]-semidurabile; [N]-nedurabile
Starea clădirilor:
[B]-bună; [M]-mediocră; [R]-rea

Indici tehnici - existenți	
P.O.T.existent	0
C.U.T.existent	0
Regim înălțime existent	0

BILANȚ TERITORIAL	(mp)
Teren arabil	700
TOTAL	700

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	Deficiența din punct de vedere funcțional	
FONDUL CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR		
SPAȚII PLANTATE		
PROBLEME DE MEDIU		

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerința	Referat / Expertiza Nr./ Data

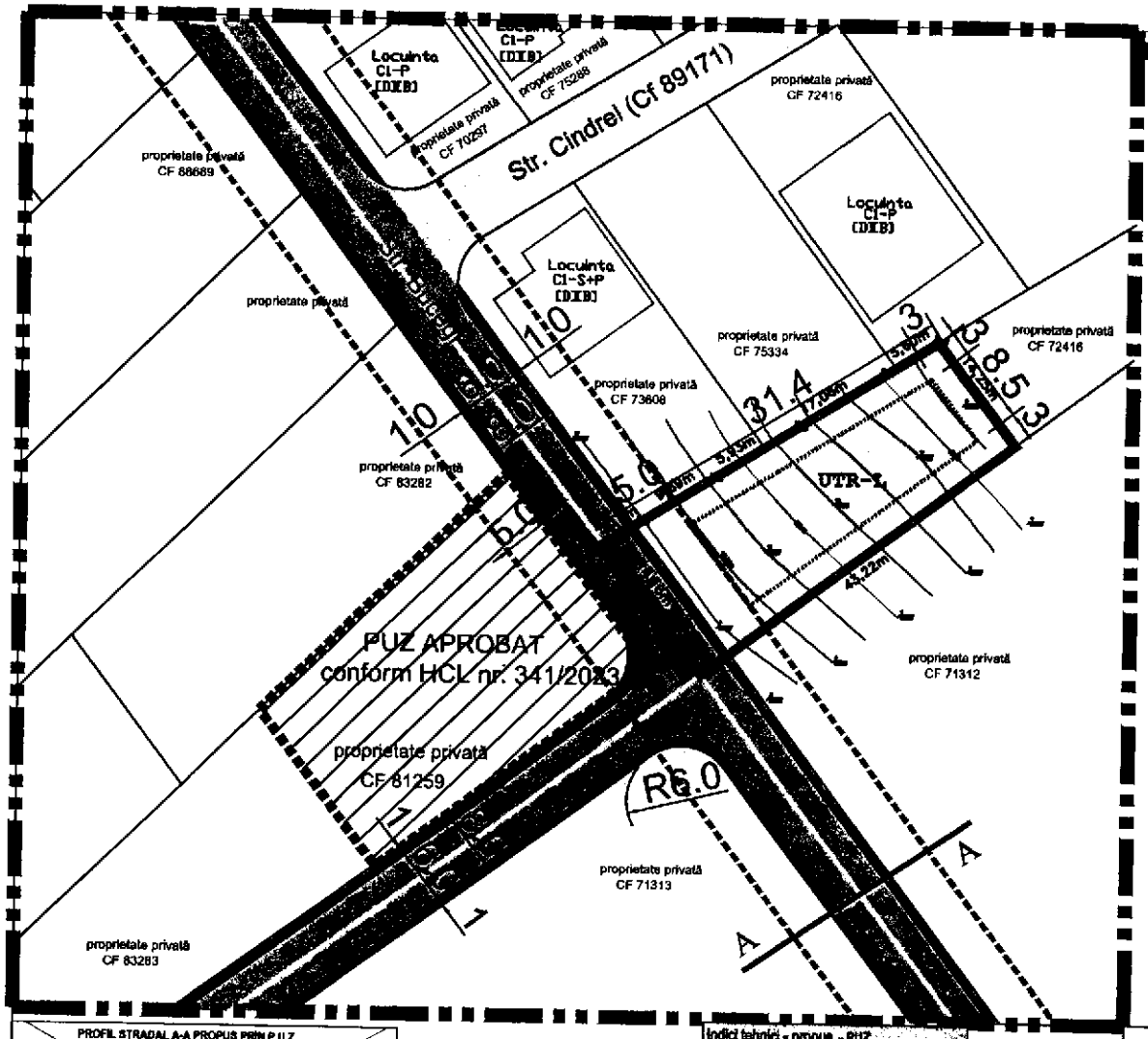
barbieri
PROIECT
301/567/2005

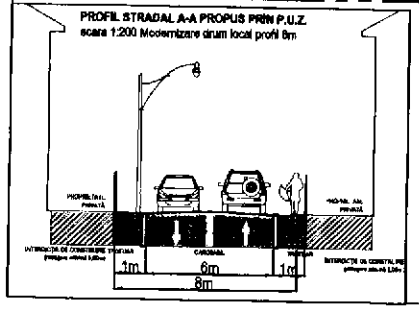
Den. Lucrarii:	ELABORARE PUZ PENTRU "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE"		Nr. pr.: 30/2024
Amplasament:	jud. Alba, localitatea Sebeș, str. Extravilan, nr. FN		Data: 08.2024
Den. Plansei:	SITUAȚIA EXISTENTĂ		Faza: PUZ
Beneficiar:	POPA DANIEL VASILE		Scara: 1:1000
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI		Plansa: A1
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		
Desenat:	ing. Gabriela DUMITRACHE		

ELABORARE PUZ PENTRU "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE"

jud. Alba, municipiul Sebeș, Extravilan, FN

Reglementări Urbanistice





LEGENDA

LIMITE

- Limită zonă studiată, teren detaliat prin PUZ
- Limită teren ce a generat PUZ
- Limită de proprietate parcele adiacente
- Limită PUZ aprobat anterior, conform HCL nr.341/2023
- Limită teren propus pentru introducerea în intravilan
- Limită interdicție de construire - retragere față de limitele parcelei (3.0-5.0m)

