

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.223/2025

Privind aprobarea documentației P.U.Z. și RLU proiect nr. 17/2024 -Elaborare P.U.Z. „Construire hală industrială” - Sebeș, extravilan F.N., jud. Alba; beneficiar: Jurj Marius și Panta Viorica

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședință publică ordinară din data de 31.07.2025, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației P.U.Z. și RLU proiect nr. 17/2024 -Elaborare P.U.Z. „Construire hală industrială” - Sebeș, extravilan F.N., jud. Alba; beneficiar: Jurj Marius și Panta Viorica;

Văzând:

- H.C.L. 127/2000 de aprobare a P.U.G.-lui și H.C.L. 407/2023 privind aprobarea prelungirii valabilității P.U.G., conform Art. III din O.U.G.51/2018 pentru modificarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul ;
- Cererea depusă de Jurj Marius și Panta Viorica la Primăria Municipiului Sebeș sub nr.43429/06.06.2025
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sebeș, nr.54283/24.07.2025;
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 18/30.10.2024;
- H.C.L.126/2011 privind Regulamentul Local pentru Informarea și Consultarea Publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism modificată prin H.C.L. 250/2014;
- Raportul Informării și Consultării Publicului, precum și Referatul cu privire la calendarul desfășurării etapei de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z. nr.6/24.07.2025;
- procesul verbal de afișare nr.43732/10.06.2025;
- referatul de aprobare nr.54515/25.07.2025 al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș;
- raportul de specialitate nr.54402/25.07.2025 al Arhitectului Șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.561/2025 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat și avizul nr.585/2025 al Comisiei pentru agricultură, silvicultură, protecție mediu, monumente naturale și turism din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În temeiul :

- art. 32, art 25, alin.1 și art. 47 din Legea nr.350/2001– privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 2, alin.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;
- art.129, alin.2 lit. c și alin 6, lit. e 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. 17/2024 - Elaborare P.U.Z. „Construire hală industrială” - Sebeș, extravilan F.N., jud. Alba; beneficiar: Jurj Marius și Panta Viorica pentru terenul în suprafață de 5000 mp, identificat cu CF 84859, nr. cad.84859.

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 reglementarea caracterului terenului studiat, introducerea acestuia în intravilan, în vederea extinderii zonei industriale existente, cu scopul de a construi o hală industrială.

Pentru terenul respectiv se dorește implementarea următorilor indicatori urbanistici:

- POT max propus -70%
- CUT max propus -1,00
- Regim de înălțime propus P –pentru hale, specific construcțiilor de producție și servicii, dar nu mai mult de 16m;

P+1, dar nu mai mult de 10 m la cornișă, 13 m la coamă, pentru clădiri de birouri / corpuri administrative, adiacente halelor de producție și servicii

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 Șef prin Compartimentul Urbanism și Compartimentul 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, Digitalizare, Informatică și Monitor Oficial Local;
- Beneficiarilor P.U.Z.-lui: Jurj Marius și Panta Viorica, cu domiciliul în jud. Alba, comuna Pianu, str. Râului, nr.458;
- OCPI Alba.

Sebeș la 31.07.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, SPĂTARIU NADIA-MARIA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA



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

2 ex. GȚ/CG/CV conține 3 pagini și anexă

pagina 3 din 3

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str. Calea Motilor , nr.75B, Sebes, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

PUZ CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA

SEBES, jud. ALBA

extravilan

pr.nr. 17/2024

BENEFICIAR:

JURJ MARIUS si PANTA VIORICA

PROIECTANT GENERAL:

S.C. BP FREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B

COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Zsolt Freund-Fleschin

arh. Zsolt Freund-Fleschin

arh. Monica Freund-Fleschin

ing. Enache Radu

ing. Preda Paul

ing. Mihet Dan

sef proiect

urbanism

tehnico-edilitare

studiu geotehnic

studiu topo

A. PIESE SCRISE

Volumul I - MEMORIUL DE PREZENTARE

BORDEROU

- *Foaie de capat*
- *Borderoul PUZ*

I. MEMORIUL DE PREZENTARE

1. Introducere

- a. Date de recunoastere a documentatiei*
- b. Obiectul lucrarii*
- c. Surse documentare*

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- a. Evolutia zonei*
- b. Incadrarea in localitate*
- c. Elemente ale cadrului natural*
- d. Circulatia*
- e. Ocuparea terenurilor*
- f. Echipare edilitara*
- g. Probleme de mediu*
- h. Optiuni ale populatiei*

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- a. Concluzii ale studiilor de fundamentare*
- b. Prevederi ale PUG*
- c. Valorificarea cadrului natural*
- d. Modernizarea circulatiei*
- e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici*
- f. Dezvoltarea echiparii edilitare*
- g. Protectia mediului*
- h. Obiective de utilitate publica*

4. Concluzii, masuri in continuare

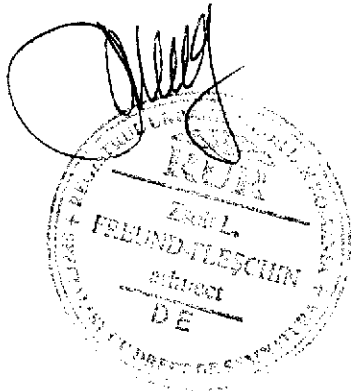
5. Anexe

***Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ***

B. PIESE DESENATE

• Incadrare in teritoriu	scara 1/5000	pl. 0
• Situatia existenta si disfunctionalitati	scara 1/1000	pl. 1
• Reglementari urbanistice – zonificare	scara 1/1000	pl. 2
• Reglementari urbanistice – mobilare	scara 1/1000	pl. 2*
• Echiparea tehnico-edilitara	scara 1/1000	pl. 3
• Proprietatea asupra terenurilor	scara 1/1000	pl. 4

Sef arhitect,
arh. Zsolt **FREUND-FLESchIN**



Intocmit,
arh. **Monica FREUND-FLESchIN**



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

a. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PUZ CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA**
- Beneficiar : JURJ MARIUS si PANTEA VIORICA
- Proiectantul general : S.C. BP FREUND S.R.L. Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B
- Data elaborarii : martie 2025

b. Obiectul lucrarii

- *Solicitari ale temei program:*

1. DENUMIREA LUCRARIII: **"PUZ CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA"**, str. Alexandru Ioan Cuza, nr.24, Sebes, jud. Alba.

2. OBIECTUL LUCRARIII: PUZ propune introducerea in intravilan a terenului studiat in vederea extinderii zonei industriale existente in zona cu scopul de a se construi o hala industrială.

3. AMPLASAMENT: Suprafata studiata este in extravilanul municipiului Sebes, fiind delimitata de:

- la nord-est de domeniul public – strada Augustin Bena (DN7)
- la vest de domeniul privat – proprietari persoane fizice , cea mai apropiata constructie fiind la 10.93m, cu functiunea de hala pentru depozitare
- la est de domeniul privat – proprietari persoane juridice, teren liber de constructii
- la sud domeniul public – DJ 704A

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

Terenul nu beneficiaza de utilitati .

Limita de proprietate nu se modifica, terenul avand regimul de folosinta arabil.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata*

Zona studiata nu este reglementata in cadrul PUG-ului Sebes in vigoare

c. Obiectivul propus conform certificatului de urbanism va fi ID-ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

d. Surse documentare:

- *Prevederile PUG in vigoare, in curs de reactualizare.*
- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:-
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent PUZ :
 - Studiu geotehnic
 - Ridicare topografica a terenului studiat
 - Planul retelelor tehnico edilitare vizat de beneficiarii acestora.
- *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei*
A fost exprimata intentia proprietarului de a investi in construirea unei hale industriale.

2. Stadiul actual al dezvoltarii

a. Evolutia zonei

- *Date privind evolutia zonei*

Terenul studiat se afla in partea vestica a municipiului, cu acces din strada DJ704A, intr-o zona cu caracter industrial, dezvoltata intre DJ704A si DN7. Terenul studiat are o suprafata de 5000 mp. Folosinta actuala este -teren arabil. Parcela studiata are o forma relativ regulata, cu o tesitura spre nord. Ea este rezultata in urma dezmembrarii parcelei initiale in doua loturi. Pe lotul din est se va construi un service auto. Pe parcela in studiu nu exista constructii.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

Terenul studiat poate fi considerat ca firesc a se introduce in intravilan deoarece este marginit de

doua trupuri ale intravilanului care contin functiuni similare sau complementare (depozit de masini uzate, sala de evenimente).

- **Potential de dezvoltare**

Se solicita modificarea PUG-lui aprobat pentru reglementarea unei zone industriale pentru servicii, activitati productive , depozite si alte functiuni complementare.

b. Incadrarea in localitate

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenul se afla la marginea de vest a intravilanului localitatii, la iesirea spre Deva pe DN 7.

c. Elemente ale cadrului natural

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale:*

Nu sunt probleme din acest punct de vedere, terenul are o configuratie planimetrica relativ orizontala, pâna freatica nefiind la adancimea care sa afecteze sau sa conditioneze decisiv propunerile din PUZ.

d. Circulatia

- *Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei, a circulatiei rutiere:*

-Accesul pietonal si auto in incinta se realizeaza din DJ 704A, Traficul generat nu deranjeaza zona ne aflam la limita platformei industriale a orasului.

e. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

Terenul studiat are folosinta actuala de teren apartinind domeniului privat particular, neconstruibil si este strabatut de o linie LEA 20 KV.

Funciunile dominante sunt- servicii, productie, distributie si depozitare a bunurilor, comercializare produse industriale. Ca functiuni complementare avem -ateliere auto si birouri administrative.

- *Relationari intre functiuni*

Se vor respecta distantele normate fata de traseele retelelor magistrale, coform normelor in vigoare.

Asigurarea unor functiuni complementare zonei, pentru ateliere auto si birouri administrative ajuta la realizarea unui urbanism sustenabil.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

In zona sunt multe hale industriale care ocupa un procent mare din terenul alocat pana la 70% sau mai mult.

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit existent este format din cladiri construite in ultimii 20 ani si sunt intr-o stare buna, chiar foarte buna.

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura.

- *Principalele disfunctionalitati*

Nu sunt suficiente zone verzi.

f. Echipare edilitara

- *Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii*

- reseaua de apa:	Exista in zona
- reseaua de canalizare:	Nu Exista in zona
- retele de transport energie electrica:	Exista in zona
- retele de telecomunicatii:	Nu Exista in zona
- alimentare cu gaze naturale:	Nu Exista in zona

- *Principalele disfunctionalitati*

Nu sunt asigurate utilitatile minime necesare in zona.

g. Probleme de mediu

● *Relatia cadrul natural - cadrul construit*

Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului.

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

Starea actuala de calitate a mediului este afectata de o serie de emisii poluante datorate intensitatii traficului auto, insa nu au fost semnalate depasiri ale normelor in vigoare privind calitatea factorilor de mediu.

Managementul deseurilor este asigurat de catre o firma specializata.

● *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.*

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

h. Optiuni ale populatiei

● *Optiuni ale populatiei*

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor din PUZ pentru consultare publica, expunerea panourilor informative la teren, consultarea vecinilor directi au evidentiat intentia de valorificare superioara a terenurilor din zona prin atragerea investitiilor.

● *Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei*

Se propune extinderea intravilanului.

i. Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ:

Mentionam ca in vecinatatea amplasamentului studiat activitatile care se desfasoara momentan sunt specifice zonei ID-ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE. Se solicita modificarea PUG-lui aprobat prin introducerea in intravilan a parcelei studiate.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentatia respecta si completeaza caracterul zonei (zona predominant industrială cu functiuni complementare).

Documentatiile topo si geo fundamenteaza propunerile prezentei documentatii.

Fata de datele existente, ca o concluzie generala consideram ca prevederile PUZ sunt corespunzatoare cerintelor de dezvoltare durabila a localitatii, reprezentand un bun fundament al reglementarii cadrului general al functionarii atat al localitatii cat si al unitatii functionale analizate.

b. Prevederi ale PUG

In PUG, zona invecinata este reglementata ca ID-ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

c. Valorificarea cadrului natural

Spatiile verzi propuse vor depasi un procent de 20 % din suprafata terenului studiat.

d. Modernizarea circulatiei

● *Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun*

Se foloseste scheletul existent al tramei stradale.

Accesul autovehiculelor in incinta se va realiza din DJ 704A. Parcarile necesare se vor organiza in incinta.

Conform RGU anexa 5 , punctul 5.12 numarul minim de parcaje trebuie sa fie de 1 loc la 150mp, deoarece activitatile desfasurate se intind pe o suprafata mai mare de 100 mp si mai mic ade 1000 mp. Aria desfasurata a cladirii este de 200 mp aproximativ .Asadar este necesar a organiza 2 locuri de parcare minim. Pentru parcare autoturismelor, aferente zonei studiate, s-au propus 7 parcaje de incinta, pentru deservirea angajatilor si clientilor, dintre care 1 pentru persoane cu handicap.

Au fost prevazute parcaje pentru persoane cu dizabilitati 4% din numarul total de parcaje, astfel in

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str. Calea Motilor , nr.75B, Sebes, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

incinta - 1loc va fi alocat acestora. Locurile de parcare pentru persoane cu dizabilitati vor avea dimensiunile de 2.50 x 5.40 m pentru autovehicul si va fi prevazut o banda cu latimea de 1.20 m între cele doua locuri pentru a asigura transferul si circulatia persoanei care se deplasează în fotoliu rulant. Atunci când numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap este impar, unul dintre locuri va avea benzi cu lăţimea de 1,20 m pe ambele laturi.

- **Organizarea circulatiei pietonale**

In lungul DJ 704A nu exista un trotuar pietonal amenajat.

- e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

- **Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, Delimitarea zonelor :**

Se propune crearea urmatoarelor zone: **ID-ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE**

Zona functionala este subimpartita in subzone distincte subordonate functiunii principale, astfel :

- **Bilant teritorial de zona**

BILANT TERITORIAL										
DENUMIREA ZONEI		EXISTENT		PROPOS		COMPARATIV		P.O.T max	C.U.T. max	REGIM INALTIME
		MP	%	MP	%	MP	%	%		MIN / MAX
	SUPRAFATA INTRAVILAN	0.00	100.00%	5000.00	100.00%	-5000.00	0.00%			
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	5000.00	100.00%	5000.00	100.00%	0.00	0.00%			
ID	ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	0.00	0.00%	5000.00	100.00%	-5000.00	-100.00%	70%	1.00	P / P+1
ID-c	SUBZONA CONSTRUCTIILOR	0.00	0.00%	231.00	4.62%	-231.00	-4.62%			
ID-c	SUBZONA CIRCULATIILOR PIETONALE, AUTO SI PARCAJELOR	0.00	0.00%	2590.00	51.80%	-2590.00	-51.80%			
ID-zv	SUBZONA SPATIILOR VERZI	0.00	0.00%	2179.00	43.58%	-2179.00	-43.58%			

- **Principalii indici urbanistici ai PUZ**

Suprafata studiata:

5000 mp

Intravilan existent studiat:

0 mp

Intravilan propus studiat:

5000 mp

POT propus:

70%

CUT propus:

0.66

- f. Dezvoltarea echiparii edilitare**

- **Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare**

Alimentarea cu apa a zonei studiate se va face din reseaua existenta. Canalizarea zonei studiate se va face prin montarea unui bazi vidanjabil etans.. Apele pluviale se deverseaza in zonele verzi dupa ce trec in prealabil prin separatoare de grasimi.Racordarea burlanelor la canalizare se va face ingropat.

- **Alimentare cu energie electrica**

Constructia se va bransa la reseaua de curent electric.

- **Telecomunicatii**

Nu este cazul.

- **Asigurarea necesarului de energie termica**

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa local, in centrale proprii alimentate cu curent electric.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Nu este cazul.

- **Gospodarie comunală**

Colectarea si evacuarea deseurilor se va face prin serviciile de utilitate publica ale localitatii cu respectarea normelor de protectie sanitara.Fiecare chirias are un contract separat cu firma de salubritate si depoziteaza in interiorul spatiului inchiriat pubelele, motiv pentru care nu s-a mai amenajat in incinta o platforma pentru colectarea gunoiului.

- g. Protectia mediului**

- **Diminuarea surselor de poluare**

Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu exceptia circulatiei auto. La nivel local se are in

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str. Calea Motilor , nr.75B, Sebes, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

vedere cresterea in general a procentului ocupat de suprafetele verzi si a numarului de arbori.

- *Epurarea si preepurarea apelor uzate*

Apele uzate se vor prelua intr-un BVE. La amplasarea obiectivelor se va analiza si decide oportunitatea construirii unor instalatii de preepurare a apelor uzate pentru fiecare caz in parte.

- *Organizarea sistemelor de spatii verzi*

In cadrul zonei de activitati productive s-a prevazut o suprafata de 2179 mp care sa fie ocupata de spatii verzi si plantatii conform bilant.

h. Obiective de utilitate publica

- *Obiective de utilitate publica, denumirea lucrarii, categorii de interes, suprafata sau lungimea lucrarii-Nu sunt*

- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil*

Plansa 4 -Proprietatea si circulatia terenurilor - identifica tipul de proprietate.

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- a) TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SA JURIDICE
- b) DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UAT SEBES

4. Concluzii, masuri in continuare

- *Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.*

Se propune introducerea in intravilan si alocarea zonei functionale **ID – ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE.**

- *Categorii principale de interventii*

Introducerea in intravilan.

Stabilirea limitelor si reglementarilor.

Racordarea la utilitati.

- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii*

Pentru realizarea concreta a propunerilor facute este necesara o abordare etapizata, pe faze care sa permita realizarea scopului propus.

In acest sens definitorie este vointa de actiune a forurilor administratiei publice locale, ce vor trebui sa asigure cadrul legal de desfasurare a lucrarilor propuse.

- *Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare*

Realizarea bransamentelor la utilitati si a unui BVE.

- *Etape viitoare, actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii*

Se are in vedere realizarea etapizata a spatiilor verzi propuse.

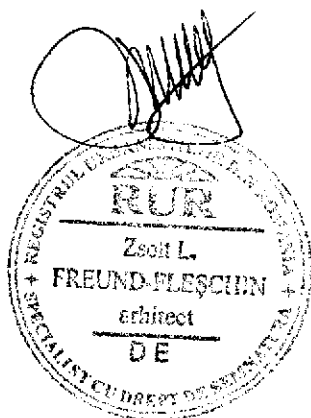
5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Bilant teritorial - aferent zonei studiate

Sef proiect,

arh. Zsolt FREUND-FLESCHIN



Întocmit,

arh. Monica FREUND-FLESCHIN



PUZ CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA

SEBES, jud. ALBA

extravilan

pr.nr. 17/2024

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare

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

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la pastrarea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri.

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

ID-ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

V. Unitati teritoriale de referinta

I. Dispozitii generale:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism stabileste la aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

1.2. Planul de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

1.3. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principiu Legea nr.50/91, legea nr.350/2001; HGR 525/96 si reglementarea tehnica indicativ: GM-007-2000.

2. Baza legala de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiata din localitatea Alba Iulia, se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si reglementarile tehnice: indicativ GM-007-2000 si indicativ GM - 010-2000, precum si cu celalalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se mentioneaza:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str. Calea Motilor , nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Legea nr. 41 / 1995 – privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 54 / 1998- privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea apelor nr.107/1996
- Ordin 119/2014- normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri in intravilan, delimitate conform legii, precum si tuturor constructiilor indiferent de destinatia acestora.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localitatii.

Planul Urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- organizarea retelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism va fi zona situata in partea nordica a municipiului, cu acces din strada Alexandru Ioan Cuza, intr-o zona cu caracter industrial, dezvoltata intre calea ferata si DN1, din intravilan.

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

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

4.1 Terenuri agricole din extravilan-NU ESTE CAZUL

4.2 Terenuri agricole din intravilan-NU ESTE CAZUL

4.3 Resursele subsolului-NU ESTE CAZUL

4.4 Resurse de apă și platforme meteorologice-NU ESTE CAZUL

4.5 Zone cu valoare peisagistică și arii naturale protejate-NU ESTE CAZUL

4.6 Zone construite protejate (monumente istorice și situri arheologice)-NU ESTE CAZUL

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la pastrarea interesului public

5.1 Zone expuse la riscuri naturale-NU ESTE CAZUL

5.2 Zone expuse la riscuri tehnologice

Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice

sau limitarea efectelor acestora¹.

Categoriile de riscuri tehnologice sunt²:

Riscuri datorate activităților industriale și agrozootehnice (producerea, extragerea, depozitarea și transportul materialelor periculoase) ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului și solului.

Riscuri datorate rețelilor și instalațiilor tehnico-edilitare și căilor de comunicații (rutiere, aeriene, navale, feroviare) ca surse de zgomot și poluare.

Riscuri datorate posibilităților de avariere a unor construcții și amenajări, îndiguiri etc. la cutremure, inundații sau fenomene meteorologice periculoase.

5.3 Zone de protecție sanitară-NU ESTE CAZUL

5.4 Asigurarea echipării edilitare

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

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și configurare spațială proprie

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Conform reglementarilor din zona funcțională.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Conform reglementarilor din zona funcțională.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Conform reglementarilor din zona funcțională.

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

Conform reglementarilor din zona funcțională.

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

Conform reglementarilor din zona funcțională.

III. Zonificarea funcțională:

11. Unități și subunități funcționale

(1) Unitățile funcționale din Regulamentul local de urbanism sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTARI a P.U.Z.

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

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

ID-ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

1

cnf. Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Capitolul 2, Secțiunea 2, art.11

2

Ibidem.

ID-ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

Zona cuprinde activități productive nepoluante și servicii, și se compune din „terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile diferite sau în profile de servicii pentru producție, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

1. Generalitati

Articolul 1 - Tipuri de subzone functionale

ID-ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

Articolul 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

-producție, distribuție și depozitare a bunurilor, comercializare produse industriale

Articolul 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

-atelieri auto și birouri administrative.

2. Utilizare functională.

Articolul 4 - Utilizări permise

-activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusiv containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinătate;

-servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare

- birouri profesionale, tehnice și manageriale;
- parcaje la sol ;
- stații de întreținere și reparații auto;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

- Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale

- Comerț en-gros, comerț cu materiale de construcții;
- Mică producție, depozitare, logistică, distribuție și desfacere;
- Parc de activități;
- Service auto, spălătorie auto, stație de carburanți.

- Funcțiuni industriale

- Hală de producție;
- Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
- Depozit, centru de distribuție și desfacere;
- Incubator de afaceri;
- Parc de activități;
- Infrastructură și spații destinate IMM-urilor;
- Autoservice, spălătorie auto;

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str. Calea Motilor , nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

- Sediul serviciilor comunitare de utilități publice;
- Stație de combustibil cu servicii aferente;
- Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică de transport rutier, terminal de mărfuri;
- *Funcțiuni terțiare*
 - Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 250 mp;
 - Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 250 mp;
 - Magazin general amplasat în zona centrală, în zona mixtă;
 - Piață agroalimentară;
 - Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club etc.;
- **Servicii cu acces public:** servicii telecomunicații, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (ghișee), agenție de turism, agenție imobiliară, birouri de traducere, birouri notariale, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc.), curățătorie de haine, studio foto-video, filială de bibliotecă/mediatecă, închiriere media, etc.;
- **Servicii profesionale:** cabinet medical de specialitate, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/birou de proiectare/expertiză/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, atelier de artă, servicii de consultanță juridică sau economică, laborator individual de tehnică dentară, cabinet individual de contabilitate etc.;
- **Servicii manufacturiere:** reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări etc.
- *Funcțiuni de gospodărire comunală*
 - Sediul serviciilor publice de gospodărire comunală;
 - Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor, târg de animale;
 - Cimitir, capelă, sediu administrativ și anexe ale cimitirului;
 - Pepinieră, seră;
 - Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate și ale utilajelor din administrarea UATului;
 - Adăpost pentru animale de casă;
 - Cimitir pentru animale de casă.
- *Amenajări destinate infrastructurii de circulație*
 - Circulații carosabile
 - Piste de biciclete
 - Trotuare, zone pietonale
 - refugii, treceri de pietoni
 - Parcaje publice
 - Garaje publice
 - Spații de staționare
 - Unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
 - Stații pentru mijloace de transport în comun
 - platforme, alveole carosabile pentru transportul în comun
 - Lucrări de artă (poduri, podețe, ziduri de sprijin etc.)
 - Zone verzi de protecție (plantații de aliniament, zone verzi mediane, laterale, intermediare etc.)
 - Lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire
 - Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str. Calea Motilor , nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

- Toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice de drumuri, avizate și aprobate conform legii

Articolul 5 - Utilizari permise cu conditii

- Se permite și realizarea de noi construcții în zonă, cu:

- Funcțiuni administrative
 - Funcțiuni de învățământ
 - Funcțiuni de sănătate
 - Funcțiuni sportive
 - Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- cu condiția ca pentru acestea să se elaboreze Planuri Urbanistice de Detaliu, avizate și aprobate conform legii, cu dublul scop: asigurarea coerenței imaginii localității și a bunei funcționalități în relație cu zonele adiacente;*
- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
 - Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să nu producă un nivel de zgomot mai mare decât cel permis prin legislație și să nu fie vizibile din domeniul public.
 - Indiferent de ce activitate se va desfășura pe parcelele din zonă, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

Articolul 6 - Interdicții temporare

Se interzice construirea în zona de protecție LEA 20KV, până la realizarea lucrărilor de securizare care pot restrânge această zonă, marcată în plansa de Reglementări urbanistice.