CIRCULAȚII

- Drum local
- Drum local propus spre modernizare la un profil carosabil de 8m (6m carosabil si trotuar 1m în ambele părți ale carosabilului)
- Trotuar

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, conform PUG

- Teren arabil aflat în extravilan

REGLEMENTĂRI, conform PUZ

UTR L- Zona de locuințe individuală cu P, P+1+M niveluri

- UTR-L: Edificabil propus prin PUZ (suprafața de teren maximă pe care se vor amplasa noile construcții)
- Retrageri minime obligatorii - interdicție de construire față de limitele parcelei
- Teren cedat pentru dezvoltare stradală (71mp)

INTERDICȚII ȘI RESTRICȚII

- Interdicție de construire - retragere obligatorie de la aliniament 5.0m

CONSTRUCȚII

- Construcții existente în zona de studiu

CF nr. 62556 Sebeș

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	
	X [m]	Y [m]
D	494.622,537	398.68,998
20	494.622,797	398.692,376
20	494.606,560	398.675,525
22	494.604,945	398.672,443
23	494.603,977	398.671,696
24	494.604,589	398.670,443

Suprafața: 0,904mp

Structura clădirilor:
[D]-durabile; [S]-semidurabile; [N]-nedurabile

Starea clădirilor:
[B]-bună; [M]-mediocră; [R]-rea

Indici tehnici - propuși - PUZ	
P.O.T.propus	40%
C.U.T.propus	1,2
Regim înălțime propus, P+1+M	hmax=10m

BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	700	100	-	
Teren edificabil (construibil)	-	-	310	44.28
Interdictie de construire	-	-	319	45.57
Teren ce se va ceda pentru dezvoltare stradală	-	-	71	10.15
Total	700	100	700	100

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data

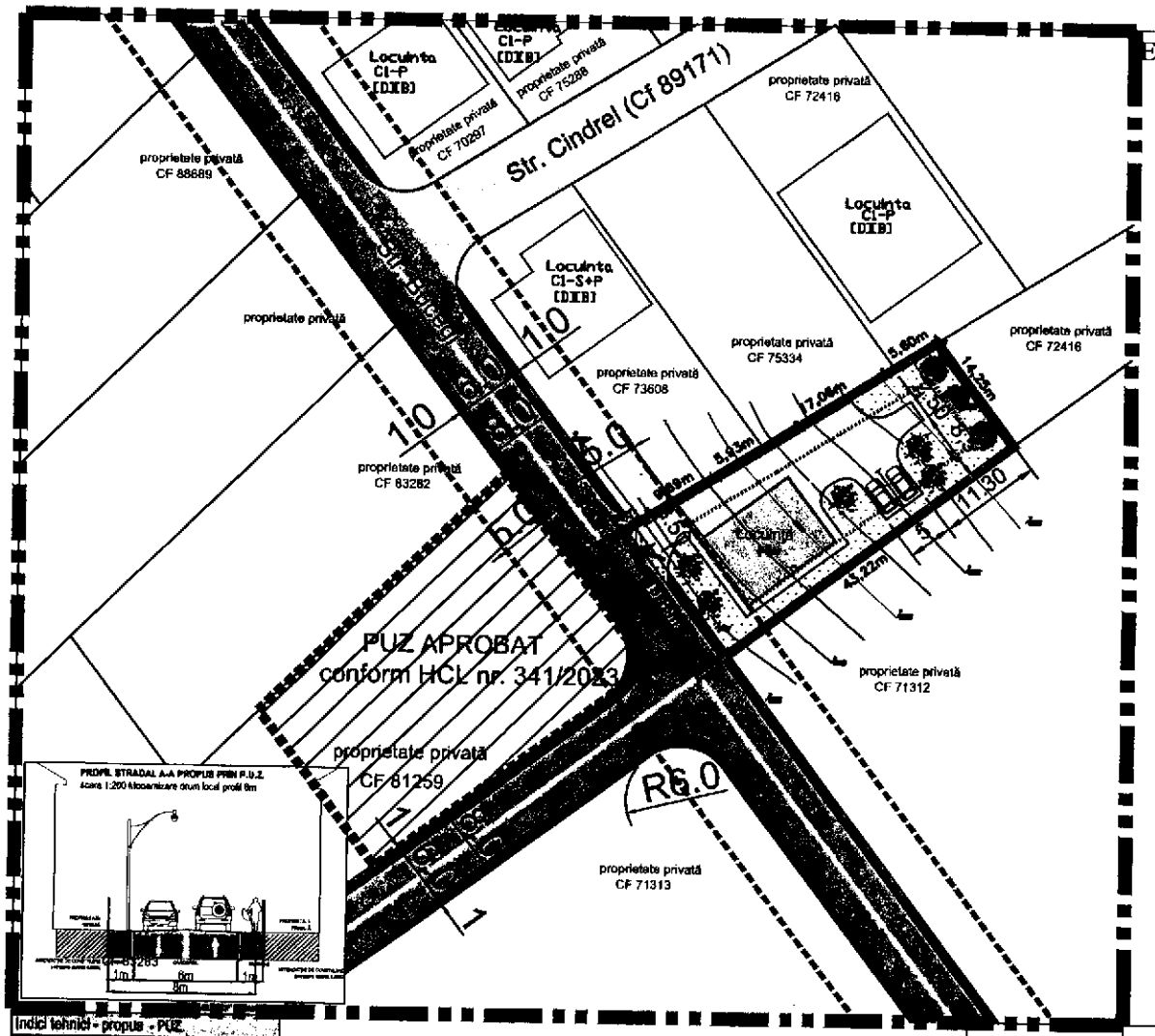
barbieri PROIECT J01/567/2005

Den. Lucrarii:	ELABORARE PUZ PENTRU "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE"		Nr. pr.: 30/2024
Amplasament:	jud. Alba, localitatea Sebeș, str. Extravilan, nr. FN		Data: 08.2024
Den. Plansei:	REGLEMENTĂRI URBANISTICE		Faza: PUZ
Beneficiar:	POPA DANIEL VASILE		Scara: 1:500
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI		Plansa: A2
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		
Desenat:	ing. Gabriela DUMITRACHE		

ELABORARE PUZ PENTRU "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE"

jud. Alba, municipiul Sebeș, Extravilan, FN

Posibilități de mobilare



LEGENDA

LIMITE

	Limită zonă studiată, teren detaliat prin PUZ
	Limită teren ce a generat PUZ
	Limită de proprietate parcele adiacente
	Limită PUZ aprobat anterior, conform HCL nr.341/2023
	Limită teren propus pentru introducerea în intravilan
	Limită interdicție de construire - retragere față de limitele parcelei

CIRCULAȚII

	Drum local
	Drum local propus spre modernizare la un profil carosabil de 8m (6m carosabil si trotuar 1m în ambele părți ale carosabilului)
	Trotuar

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, conform PUG

	Teren arabil aflat în extravilan

MOBILARE URBANISTICĂ

UTR L- Zona de locuințe individuală cu P, P+1+M niveluri

	Locuință propusă (P) - posibilă mobilare
	Zonă pietonală/carosabilă/parcare în incintă
	Acces auto/pietonal în incinta
	Acces pietonal în construcția propusă