Articolul 7 - Interdicție permanentă

- Orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 4 și Articolul 5. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte obiective.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Lucrări de parcelare în loturi neconstruibile care au ca scop evitarea cererii acordului vecinilor pentru noile dezvoltări
- Divizarea în adâncime a parcelelor, dacă aceasta generează loturi care nu sunt dispuse la stradă (proprietate domeniu public) și au acces carosabil și pietonal doar prin servitute/alei private sau alei carosabile cu profil nereglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată
- Divizarea terenurilor exclusiv prin lucrări topografice
- Divizarea parcelelor prin lucrări topografice sau planuri urbanistice, dacă aceste operațiuni generează loturi cu dimensiuni care nu se încadrează în reglementările menționate mai jos, la Articolul 17, referitor la condițiile de construibilitate.
- Activități de creștere comercială a animalelor, sau orice alte activități de creștere a animalelor.
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc., înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 8 - Orientarea fata de punctele cardinale

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte: asigurarea insoririi(inclusiv aportul termic); asigurarea iluminatului natural; asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic); asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire.

Articolul 9 - Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice: constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare; conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

Articolul 10 - Amplasarea fata de aliniament

Pentru parcelele de colț, alinierea constructiilor se va realiza față de ambele aliniamente.

- Noile construcții vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de minim 10 m.
- Pentru dezvoltările dispuse adiacent drumurilor județene, alinierea construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. În aceste situații este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu care să detalieze parcela.

Articolul 11 - Amplasarea in interiorul parcelei

Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerintelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta

- Funcțiunile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă (streășină) sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la 3,5m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/ sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități ermanente.

Articolul 12 - Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare

- Retragerea obligatorie față de una limitele laterale va fi de **minim 6 m**, iar fata de cealalta de minim 1m daca pe fatada respectiva nu exista goluri mobile si transparente.
- Retragerea obligatorie față de limita posterioară a parcelei va fi de **minim 10 m**.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 13 – Circulații si accese

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 5,5 metri dintr-o circulație publică proprietate domeniu public în mod direct.

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str. Calea Motilor , nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice proprietate domeniu public.
- Se vor prevedea accese pietonale, carosabile și tehnologice de acces pe lot și la garaje/parcaje.
- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice

3.3. Reguli cu privire la asigurarea rețelelor edilitare

Articolul 14 - Racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente

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

Articolul 15 - Realizarea de rețele tehnico- edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Articolul 16 - Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico - edilitare

Lucrările de rețele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului Sebes, indiferent de modul de finanțare.

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

Articolul 17 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Toate parcelele cu destinație de producție și servicii mixte vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- Au front la stradă;
 - Au front la stradă cu o lungime de minim 20 m
 - Au suprafața parcelei de **minim 2000 mp**
 - Au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, dar nu mai puțin de 100 m
 - Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă
 - Au formă relativ regulată
- Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de funcțiuni din lista *Utilizări admise cu condiționări* de la art. 5 de mai sus, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse (**dar nu vor avea suprafața mai mică de 2000 mp**), cu respectarea prezentului Regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta. În aceste cazuri este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu, care să detalieze din punct de vedere urbanistic parcela.

Articolul 18 - Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a clădirilor va fi Parter (pentru hale), specific construcțiilor de producție și servicii, dar nu mai mult de 16 m. Se permite în această înălțime, etajarea specifică prin supanțe a spațiului interior.

- Se permite realizarea de construcții cu înălțime maximă P+1, dar nu mai mult de 10m la cornisă, 13 m la coamă, pentru clădiri de birouri / corpuri administrative, adiacente halelor de producție și servicii și pentru funcțiunile *admise cu condiționări*, conform PUZ și proiectelor de arhitectură elaborate și aprobate conform legii.

Articolul 19 - Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32)
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior,

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str. Calea Motilor , nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

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 construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă industrială.

- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale.

- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 de grade. Se permite de asemenea realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă, ori specifice halelor industriale.

- Șarpantele vor fi acoperite cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii sau tablă lisă fâltuită în nuanțe gri, ori învelitori specifice halelor industriale (în nuanțe alb, gri, negru) fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori decât cele menționate anterior.

- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.

- Pentru a determina o imagine unitară, pe fațade se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (policarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță, gresie etc.)

- Culorile folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente .

- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre) se permite utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn). Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.

- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

- Se va recurge la soluții de construcție ecologice.

Articolul 20 - Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.):

POT Maxim 70%

CUT Maxim 1

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spatii verzi si imprejuriri

Articolul 21 - Parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.

- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcurile publice amenajate

- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare

- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

- Parcajele dedicate vizitatorilor pot să fie situate în afara împrejuririi, pentru un acces mai facil.

- Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str. Calea Motilor , nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de așteptare, circulație, încărcare și întoarcere;

Articolul 22 - Spații verzi și plantate

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 20%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment, minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

- se vor prevedea plantații înalte de arbori (nu arbuști) cu o lățime de minim 5m de spațiu verde de jur împrejur, care să formeze o perdea de protecție, spre alte funcțiuni decât cea propusă;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

Articolul 23 - Împrejmuirile

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme cu arhitectura contemporană (se vor utiliza materiale precum piatră, beton, lemn și metal);

- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate;

- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;

- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de **40 cm** și stâlpi cu grosime de maxim **35x35 cm**, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de **1,8 m**. Împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu;

- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim **2,20 m** și vor fi construite minim de la limita de aliniere a construcțiilor pe lot.

- Orice funcțiune se permite a fi lipsită de împrejmuiri către domeniul public (stradă).

- Împrejmuirile și portile se pot poziționa retrase de la aliniament

Terenul din fața construcțiilor poate fi utilizat ca spațiu public. Dacă totuși împrejmuirea este necesară, separarea spre stradă a terenurilor ocupate cu astfel de funcțiuni vor consta în garduri semi-transparente (se permite ca maxim 40% din această suprafață să fie opacă) cu înălțime fixă de **1,20 m**, din care **0,40 m** soclu opac, opțional putând fi dublate de gard viu.

- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public;

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str. Calea Motilor , nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic din regulament.

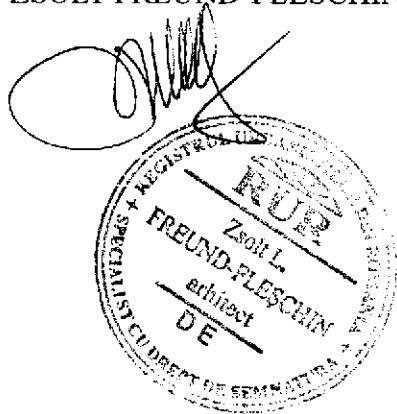
UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala.

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 , cu zonele functionale ID-ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

SEF PROIECT,
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHEIN



INTOCMIT,
arh. MONICA FREUND-FLESCHEIN



ROMÂNIA
Județul Alba
Municipiul Sebeș
[autoritatea administrației publice emitente¹⁾]
Nr. 234 din 30.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 234 din 30.05.2024

în scopul: Construire hală industrială ²⁾

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ **Jurj Marius si Panta Viorica** cu sediul²⁾ în județul Alba, localitatea Pianu de Sus, cp. 517537, strada Râului, nr. 458, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 31244 din 15.05.2024.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Alba, municipiu Sebeș, cp. 515800, strada extravilan, C.F. nr. 84859 Sebeș, Nr. topo./cad. 84859 sau identificat prin³⁾ :

-Extras CF

-Plan încadrare în zona.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 4400 din 2000, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Sebeș nr. 127 din 2000.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

-Teren extravilan;

-Proprietate privată: Jurj Marius si Panta Viorica, conform C.F. nr. 84859 Sebeș, nr. cad: 84859;

-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: extravilan arabil.

1) Numele și prenumele solicitantului

2) Adresa solicitantului

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

3. REGIMUL TEHNIC:

- Teren extravilan
- Nu se prevede POT și COT
- Fără utilități
- Se va întocmi PUZ, conform Ghid indicativ 010-2000

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI ALBA
STR. LALELELOR, NR. 7 B, COD 510217, MUN. ALBA – IULIA, JUD ALBA, TEL: 0258/813290

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)
(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D ☐ D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alte avize/acorduri:

- | | | |
|---|---|----------------------|
| ☒ alimentare cu apă | ☒ gaze naturale | <input type="text"/> |
| ☒ canalizare | ☐ telefonizare | <input type="text"/> |
| ☒ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate | |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban | |

d.2) avize și acorduri privind:

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

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

- Aviz oportunitate conform Legii 350, Art.32, alin. (3);
- Hotărârea Consiliului Local Sebes pentru aprobare PUZ;
- Documentația depusă spre avizare se va prezenta și pe suport digital.

Alte avize:

- Acordul vecinilor în formă legalizată;
- Aviz A.N.I.F - Administrația Națională a Îmbunătățirilor Funciare.
- Direcția Județeană de Agricultură Alba - Scoatere din circuit agricol.

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

- Studiu geotehnic.

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

f) se va respecta Codul Civil în vigoare;

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

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

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

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

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

L.S.

Secretar general/Secretar,

Cristina Elena Vlad
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef ****,

Marius-Cosmin Miron
(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de: 68,90 lei, conform Chitanței nr _____ din _____

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

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

*Conducătorul autorității
administrației publice emitente^{*)},*

Primar _____
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.

Secretar general/Secretar,

(numele, prenumele și semnătura)
Arhitect-șef,

(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct.

*) Se completează, după caz:

- consiliul Județean;
- Primăria Municipiului București
- Primăria Sectorului al Municipiului București
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

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

***) Se completează, după caz:

- președintele Consiliului Județean
- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului al municipiului București
- primar

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau „pentru arhitectul-șef” de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

**PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI
CONSULTARE A PUBLICULUI**

P.U.Z.

**CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA
mun.Sebes, extravilan, jud. Alba**

Pr.nr. 17/2024

Beneficiar:

**JURJ MARIUS si PANTA VIORICA
str. Raului, nr.458, sat Pianu de Jos, comuna Pianu, jud. Alba**

a) Partile interesate:

Terenul studiat se invecineaza pe latura de est – domeniul privat particular(vecin SC MOTO PROF SRL, CAD 86502)

- la vest – domeniul privat particular (vecin FLESERIU CONSTANTIN ALIN, CAD 74017)
- la sud – domeniul public DJ 704A;
- la est – domeniul public DN7

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

- Afisare panouri la amplasament si la sediul primariei Municipiului Sebes,
- Notificari vecini directi
- Afisare pe site-ul Primarie Mun.Sebes
- Anunt mass-media

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

- Intalnire prestabilita la domiciliul acestora.

d) Calendarul procesului de informare si consultare a publicului:

- 22.11.2024 : anuntarea intentiei de elaborare a planului de urbanism (P.U.Z.);
- 22.11.2024 – 01.12.2024: primirea, analizarea si implementarea observatiilor si sugestiiilor privind elaborarea planului de urbanism (P.U.Z.);
- 2.12.2024: anuntarea elaborarii propunerilor si afisarea plansei de reglementari urbanistice la sediul primariei timp de 15 zile calendaristice;
- 2.12.2024 – 17.12.2024: perioada de primire a observatiilor si sugestiiilor cu privire la prima varianta elaborata a planului de urbanism (P.U.Z.);

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

Nume: Arh. Monica Freund- Fleschin

Adresa: B-dul Revolutiei nr.24c, Alba Iulia, jud.Alba

Tel: 0258 833 506

Email monica.bpfleschin@gmail.com

Intocmit:

Arh. Monica Freund- Fleschin



**RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
P.U.Z.**

CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA

mun.Sebes, extravilan,jud. Alba

Pr.nr. 17/2024

Beneficiar:

JURJ MARIUS si PANTA VIORICA

str. Raului, nr.458, sat Pianu de Jos, comuna Pianu,jud. Alba

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

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

- La sediul primariei.