INTERDICȚII ȘI RESTRICȚII

	Interdicție de construire - retragere obligatorie de la aliniament 5,0m

Indici tehnici - propuși - PUZ	
P.O.T.propus	40%
C.U.T.propus	1.2
Regim înălțime propus, P+1+M	hmax=10m

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	700	100	-	-
Teren edificabil (construibil)	-	-	310	44.28
Interdicție de construire	-	-	319	45.57
Teren ce se va cede pentru dezvoltare stradală	-	-	71	10.15
Total	700	100	700	100

CADRUL NATURAL

	Zonă verde amenajată în incintă
	Arbori de talie medie și mare propuși

CONSTRUCȚII

	Construcții existente în zona de studiu

Structura clădirilor:
[D]-durabile; [S]-semidurabile;
[N]-nedurabile
Starea clădirilor:
[B]-bună; [M]-mediocră; [R]-rea

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data

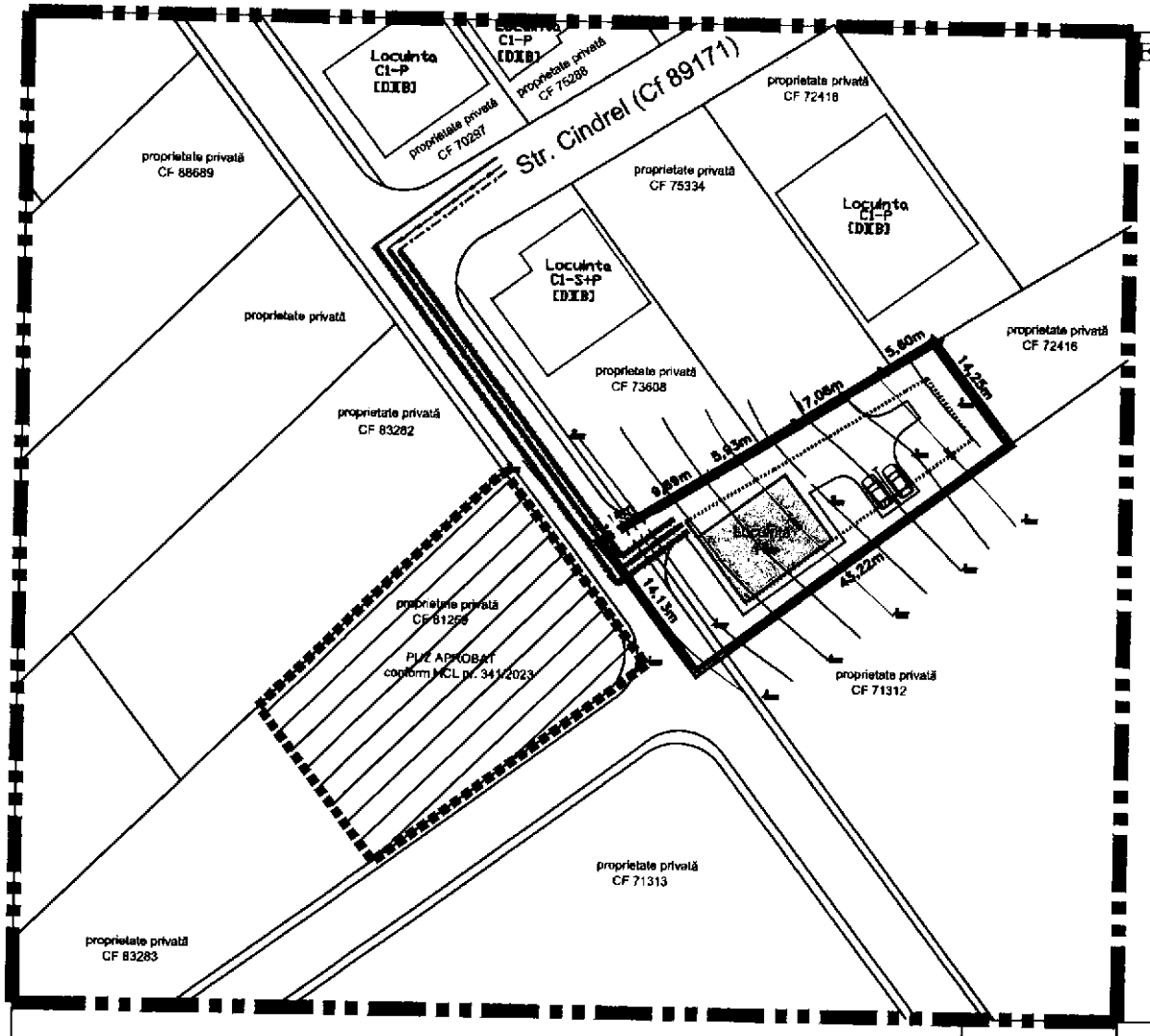
barbieri PROIECT J01/567/2005

Den. Lucrarii: Amplasament:	ELABORARE PUZ PENTRU "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE" jud. Alba, localitatea Sebeș, str. Extravilan, nr. FN		Nr. pr.: 30/2024