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

-Au fost inmanate personal notificari si prezentate plansele cu propunerile.Din partea vecinilor de pe latura de est si vest a fost primita declaratie notariala.

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

**-Au primit notificare proprietarii terenurilor de pe laturile de est si vest:
SC MOTO PROFI SRL, FLESERIU CONSTANTIN ALIN**

4) Numarul persoanelor care au participat la acest proces: 2(doi).

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

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

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

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.

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

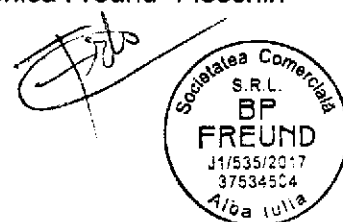
- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.

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

-Nu sunt.

Intocmit:

Arh. Monica Freund- Fleschin



DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris.

DECLARAȚIE



Subsemnatul **CĂTANĂ MIRCEA-DAN**, CNP 1780513014308, cetățean român, domiciliat în mun. Sebeș, loc. Petrești, str. Zorilor, nr. 105, jud. Alba, posesor al CI seria AX nr. 924800/09.04.2024, eliberată de SPCLEP Sebeș, în calitate de reprezentant legal – administrator al **MOTO PROFI S.R.L.**, cu sediul în mun. Sebeș, loc. Petrești, str. Zorilor, nr. 105, jud. Alba, înregistrată la ONRC Alba sub nr. J01/1096/01.09.2008, având CUI: 24404588 care e proprietară asupra imobilului situat administrativ în extravilanul mun. Sebeș, jud. Alba, înscris în Cartea Funciară nr. 86502 – a localității Sebeș, nr. cad. 86502 – având categoria de folosință arabil în suprafață de 5.000 mp. -----

Sunt de acord ca vecinul meu **Jurj Marius**, CNP 1740320014313 căsătorit cu **Panța Viorica**, domiciliați în com. Pianu, sat. Pianu de Sus, str. Râului, nr. 458, jud. Alba, să efectueze lucrări de construire hală industrială (conform Certificatului de urbanism nr. 234 din 30.05.2024 emis de Municipiul Sebeș), pe terenul proprietatea lor, situat în extravilanul mun. Sebeș, jud. Alba, înscris în Cartea Funciară nr. 84859 – a localității Sebeș, cu nr. cad. 84859 – având categoria de folosință arabil în suprafață de 5.000 mp, dobândit prin cumpărare conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1796/2003 din data de 20.08.2003 de notar public Burz Olimpiu din Sebeș. -----

Dau prezenta declarație pentru a servi în fața instituțiilor abilitate, pentru obținerea avizelor și a autorizațiilor necesare de către vecinii mei Jurj Marius și Panța Viorica. -----

Redactat și semnat astăzi, data autentificării, la sediul Societății Profesionale Notariale Beldean și Oană din mun. Sebeș, Bulevardul Lucian Blaga, nr. 50, jud. Alba, într-un singur exemplar original și două duplicate. -----

DECLARANT

CĂTANĂ MIRCEA-DAN



ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ BELDEAN ȘI OANĂ



Licența de funcționare nr. 218/03.07.2024, 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. 290

Anul 2025, Luna Ianuarie, Ziua 31

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

1. CĂTANĂ MIRCEA-DAN, CNP 1780513014308, cetățean român, domiciliat în mun. Sebeș, loc. Petrești, str. Zorilor, nr. 105, jud. Alba, posesor al CI seria AX nr. 924800/09.04.2024, eliberată de SPCLEP Sebeș în calitate de administrator al **MOTO PROFI S.R.L.**, cu sediul în mun. Sebeș, loc. Petrești, str. Zorilor, nr. 105, jud. Alba, înregistrată la ONRC Alba sub nr. J01/1096/01.09.2008, având CUI: 24404588 în nume propriu, **în calitate de declarant**, care după ce a citit actul, 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,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

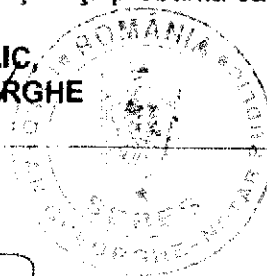
S-a încasat Onorariul în sumă de 50,00 lei și TVA de 9,50 lei, cu bon fiscal nr. 2 / 2025.

afm

**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**



DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris.

DECLARAȚIE



Subsemnatul **FLEȘERIU CONSTANTIN-ALIN**, cetățean român, CNP 1741121014301, domiciliat în mun. Sebeș, str. Viilor, nr. 14, jud. Alba identificat cu CI seria AX nr. 911830/28.11.2023 eliberat de SPCLEP Sebeș, în calitate de proprietar asupra imobilului situat administrativ în extravilanul mun. Sebeș, jud. Alba, înscris în Cartea Funciară nr. 74017 – a localității Sebeș, nr. cad. 74017 – având categoria de folosință arabil în suprafață de 5.000 mp. -----

Sunt de acord ca vecinul meu **Jurj Marius**, CNP 1740320014313 căsătorit cu **Panța Viorica**, domiciliați în com. Pianu, sat. Pianu de Sus, str. Râului, nr. 458, jud. Alba, să efectueze lucrări de construire hală industrială (conform Certificatului de urbanism nr. 234 din 30.05.2024 emis de Municipiul Sebeș), pe terenul proprietatea lor, situat în extravilanul mun. Sebeș, jud. Alba, înscris în Cartea Funciară nr. 84859 – a localității Sebeș, cu nr. cad. 84859 – având categoria de folosință arabil în suprafață de 5.000 mp, dobândit prin cumpărare conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1796/2003 din data de 20.08.2003 de notar public Burz Olimpiu din Sebeș. -----

Dau prezenta declarație pentru a servi în fața instituțiilor abilitate, pentru obținerea avizelor și a autorizațiilor necesare de către vecinii mei Jurj Marius și Panța Viorica. -----

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

DECLARANT

FLEȘERIU CONSTANTIN-ALIN



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ BELDEAN ȘI OANĂ

Licența de funcționare nr. 218/03.07.2024, C.L.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. 336

Anul 2025, Luna Februarie, Ziua 04

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

1. FLEȘERIU CONSTANTIN-ALIN, cetățean român, CNP 1741121014301, domiciliat în mun. Sebeș, str. Viilor, nr. 14, jud. Alba identificat cu CI seria AX nr. 911830/28.11.2023 eliberat de SPCLEP Sebeș, în nume propriu, în **calitate de declarant**, care după ce a citit actul, 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,

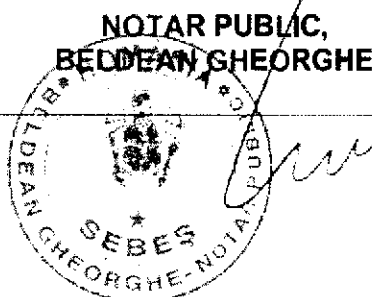
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

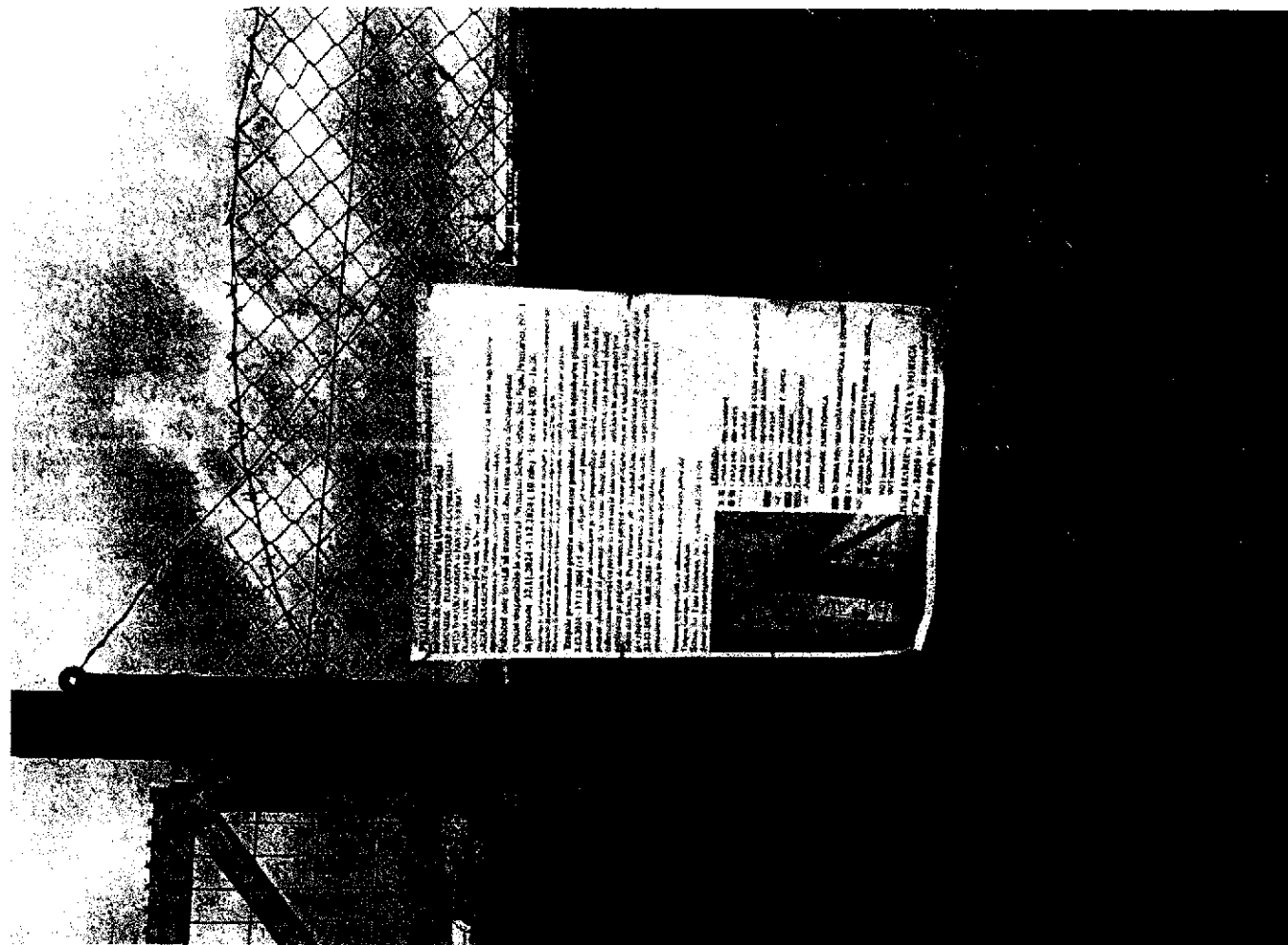
S-a încasat Onorariul în sumă de 50,00 lei și TVA de 9,50 lei, cu bon fiscal nr. 1 / 2025.

afm

**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.





MUNICIPIUL SEBEȘ

ROMÂNIA, 515 800 SEBEȘ, județul ALBA

Str. Piața Primăriei, nr. 1

Tel.: +4 / 0258 731004, 731006 / Fax: +4 / 0258 734187

E-mail: secretariat@primariasebes.ro

Prezentul document conține date cu caracter personal ce intră sub incidența Regulamentului nr. 679/2016 (UE), sub sancțiunile prevăzute de acest regulament.

APROBAT
PRIMAR
DORIN NISTOR

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 18/30.10.2024**Elaborare PUZ -Construire hală industrială****1. CADRUL LEGAL ÎNTOCMIRII AVIZULUI DE OPORTUNITATE**

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

2. EXPUNEREA DE MOTIVE

Prezentul Aviz de Oportunitate se eliberează ca urmare a cererii înregistrate la Primăria Municipiului Sebeș sub nr.85405/09.10.2024, în conformitate cu cerința certificatului de urbanism nr 234/30.05.2024, în vederea întocmirii documentației Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a precizării datelor temei de proiectare pentru PUZ.

Solicitanții cererii: **Jurj Marius și Panta Viorica**, cu sediul/domiciliul în Pianu, str. Râului, nr.458, jud. Alba, urmărește să inițieze prin aport propriu întocmirea documentației P.U.Z. și să o înainteze spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Sebeș.

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

Opțiunea pentru inițierea P.U.Z. nu conduce automat la vreo obligație din partea Consiliului Local în a aproba documentația în alte condiții 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 și desenate, precum și în cadrul procedurilor de avizare și aprobare documentația va purta titlul :

Elaborare PUZ-Construire hală industrială

Inițiatorul: se va înscrie pe piesele scrise și desenate ale proiectului numele/denumirea inițiatorului, a persoanelor fizice sau juridice care dispun pe propria cheltuială și răspundere de întocmirea și supunerea spre avizare și aprobare a documentației P.U.Z.

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

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

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

Tema de proiectare: tema de proiectare semnată, se va anexa într-un exemplar original documentației, în partea scrisă (anexă la memoriu) Tema de proiectare va conține în mod explicit condițiile impuse prin avizele de specialitate și va corela reglementările pe zona limitei terenului studiat cu reglementările deja în vigoare aprobate în vecinătate.

Conținutul documentației și modul de prezentare : se vor respecta prevederile cuprinse în „ Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul 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 opțional, doar în situația în care conținutul lor este de importanță în justificarea alegerii anumitor soluții tehnice, iar informația respectivă nu se poate include corespunzător în piesele de bază ale proiectului. Se recomandă evitarea desenării de contururi de principiu pentru clădiri și amenajări pe planșa de reglementări, pentru a nu fi afectată lizibilitatea elementelor obligatorii și anume: detalii topografice existente, traseele căilor de circulație, liniile de aliniere ale construcțiilor la drumul de acces și la limitele de proprietate, zonificarea funcțională. Bilanțul teritorial va fi întocmit cu precizarea corectă a zonificării urbane.

Competența de elaborare a documentației : Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România (R.U.R.), anexându-se la documentația ce se va înainta spre aprobare o copie după certificatul de atestare R.U.R. și după actul doveditor al plății taxei către R.U.R, pentru documentația întocmită.

Consultarea populației :procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr.350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și 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 folosință arabil în extravilan, pentru construirea unei hale.

Amplasament : Terenul studiat se află în partea de nord a municipiului Sebeș.

Limita terenului studiat: Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la nord N-proprietate privată
- la vest V- proprietate privată
- la sud S- domeniul public -DJ 704A
- la est-E- proprietate privată

Încadrarea în localitate : Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. este amplasată în extravilanul Municipiului Sebeș, conform PUG 4400/2000, aprobat cu HCL 127/2000. Suprafața amplasamentului ce a generat PUZ, este compusă din parcela înscrisă în CF 84859, nr.cad.84859, în suprafață totală de 5000 mp ,proprietatea privată a beneficiarilor: **Jurj Marius și Panta Viorica**

Circulația: Accesul rutier și cel pietonal în zonă se face prin intermediul străzii DJ 704A.

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

Ocuparea terenului : Amplasamentul analizat este situat în extravilanul Municipiului Sebeș, și are categoria de arabil extravilan și se propune realizarea unui trup UTR-ID aferent construcțiilor industriale.

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

Apele pluviale vor fi conduse către rigole și se va utiliza pentru întreținerea spațiilor verzi.

Toate proiectele pentru realizarea de utilități vor fi pe cheltuiala integrală a beneficiarului documentației PUZ

Indici urbanistici propuși:

- POT maxim propus-70%
- CUT maxim propus-1,00
- Regim de înălțime : P

Amplasarea față de aliniament și retrageri în interiorul parcelei:

Retragerea din aliniament va fi stabilită în afara zonei de protecție LEA -medie tensiune, iar retragerile în interiorul parcelei 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 în 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 cheltuiuala 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 membrii Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, din cele 8 voturi prezente,

- 6 membri au dat aviz favorabil
- 2 membri a dat aviz favorabil cu condiții-obținerea aviz de la CJ Alba, pentru DJ 704, dimensionare acces conform normative în vigoare-raze racordare, lățimi

*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 urmare a cererii înregistrate la Primăria Municipiului Sebeș.

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

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

-Să transmită structurii investită cu responsabilitatea privind consultarea publicului pentru planurile de urbanism și amenajare a teritoriului, **ANUNȚUL** intenției de elaborare P.U.Z.

-Să afișeze anunțul pe panouri rezistente la intemperii în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ, afișarea în teren pe panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa Ordinului nr. 2701/2010.

- Să obțină declarații exprimate în formă autentică de la vecinii direcți conf. HCL nr.250/2014, pentru ca documentația să poată fi supusă aprobării Consiliului Local
- Să întocmească Raportul informării și consultării publicului și să respecte procesul de informare și consultare a publicului.

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

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

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

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

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

Nume, Prenume	Funcția publică	Semnătura	Data	Nr.ex.
Verificat: Miron Cosmin	Arhitect-Şef		30.10.2024	2
Intocmit: Țimpea Georgeta	Inspector			



**Societatea Comercială
'APA CTTA' S.A. Alba
Sucursala Alba Iulia**

Alba Iulia, str. Gheorghe Șincai, nr. 10, cod postal 510039
Tel. 0258/810521, 0258-810463, Fax. 0258/810521
E-mail: sucursala.albahulia@apaalba.ro
CUI: RO1755482, cod sucursala 24264190
Registrul comerțului JO1/957/2008
Cont: RO87RNCB0003021182930008 BCR Alba



Nr. 171 / 16.01.2025

**CATRE
DL. JURJ MARIUS**

Com. Pianu, sat Pianu de Sus str. Raului nr. 458

Ca urmare a adresei dumneavoastra, nr. 171 din 16.01.2025

AVIZAM FAVORABIL:

Lucrarea : **CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA.**

Adresa: **LOC. SEBES CF NR. 84859**

Beneficiar : **JURJ MARIUS si PANTA VIORICA**, conform planului de situatie anexat, cu urmatoarele conditii :

- Inainte de inceperea lucrarilor de sapatura se va cere asistenta tehnica din partea SC APA CTTA SA, SUCURSALA ALBA IULIA, la telefon nr. 0258810521, pentru a se stabili cu exactitate traseul retelelor de apa subterane existente in zona;
- In zona de intersectie cu retelele noastre lucrarile de sapatura se vor executa numai manual;
- La executia lucrarilor se vor respecta prevederile SR 8591 - 97 privind amplasarea retelelor edilitare subterane in localitati;
- In cazul in care pe parcursul executiei lucrarilor se gasesc conducte de apa si canalizare in zona studiata si acestea nu figureaza in planurile avizate de noi si nu sunt semnalate la predarea amplasamentului sunteti obligati sa intrerupeti desfasurarea lucrarilor in zona si sa solicitati asistenta tehnica in vederea gasirii solutiilor optime stabilite de comun acord ;
- Eventualele pagube provocate la retelele noastre vor fi suportate de constructor;
- Prezentul aviz de amplasament este valabil un an de zile de la data eliberarii.

Alaturat va restituim un exemplar din planul de situatie unde am figurat reseaua de apa existenta in vecinatatea zonei studiate.

SEF SUCURSALA,
Ing. Voicu PAUL



Prenume si nume	Funcția-departament	Semnatura	Data	Ex.
Avizat: Ioan LOPAZAN	INGINER SEF		20.01.2025	
Verificat: Daniela ADAM	SEF BIROU TEHNIC		20.01.2025	
Intocmit: Laura-Gratiana DRAGAN	INGINER		20.01.2025	

DENUMIREA ZONEI		BILANT TERITORIAL									
		EXISTENT		PROPOS		COMPARATIV		POT	CUT	REGIM	
		MP	%	MP	%	MP	%	max	max	max	max
SUPRAFATA INTRAVILAN		0.00	100.00%	5000.00	100.00%	-5000.00	0.00%				
SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA		5000.00	100.00%	5000.00	100.00%	0.00	0.00%				
ID	ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	0.00	0.00%	5000.00	100.00%	-5000.00	-100.00%	70%	1.00		P-1
ID-c	SUBZONA CONSTRUCTIILOR	0.00	0.00%	200.00	4.00%	-200.00	-4.00%				
ID-c	SUBZONA CIRCULAT-OR PIEDONALE AUTO SI PARCAJELOR	0.00	0.00%	2590.00	51.60%	-2590.00	-51.60%				
ID-zv	SUBZONA SPATIILOR VERZI	0.00	0.00%	2210.00	44.20%	-2210.00	-44.20%				

LEGENDA

- Limita intravilan existent
- Limita intravilan extins
- Limita zonei studiate
- Limite de proprietate a lotului care a generat PUZ
- Limite ale proprietatilor existente
- Terenuri in extravilan
- Suprafata mineralizata in incinta
- Constructie propusa
- Zone verzi amenajate propuse
- AA Acces auto si pietonal

ZONIFICARE FUNCTIONALA

ID-ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

T 1 - Zona transporturilor rutiere

IS-ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE, SERVICII SI GOSPODARIE COMUNALA

POT maxim=70%

CUT maxim=1 mp.ADC/mp.teren

JURJ MARIUS si PANTEA VIORICA

CF nr. 84859 nr. top. 84859, in suprafata de 5000 mp mp, regim de folosinta arabil

ID
3.591.67m²

N



DENUMIRE PROIECT:
PUZ CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA

AMPLASAMENT:
strada nr. 10, Sibiu, Jud. Alba

CLASA DE IMPORTANTA: II
CATEGORIA DE IMPORTANTA: Comuna
GRAD DE REZISTENTIALITATE: II

PROIECTANT:
JURJ MARIUS si PANTEA VIORICA

str. Sibiu, nr. 10, Sibiu, Jud. Alba

PROIECTANT GENERAL:

SC BP FREUND SRL
(PROIECTANT)
SIBIU

PROIECTANT SPECIALIZAT:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHE

VERIFICATOR: _____ **DATA:** _____

APP. PROIECT:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHE

PROIECTANT:
arh. MONICA FREUND-FLESCHE

DESENAT:
arh. MONICA FREUND-FLESCHE

REGLEMENTARI
URBANISTICE -
MOBILARE
PUZ

Scara 1:500
Data: 10/2004

MARIUS JURJ si PANTA VIORICA
str. Raului, nr. 458,
Loc. Pianu de Sus, jud. Alba

Departament Acces la Retea

Delgaz Grid SA
Olteniei 21A

AVIZ FAVORABIL

Nr. Înregistrare 386010816, Data 21.01.2025

Urmare a solicitării dumneavoastră privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea **CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA in Sebes, extravilan, CF 84859, jud. ALBA**, în urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul favorabil**,

CU ÎNDEPLINIREA OBLIGATORIE, DE CĂTRE BENEFICIAR, A CONDIȚIILOR DE MAI- JOS:

A. Condiții tehnice:

1. La execuția lucrărilor se vor respecta prevederile NTPEE-2018 privind distanțele de securitate între rețelele de distribuție sau instalațiile de utilizare subterane a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații învecinate:

a. Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	PE - OL 2.0-3.0m
b. Clădiri fără subsoluri	1.0-2.0m
c. Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice	1.0-2.0m
d. Conducte de canalizare	1.5-1.5m
e. Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice mont. direct în sol, sau căminele acestor instalații	0.5-0.6m
f. Cămine pt. rețele termice, telefonice și de canalizare, stații sau cămine subterane în construcții independente	1.0-1.0m
g. Copac	0.5-1.5m
h. Stâlpi	0.5-0.5m

Notă: Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel
Directori Generali
Cristian Secoșan (Director Gener
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoie (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)
Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000
Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV2754041270
Capital social subscris 778.208.
lei din care 777.168.994,25 lei
vărsat

2. În zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, nu se vor realiza construcții indiferent de natura acestora.
3. Intersecția traseelor rețelelor de distribuție a gazelor naturale cu traseele altor instalații și construcții subterane sau supraterane se face cu avizul unităților deținătoare și se realizează la cel puțin 200 mm deasupra celorlalte instalații.
4. Pentru evitarea pătrunderii în clădiri a eventualelor scăpări de gaze, se prevăd măsuri de etanșare la trecerile instalațiilor de orice utilitate (încălzire, apă, canalizare, cabluri electrice, telefonice, televiziune etc.) prin pereții subterani și prin planșeele subsolurilor clădirilor, la toate clădirile amplasate în localități în care există rețele de gaze naturale, indiferent dacă clădirile sunt sau nu alimentate cu gaze naturale.
5. Dacă este cazul realizării unor lucrări de subtraversare a rețelelor de gaze naturale, se vor lua măsuri de protecție stabilite de comun acord cu delegatul Delgaz Grid SA, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
6. Adâncimea de pozare a conductelor și bransamentelor de gaze naturale, este cuprinsă între 0,2 m și 1,2 m, în funcție de anul de execuție al lucrării și în funcție de natura terenului existent la acea dată (carosabil, trotuar, zona verde, etc.)
7. (1) Se interzice montarea subterană a două conducte de gaze naturale pe trasee paralele la o distanță, măsurată în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductelor, mai mică de 0,5 m; se recomandă ca distanța între conducte să fie mai mare decât $1,5 \cdot (D1+D2)$, unde D1 și D2 reprezintă diametrele exterioare ale conductelor respective.
- (2) În situația prevăzută la alin. 1, conducta de presiune mai mică se pozează spre clădiri.
8. Dacă lucrările menționate impun modificarea/relocarea conductelor și bransamentelor de gaze naturale, modificările se realizează în conformitate cu prevederile din Legea energiei electrice și a gazelor naturale, nr.123/2012, art. 190, cu aducerea adâncimii de pozare a rețelelor de gaze naturale la min. 0,9 m raportată la cota finală a drumului, în baza unei documentații tehnice avizată conform legii și evaluată de Delgaz Grid SA.