Den. Planșei:	POSIBILITĂȚI DE MOBILARE		Data: 08.2024
Beneficiar:	POPA DANIEL VASILE		Faza: PUZ
Șef proiect:	arh. Marius BARBIERI		Scara: 1:500
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		Plansa: A3
Desenat:	ing. Gabriela DUMITRACHE		

ELABORARE PUZ PENTRU "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE"

jud. Alba, municipiul Sebeș, Extravilan, FN

Echipare edilitara



LEGENDA

LIMITE

	Limită zonă studiată, teren detaliat prin PUZ
	Limită teren ce a generat PUZ
	Limită de proprietate parcele adiacente
	Limită PUZ aprobat anterior, conform HCL nr.341/2023
	Limită teren propus pentru introducerea în intravilan
	Limită interdicție de construire - retragere față de limitele parcelei

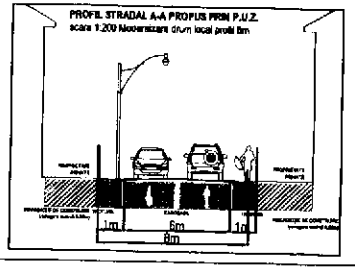
REȚELE TEHNICO-EDILITARE

REȚELE EXISTENTE

	Rețea de apa existentă
	Rețea de energie electrică existentă
	Rețea de canalizare existentă
	Rețea de gaz-existentă

REȚELE PROPUSE SPRE EXTINDERE

	Rețea de apa propusa
	Rețea de energie electrică propusa
	Rețea de canalizare propusa
	Rețea de gaz propusa



Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data

barbieri PROIECT J01/567/2005

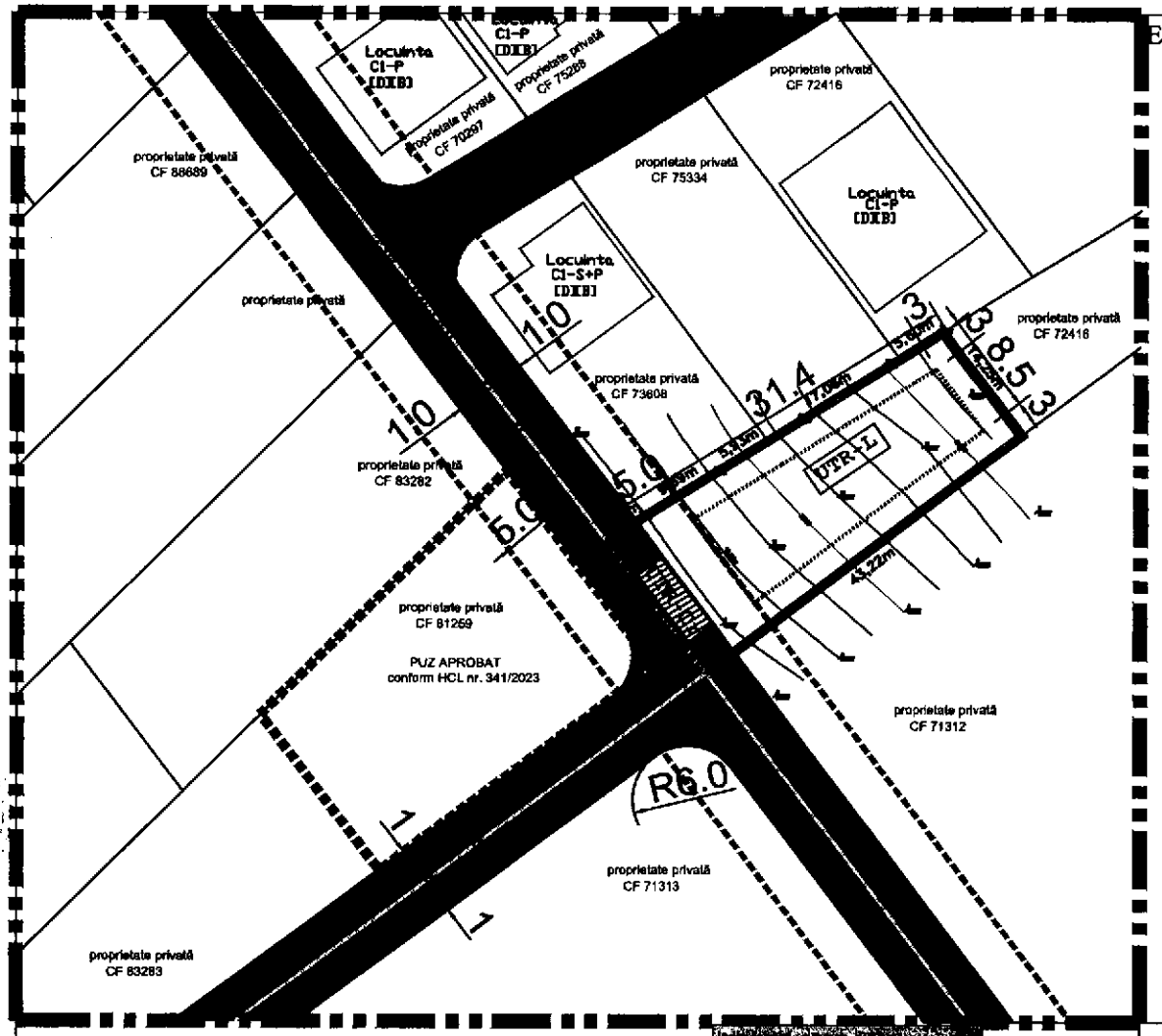
Den. Lucrarii:	ELABORARE PUZ PENTRU "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE" jud. Alba, localitatea Sebeș, str. Extravilan, nr. FN		Nr. pr.: 30/2024
Amplasament:			Data: 08.2024
Den. Plansei:	ECHIPARE EDILITARĂ		Faza: PUZ
Beneficiar:	POPA DANIEL VASILE		Scara: 1:500
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI		Plansa: A4
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		
Desenat:	ing. Gabriela DUMITRACHE		

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIER LOCAL POLOȘAN IOAN

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ

VLAD CRISTINA ELENA



ELABORARE PUZ PENTRU "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE"

jud. Alba, municipiul Sebeș, Extravilan, FN

Proprietate asupra terenului

N V E S

LEGENDA

LIMITE

	Limită zonă studiată, teren detaliat prin PUZ
	Limită teren ce a generat PUZ
	Limită de proprietate parcele adiacente
	Limită PUZ aprobat anterior, conform HCL nr.341/2023
	Limită teren propus pentru introducerea în intravilan
	Limită interdicție de construire - retragere față de limitele parcelei

PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI

Domeniul public

	Teren aferent domeniului public

Domeniul privat

	Terenuri din proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

UNITĂȚI ADMINISTRATIV TERITORIALE

UTR L	Zona locuințelor individuale
UTR Cr	Zona aferentă căilor de circulație

CIRCULAȚIA TERENURILOR

	Teren cedat pentru dezvoltare stradală

P.O.T.propus	40%
C.U.T.propus	1.2
Regim înălțime propus, P+1+M hmax=10m	

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
Teren arabil	700	100	-	-
Teren edificabil (construibil)	-	-	310	44.28
Interdicție de construire	-	-	319	45.57
Teren ce se va cede pentru dezvoltare stradală	-	-	71	10.15
Total	700	100	700	100

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data

barbieri

PROIECT

301/567/2005

Den. Lucrarii:	ELABORARE PUZ PENTRU "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ (P) ȘI ÎMPREJMUIRE"	Nr. pr.: 30/2024
Amplasament:	jud. Alba, localitatea Sebeș, str. Extravilan, nr. FN	Data: 08.2024
Den. Plansei:	PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI	Faza: PUZ
Beneficiar:	POPA DANIEL VASILE	Scara: 1:500
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI	Plansa: A5
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI	
Desenat:	ing. Gabriela DUMITRACHE	