B. Condiții generale:

1. Va suporta cheltuielile aferente realizării lucrărilor de la punctul A.

2. Având în vedere că rețelele de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat, înainte de începerea lucrărilor se va solicita în scris participarea unui reprezentant al Delgaz Grid SA la predarea de amplasament și asistență tehnică ori de câte ori este nevoie pe perioada derulării lucrărilor, din partea Delgaz Grid SA - Centru Operațiuni Retea Alba. Solicitarea se va transmite pe adresa de mail al emitentului de avize sau la Centrul de Relații cu Publicul din Alba Iulia, str. Olteniei, nr. 21A, cam.A00 002.

Adâncimea de pozare a rețelilor subterane trasate este cuprinsă între 0,2-1,2m.

3. În cazul în care s-a produs o deteriorare a rețelei de gaz, astfel încât, au apărut scurgeri de gaz, se va anunța imediat Dispeceratul de Urgență Delgaz Grid SA, la telefon: **0800-800.928** și **0265-200.928**, și vor fi luate, totodată, primele măsuri, pentru a împiedica producerea unui eveniment (incendiu, explozie), până la sosirea echipei de intervenție.

Dacă prin săpătură a fost afectată izolația rețelei de gaz (atingere izolație, rupere izolație, rupere fir trasor, rupere bandă avertizoare etc.), respectiv rețeaua de gaz- prin atingere, lovire sau orice altă acțiune mecanică, se va opri imediat lucrarea și se va solicita prezența reprezentantului Delgaz Grid SA, pentru remedierea defecțiunii provocate și/sau constatate.

Deteriorarea izolației atrage după sine corodarea materialului tubular și apariția defectelor de coroziune, greu de depistat, care pot avea urmări grave (explozii); în cazul în care se produce un asemenea eveniment, având ca și cauză deteriorarea izolației în timpul execuției lucrării avizate de către Delgaz Grid SA, izolație care n-a fost refăcută, datorită faptului că executantul nu a anunțat reprezentantul Delgaz Grid SA, beneficiarul avizului va fi direct responsabil de producerea evenimentului.

În cazul avarierii sau deteriorării conductelor și instalațiilor aflate în exploatarea Delgaz Grid SA – Centru Operațiuni Retea Alba, beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.

4. Săpătura din zona de protecție a rețelilor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, se va realiza **în mod obligatoriu, manual**, pentru a nu afecta izolația, materialul tubular, sau alte elemente de construcție a rețelei de gaz (fir trasor, bandă avertizoare etc.).

5. În mod obligatoriu, rețelele de gaze naturale - a căror acoperire e afectată de lucrarea de construcție, vor fi așezate, respectiv acoperite cu un strat

de nisip de granulație 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minimum 10 cm, de la generatoarea inferioară și superioară a conductei și pe o lățime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.

6. În zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual, astfel încât să nu se deterioreze rețelele de gaz, pe o înălțime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), măsurată de la generatoarea superioară a conductei.

7. În cazul în care lucrarea de construcții afectează răsuflătorile și/sau căminele, atunci acestea vor fi reamplasate obligatoriu pe poziția inițială. Se impune, deasemenea, reamplasarea capacelor de răsuflatori, a capacelor de cămine, a tijelor de acționare etc.

8. Cu minimum 5 zile înainte de recepția la terminarea lucrărilor, se va informa în scris Delgaz Grid SA, Centru Operațiuni Retea Alba asupra datei la care e programată recepția. Solicitarea se va transmite pe adresa de mail al emitentului de avize sau la Centrul de Relații cu Publicul din Alba Iulia, str. Olteniei, nr. 21A, cam. A00 002.

9. Prezentul aviz este valabil până la data de 21.01.2026 (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism (sau document înlocuitor – se va preciza tipul și natura acestuia). Prolungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului inițial.

În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.

Cu respect,

Babes Florin
Coordonator Echipa Acces la Retea Alba



Albu Angela
Manager Racordare



IMCBIU CU NR. CAD 84859

BILANT TERITORIAL

Pct.	No d(X)	Est(Y)	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUȘ		COMPARATIV		P.O.T	C.U.T	REGIM
				MP	%	MP	%	MP	%	max	max	
9	496541.146	386547.878	SUPRAFATA INTRAVILAN	0.00	100.00%	5000.00	100.00%	-5000.00	0.00%			
8	496541.105	386549.267	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	5000.00	100.00%	5000.00	100.00%	0.00	0.00%			
22	496539.590	386575.315	ID ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	0.00	0.00%	5000.00	100.00%	-5000.00	-100.00%	70%	100	P / P+1
59	496801.839	386587.389	ID-c SUBZONA CONSTRUCTIILOR	0.00	0.00%	200.00	4.00%	-200.00	-4.00%			
54	496806.040	386584.860	ID-c SUBZONA CIRCULATIILOR PIETONALE, AUTO SI PARCAJELOR	0.00	0.00%	2590.00	51.80%	-2590.00	-51.80%			
47	496841.669	386562.795	ID-zv SUBZONA SPATIILOR VERZI	0.00	0.00%	2210.00	44.20%	-2210.00	-44.20%			

S = 4599.999 mp

LEGENDA

- Limita intravilan existent
- Limita intravilan extins
- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate a lotului care a generat PUZ
- Limite ale proprietatilor existente
- Terenuri in extravilan
- Suprafata mineralizata in incinta
- Constructie propusa
- Zone verzi amenajate propuse
- AA Acces auto si pietonal

ZONIFICARE FUNCTIONALA

ID-ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

T 1 - Zona transporturilor rutiere

IS-ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE, SERVICII SI GOSPODARIE COMUNALA

POT maxim=70%

CUT maxim=1 mp.ADC/mp.teren

JURJ MARIUS si PANTEA VIORICA

CF nr. 84859 nr. top. 84859 , in suprafata de 5000 mp mp, regim de folosinta arabil

N



DENUMIRE PROIECT:
PUZ CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA

AMPLASAMENT:
extravilan n.s., Sebes Jui., Alba

CLASA DE IMPORTANTA - II
CATEGORIA DE IMPORTANTA - Comuna
GRAD DE RESIDENTIAL LA FCC - II

BENEFICIAR:
JURJ MARIUS si PANTEA VIORICA

str. Radoi, nr. 453 sat Piatra de Jos comuna Piatra Jui., Alba

PROIECTANT GENERAL:

SC BP FREUND SRL
J415450117
37534604

PROIECTANT SPECIALITATE:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

VERIFICATOR: CEMTELE DATA

REF PROIECT:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

PROIECTAT:
arh. MONICA FREUND-FLESCHIN

GERENTAT:
arh. MONICA FREUND-FLESCHIN

REGLEMENTARI
URBANISTICE -
MOBILARE

Faza 1 Planuri
PUZ

Proiect nr.

177024

Scara:

1:500

Data:

18/02/21

ducta gaz PE

A. C. IS

de situatie insoteste avizul
6, Data 21.01.2025

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„UNIREA” AL JUDEȚULUI ALBA

NESECRET
Exemplar unic
Nr. 1030565
din 10.02.2025
Se transmite prin e-mail



Către ,

Domnul MARIUS JURJ
- com. Pianu, sat Pianu de Sus, str. Râului, nr. 458, jud. Alba –

Urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la instituția noastră cu nr. 1030565 din data de 04 februarie 2025, vă comunicăm punctul de vedere favorabil pentru proiectul Plan Urbanistic de Zonal având destinația „CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ”, situat în mun. Sebeș, extravilan, FN, jud. Alba.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF

Coloni
COSTEA/Cordia Nicolae

C.A.A./CMA



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA

DECIZIE DE ÎNCADRARE

Nr. 900 din 27.03.2025

Privind etapa de încadrare a planului

Ca urmare a notificării adresate de către Jurj Marius și Panta Viorica, cu domiciliul în localitatea Pianu de Sus, strada Râului, nr. 458, Județul Alba, cu privire la proiectul de plan **"Construire hală industrială"**, cu amplasamentul în Municipiul Sebeș, extravilan, nr. FN, Județul Alba, identificat prin extras CF și plan de încadrare în zonă, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Alba cu numărul 900/28.01.2025, cu completările ulterioare, în baza Hotărârii de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe; Hotărârii de Guvern nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare, Agenția pentru Protecția Mediului Alba decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 18.02.2025, 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 următoarele:

Justificarea deciziei:

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

a). *Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

Imobilul studiat se află în extravilanul municipiului Sebeș, nr. FN., Județul Alba.

Prin prezentul PUZ se propune:

- 1-Crearea unei zone destinate funcțiunii de Industrie și Depozitare conform extrasului CF nr. 84859 și face parte din ID Zona pentru Unități Industriale și Depozite;
- 2-Construirea unei hale industriale.

Indicatori urbanistici conform Avizului de oportunitate nr. 18 din 30.10.2024, emis de Municipiul Sebeș:

Suprafața totală a terenului=5000 m.p.

-P.O.T. propus max = 70%;

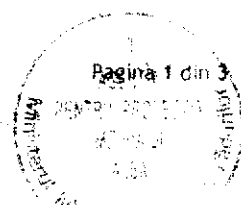
-C.U.T. propus max = 1,0.

-Regim de înălțime P.

Obiectivul studiat este delimitat de următoarele vecinătăți:

-La Nord-proprietate privată.

-La Vest-proprietate privată;



- La Sud-domeniul public-DJ 704A;
- La Est-domeniul public-strada Augustin Bena;

Alimentarea cu apă potabilă și canalizarea:

- a) Alimentarea cu apă este rezolvată prin racordarea la rețeaua de apă existentă în zonă.
- b) Canalizarea-Apele uzate menajere vor fi preluate în bazine vidanjabile etanșe.

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

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

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

Planul "Construire hală industrială" integrează considerentele de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

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

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

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

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

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu este cazul.

b) natura cumulativă a efectelor ;

Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor ;

Nu este cazul.

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

Planul nu prezintă risc pentru sănătatea umană.

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

Amplasamentul se afla în Municipiul Sebeș, extravilan, nr. FN, Județul Alba, identificat prin extras CF 84859 Sebeș și plan de încadrare în zonă. Suprafața studiată prin prezentul PUZ-5000 m.p.

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

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

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului- nu este cazul.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv- nu este cazul;

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

Amplasamentul nu se află în zona de influență a ariilor naturale protejate de interes comunitar.

Obligațiile titularului:

- Se va notifica Agenția pentru Protecția Mediului Alba în situația în care intervin modificări de fond care au stat la baza emiterii prezentei decizii.
- Se vor respecta prevederile Certificatului de urbanism nr. 234/30.05.2024, emis de Municipiul Sebeș.
- Se vor respecta prevederile Avizului de oportunitate nr. 18/30.10.2024, emis de Municipiul Sebeș.

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

- Notificarea pentru declanșarea etapei de încadrare înregistrată cu nr. 900/14.02.2025.
- Proces verbal al ședinței CSC din 18.02.2025.
- Adresa beneficiarului nr. 3282 din 17.03.2025 privind depunerea anunțului public referitor la încadrarea proiectului.
- Publicarea anunțului public privind încadrarea proiectului în ziarul "Gazeta de Mediu" din 17.03.2025.

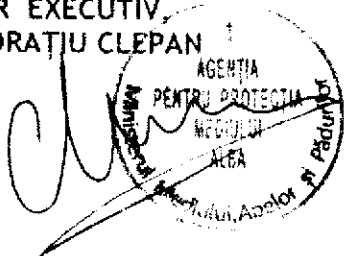
Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu

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

- Anunțurile publicate de Jurj Marius și Panta Viorica, în ziarul "Unirea" în data de 28.01.2025 și data de 31.01.2025 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu.
- Documentația de susținere a solicitării a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Alba.
- Anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare a fost publicat în ziarul "Gazeta de Mediu" în data de 17.03.2025.
- Draftul deciziei etapei de încadrare a fost afișat pe pagina de internet a APM Alba.
- Precizăm că nu au existat comentarii-contestații din partea publicului interesat-potențial afectat pe parcursul procedurii de reglementare.

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
DIMITRIE HORĂȚIU CLEPAN**



**ȘEF SERVICIU,
AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII,
ALEXANDRA LUCIA RISTIN**

Întocmit,
Marin Gheorghe Florin



AVIZ

Nr. 220 din 11.04.2025

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

având în vedere adresa nr. 820/20.02.2025, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 244569/25.02.2025

În baza următoarelor documente:

1. Cererea nr. 820/07.02.2025 a beneficiarilor Jurj Marius și Panța Viorica cu domiciliul în Sat Pianu de Sus (Comuna Pianu), strada Raului, nr. 458, Județul Alba;
2. Certificatul de urbanism nr. 234/30.05.2024 emis de către Primăria Municipiului Sebeș, Județul Alba;
3. Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
4. Studiul pedologic și agrochimic nr. 8/23.01.2025 întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice Alba;
5. Avizul tehnic nr. 06/05.02.2025 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. 7/13.02.2025 întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Alba;
7. Nota de calcul nr. 1029/17.02.2025 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: "Construire hală industrială", de către beneficiari Jurj Marius și Panța Viorica, în suprafață de 5.000,00 mp, categoria de folosință arabil, înscris în CF nr. 8459, nr. topo 7922/2/3/3, 7922/1/3/3, 7921/2/2/3/3, 7921/2/1/3/3, 7920/2/b/2, 7916/3/2/2/2, 7921/1/3/2, 7923/2/1, număr cadastral 8459, clasa a III a de calitate, teren liber de construcții, situat 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 5.000,00 mp, categoria de folosință arabil, înscris în CF nr. 8459, nr. topo 7922/2/3/3, 7922/1/3/3, 7921/2/2/3/3, 7921/2/1/3/3, 7920/2/b/2, 7916/3/2/2/2, 7921/1/3/2, 7923/2/1, număr cadastral 8459, clasa a III a de calitate, teren liber de construcții, situat 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:

-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

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, gunoarie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 234/30.05.2024 emis de către Primăria Municipiului Sebeș Județul Alba.

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 acest obiectiv de investiție " Construire hală industrială", dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în prezenta documentație. În situația în care se modifică destinația obiectivului de investiție ce face obiectul acestei documentații, prezentul aviz este lovit de nulitate.

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

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

Director,
Elena FILIP



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI 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. 06/ 05.02.2025

Către: Jurj Marius, Pantea Viorica,

Referitor: Aviz ANIF pentru PUZ.

Stimate domn, Stimată doamnă,

În urma analizării documentației depusă de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Alba, Adresa: Municipiul Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 4, jud. Alba, telefon 0258-813148, fax 0258-813149, E-mail: alba@anif.ro, cu nr. 06 din 03.02.2025, prin care solicitați avizul pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL - „Construire hală industrială”**, în vederea construirii în suprafață de 5.000,00 mp, în extinderea intravilanului Municipiului Sebeș, jud. Alba, conform CU nr. 234/30.05.2024, parcela cu CF nr. 84859, nr. cad. 84859, se constată următoarele :

a. terenul luat în studiu în cadrul proiectului **PLANUL URBANISTIC ZONAL - „Construire hală industrială ”** conform PUG avizat cu HCL Sebeș cu nr. 127/2000, în suprafață totală de 5.000,00 mp din teritoriului administrativ al Municipiului Sebeș, județul Alba, pe care urmează a se executa lucrările menționate mai sus, nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

Față de cele de mai sus, ANIF este de acord cu **PLANUL URBANISTIC ZONAL - „Construire hală industrială ”**.

Prezentul aviz este valabil 24 luni de la data emiterii, numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în proiectul nr.17/2024, proiectant **S.C. BP FREUND S.R.L.**, orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz sau acord tehnic.

Cu stimă,

Director,
Laura Delia SOREȘCU



Pagina 1 din 1



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI
DEZVOLTĂRII RURALE



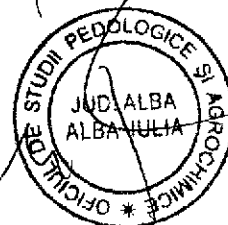
OSPA
Alba

Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Alba

Nr. 8 / 23.01.2025

APROBAT,
DIRECTOR

ing. MIHAI FLOREA



DOCUMENTATIE

pentru încadrarea terenurilor în clase de calitate
(în vederea scoaterii terenului din circuitul agricol DEFINITIV)

In scopul :
CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA

BENEFICIAR: JURJ MARIUS SI PANTA VIORICA

EXECUTAT : ing. ILIE IOAN MARIUS
ing. RUSU CRISTIAN

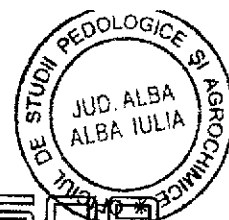
2025



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI
DEZVOLTĂRII RURALE



OSPAA
Alba



Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Alba

MEMORIU TEHNIC

PRIVIND "STABILIREA CLASEI DE CALITATE A TERENULUI" situat în imobilul
cu nr. topografic: 84859 din CF nr. 84859

Teritoriul cadastral : SEBES

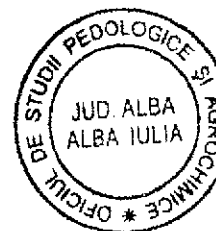
Judetul : ALBA

Suprafața: 5.000 mp.

Beneficiar: JURJ MARIUS SI PANTA VIORICA

EXECUTAT : ing. ILIE IOAN MARIUS
ing. RUSU CRISTIAN

2025



1. INTRODUCERE SI GENERALITĂȚI

Lucrarea are ca obiect de studiu elaborarea documentatiei pentru încadrarea terenului în clase de calitate, necesară pentru obținerea avizului de scoatere definitiva din circuitul agricol a terenului studiat.

Terenul este situat pe teritoriul cadastral al localității SEBES și ocupa o suprafață totală de 5.000 mp., care s-a luat în studiu.

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

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

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

2. CONDITII FIZICO-GEOGRAFICE

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

RELIEFUL

Altitudine : 271 m.

Forma de relief : terasa

Panta : -

Expoziția: -

Roca de solificare: depozite fine de terasa

HIDROLOGIA SI HIDROGRAFIA

Ape de suprafață care drenează terenul: Raul Sebes



CLIMA

Temperatura medie anuală : 11,15 °C

Precipitații medii anuale : 549 mm.

INFLUENTA ANTROPICĂ

Ameliorare: nu este cazul

Degradare: nu este cazul

SOLUL

Din punct de vedere pedologic terenul se caracterizeaza prin:

VERTOSOL STAGNIC

Caracterizarea morfologică și agrochimică a acestui sol este prezentata in fișa unității de sol.

3. FACTORI RESTRICTIVI

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

In situația de față factorii penalizatori sunt următorii:

- temperatura medie anuală (11,5) - extrem de ridicata
- precipitații medii anuale (525) - submijlocii
- textura solului (50) - fina
- adancimea apei freatice (07,0) - mare
- porozitatea solului (+25) - puternic tasat
- volum edafic (088) - mare

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



UNITATEA DE SOL

Denumirea US: VERTOSOL STAGNIC

Suprafata: 5.000 mp.

Unitatea de sol se situeaza pe terasa

Cu roca mama constituita din depozite fine de terasa
si apa freatica la adancime de > 5 m.

Si prezinta urmatoarele caractere morfologice:

Ap 0 – 20 cm., brun inchis, structura poliedrica angulara mica bine dezvoltata, textura luto-argiloasa, reavan, radacini rare, fin poros, mediu compact, trecere treptata;

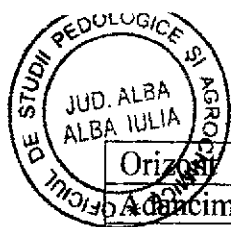
Am 20 – 45 cm., brun negricios, structura grauntoasa mica bine dezvoltata, textura argilo-lutoasa, reavan, radacini rare, fin poros, mediu compact, trecere treptata;

AByw 45 – 71 cm., brun inchis, structura poliedrica angulara mica mediu dezvoltata, textura argilo-lutoasa, are fete de alunecare, stagnogleizare slaba, reavan, radacini rare, fin poros, compact, trecere treptata;

Btyw' 71 – 93 cm., brun, structura poliedrica angulara medie, textura argilo-lutoasa, are fete de alunecare, stagnogleizare medie, fin poros, compact, trecere treptata;

Btyw'' 93 – 112 cm., brun galbui, nestructurat, textura argilo-lutoasa, are fete de alunecare, stagnogleizare medie, reavan, are bobovine, fin poros, compact, trecere treptata;

Cy 112 – 140 cm., galbui, nestructurat, textura luto-argiloasa, efervescenta medie, are fete de alunecare, fin poros, compact;



Orizont	Ap	Am	AByw	Btyw'''	Btyw''	Cy
Adâncime (cm)	10-20	30-40	55-65	75-85	100-110	115-125
pH	7,00	7,10	7,20	7,20	7,40	8,10
CaCO ₃ %						10,70
Humus %	2,86	2,47	1,61	1,11	0,86	0,38
IN						
C : N						
P ppm	13	12	13	12	7,5	5,5
K ppm	75	83	95	127	81	53
Cl ⁻						
SO ₄ ²⁻						
HCO ₃ ⁻						
Ca ²⁺						
Mg ²⁺ mg						
Na mg						
Total saruri mg/100gsol						
Aluminiu mobil me%						
Densitate aparenta	1,25	1,21	1,20	1,19	1,19	1,25

ANALIZA GRANULOMETRICA

Schelet % 2mm						
Nisip grosier 2-0,2mm	2,50	2,80	2,30	2,50	2,50	2,00
Nisip fin 0,2-0,02mm	30,4	30,34	30,43	26,62	26,51	35,21
Praf 1+2 0,02-0,002 mm	22,89	20,16	18,32	19,58	19,47	18,19
Argila 0,002 mm	44,21	46,70	48,95	51,50	51,47	43,84
Textura	LA	AL	AL	AL	AL	LA
Indice dif.texturala						

INTERPRETAREA DATELOR ANALITICE

Ap 10 – 20 cm., reactie neutra, continut mic in humus, mic in fosfor si potasiu mobil, textura fina, densitate aparenta normala;

Am 30 – 40 cm., reactie neutra, continut mic in humus, mic in fosfor si potasiu mobil, textura fina, densitate aparenta normala;

AByw 55 – 65 cm., reactie neutra, continut foarte mic in humus, mic in fosfor si potasiu mobil, textura fina, densitate aparenta normala;

Btyw' 75 – 85 cm., reactie neutra continut foarte mic in humus, mic in fosfor si potasiu mobil, textura fina, densitate aparenta normala;

Btyw'' 100-110cm., reactie slab alcalina, continut extrem de mic in humus, foarte mic in fosfor si mic potasiu mobil, textura fina, densitate aparenta normala;

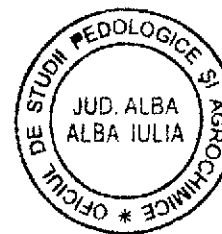
Cy 115 – 125 cm., reactie slab alcalina, continut mijlociu in CaCO₃ total, extrem de mic in humus, foarte mic in fosfor si potasiu mobil, textura fina, densitate aparenta normala.

TIPUL DE SOL : VERTOSOL STAGNIC

Nr. crt.	FACTORI	Nr.ind	Valoare	Cod	COEFICIENTI BONITARE										A
							GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF	
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.	525			09	09	09	09	08	09	09	09	
3	Gleizare	14	ABS	0			1	1	1	1	1	1	1	1	
4	Stagnogleizare	15	SZS	2			1	1	1	1	1	1	1	1	
5	Salinizare	16	ABS	00			1	1	1	1	1	1	1	1	
6	Textura in Ap sau in primii 20 cm.	23A	LA	50			1	1	1	1	09	09	1	1	
7	Poluare	29	<5%	02			1	1	1	1	1	1	1	1	
8	Panta	33	<2%	01			1	1	1	1	1	1	1	1	
9	Alunecari	38	ABS	00			1	1	1	1	1	1	1	1	
10	Adancimea apei freatice	39	>5 m	07,0			08	08	08	08	08	08	08	08	
11	Inundabilitate	40	ABS	0			1	1	1	1	1	1	1	1	
12	Porozitate totala	44	AC	+25			09	08	08	08	08	08	08	08	
13	Continut de CaCO ₃	61	ABS	0			1	1	1	1	1	1	1	1	
14	Reactia in Ap sau in primii 20 cm.	63	7,0	7,0			1	1	1	1	1	1	1	1	
15	Volum edafic	133	MR	088			1	1	09	1	1	1	1	1	
16	Rezerva de humus	144	161-200 t/ha	180			1	1	1	1	1	1	1	1	
17	Exces de apa de suprafata	181	Nul	1			1	1	1	1	1	1	1	1	
	NOTA						65	58	52	58	37	47	52	58	53

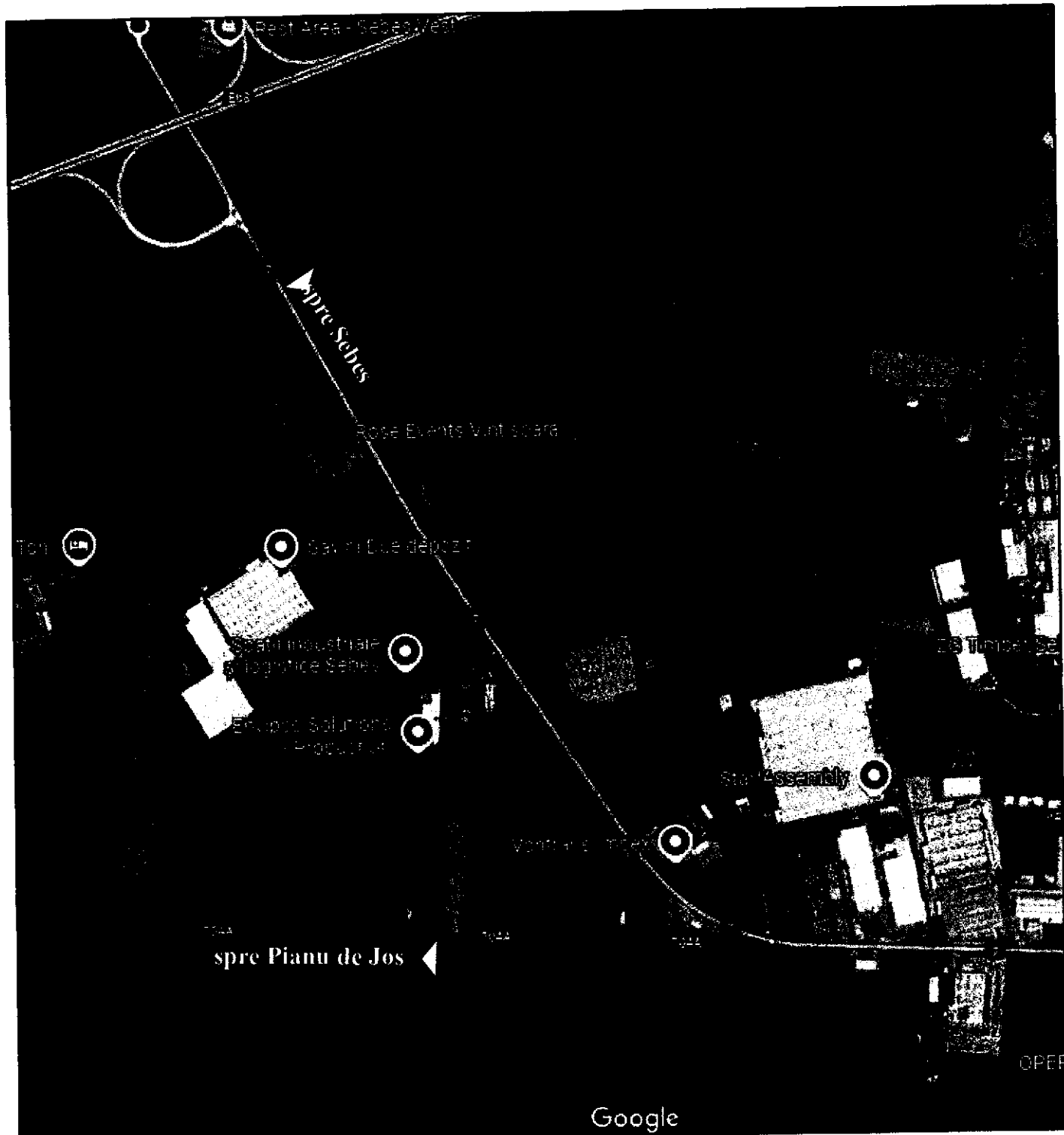
Nota de bonitare = 53 puncte pentru ARABIL , clasa a III -a





FISA DE CALCUL A NOTEI DE BONITARE

1. **TITULARUL: JURJ MARIUS SI PANTA VIORICA**
2. **ACTUL DE PROPRIETATE: CF: 84859**
3. **TERITORIUL CADASTRAL PE CARE SE AMPLASEAZA OBIECTIVUL:**
SEBES
4. **CATEGORIA DE FOLOSINTA CARE ESTE AFECTATA: ARABIL**
5. **NR. CADASTRAL: 84859**
6. **SUPRAFATA TOTALA: 5.000 mp.**
7. **SUPRAFATA LUATA IN STUDIU: 5.000 mp.**
8. **NOTA DE BONITARE: 53 puncte pentru ARABIL**
9. **CLASA DE CALITATE : a III -a pentru ARABIL**
10. **GROSIMEA STRATULUI FERTIL: 45 cm.**



AMPLASAMENT STUDIAT			
DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA SI IMPREJMUIRE - AMPLASAMENT: extravilan mun. Sebes jud. Alba	PROIECTANT GENERAL: SC BP FREUND SRL J01/535/2017 37534504 	SEF PROIECT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN	
		PROIECTAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN	
BENEFICIAR: JURJ MARIUS si PANTA VIORICA str. Raului, nr.458 sat Planu de Sus comuna Planu jud. Alba	PROIECTANT SPECIALITATE: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN	DESENAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN	
		PUZ	Proiect nr: 17/2024
		PLAN DE INCADRARE	
		Faza Plansa 0	Scara: 1:1865,71
			Data: 03/2025



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
CONSILIUL JUDEȚEAN

Municipiul Alba Iulia, strada Mihai Viteazul, nr. 11, județul Alba,
cod poștal 511010, cod de înregistrare fiscală 4362583,
tel. 0258.813.380, 0258.813.332, fax. 0258.813.325,
e-mail: cjaalba@cjaalba.ro, web: www.județul-alba.ro

AUTORIZAȚIE

pentru realizarea/amplasarea de lucrări în zona drumului județean

Nr. 141 / 19849 din 17 iunie 2025

Ca urmare a cererii adresate de JURJ MARIUS și PANȚA VIORICA și a documentației tehnice, înregistrată la Consiliul Județean Alba cu nr. 19849 din 02.06.2025.

În conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, a Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere.

SE AUTORIZEAZĂ:

realizarea de lucrări în zona drumului județean DJ 704A, în municipiul Sebeș, extravilan, nr. FN, județul Alba a obiectivului **"CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ"**, în conformitate cu documentația depusă, respectând următoarele condiții:

A. Condiții generale:

1. Autorizația de amplasare și/sau acces în zona drumului public județean este valabilă pe toată durata existenței lucrării sau construcției.
2. Executantul lucrării răspunde direct de tăierea sau tunderea plantației fără aprobări legale precum și de degradarea drumurilor, instalațiilor și construcțiilor de orice fel, situate pe zona drumului în sectorul în care se execută lucrarea.
3. Executantul lucrării răspunde direct de orice accident de muncă sau de circulație întâmpnat în timpul și din cauza execuției lucrărilor.
4. În cazul în care prin construirea, modernizarea, modificarea, întreținerea, repararea sau exploatarea drumurilor publice sau prin lucrările și măsurile de siguranță circulației se impune demolarea, mutarea sau modificarea lucrărilor autorizate a se executa în zona drumurilor, beneficiarul construcției sau instalației autorizate este obligat să execute lucrările în condițiile prevăzute de lege pe cheltuiala sa, fără nici o despăgubire și în termenul fixat de organul care administrează drumul public.
5. **Nerespectarea prevederilor din prezenta autorizație, conduce la anulare și la aplicare de sancțiuni.**

B. Condiții speciale:

1. Obiectivul se va realiza conform planului cadastral, planului de situație și profilului transversal caracteristic din planul de situație, anexate și vizate spre neschimbare.
2. Amenajarea accesului, prin construirea podețului cu diametrul de minim 400 mm, nu va afecta starea îmbrăcămînții rutiere de pe drumul județean.
3. Racordarea accesului la drumul județean se va realiza la același nivel, ținându-se cont de clasa tehnică, categoria funcțională a drumului.
4. Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 12,00 m față de axul drumului județean.
5. Împrejmuirea se va realiza pe proprietatea beneficiarului la limita de proprietate cu drumul județean.

6. Se va asigura scurgerea apelor pluviale în lungul drumului județean, prin decolmatarea podețului ori de câte ori este nevoie.

7. În timpul execuției lucrărilor nu se vor depozita materiale pe partea carosabilă sau pe acostamentul drumului județean.

8. Nu se vor amenaja spații de parcare în zona de siguranță a drumului județean, pe terenul ce aparține administratorului drumului județean, deoarece conform legii în eventualitatea modernizării, întreținerii sau exploatării drumului, acestea urmează a fi desființate sau mutate pe cheltuiala proprietarului unității, din zona de lucru a drumului public.

9. Se va avea în vedere ca apele din incintă să nu fie dirijate spre drumul județean, acestea fiind dirijate în lungul drumului județean, fără să afecteze corpul drumului. Evacuarea apelor uzate se face în instalațiile de canalizare sau în fose septice vidanjabile, iar în cazul în care apele uzate antrenează produse poluante trebuie asigurate după caz instalații de separare a grăsimilor, de decantare și filtrare.

10. Este interzisă intrarea pe drum a vehiculelor prin pierderea și scurgerea din acestea a oricăror alte materiale și substanțe de orice natură.

11. Este interzisă curățarea sau spălarea pe drum a vehiculelor de pământ și/sau alte substanțe.

12. Este interzisă în zona accesului la obiectiv, degradarea parțială sau totală a platformei drumurilor, a elementelor care fac parte integrantă din drum și/sau distrugerea elementelor de siguranță circulației și a dispozitivelor de semnalizare rutieră existente.

13. Se vor respecta prevederile din avizul eliberat de Inspectoratul de Poliție Județean Alba - Serviciul Rutier.

14. Prezenta Autorizație de amplasare și/sau acces la zona drumului județean, se emite pentru funcția, destinația și obiectivul: „CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ”, în municipiul Sebeș, extravilan, nr. FN, județul Alba.

15. Schimbarea funcției și/sau a destinației obiectivului de către titularul prezentei Autorizații de amplasare și/sau acces la zona drumului județean, se realizează numai cu aprobarea administratorului drumului.

16. La eliberarea Autorizației de construire conform Legii 50/1991 republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, beneficiarul va prezenta și Autorizația pentru amplasarea sau executarea de lucrări în zona drumurilor județene în conformitate cu Ordonanța de Guvern nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

Autorizația s-a întocmit în 2 (două) exemplare din care unul se găsește la beneficiar și unul la Consiliul Județean Alba.

p. Președinte,
Vicepreședinte,
Marius Nicolae Hațegan

Director executiv,
Ioan Bodea

Șef serviciu,
Paul Silviu Todoran

Titularul prezentei autorizații este obligat să anunțe data începerii lucrărilor de amplasare a obiectivului din zona drumului public prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat prezentei autorizații la administratorul drumurilor (Consiliul Județean Alba).

C. Confirmarea începerii lucrărilor:

Subsemnatul/delegatul din partea unității beneficiare declar începerea lucrărilor la data de, lucrări ce urmează a fi finalizate până la data de

Din partea Consiliului Județean Alba am procedat la verificarea amplasării și executării lucrării autorizate din zona drumului județean, lucrare executată de în perioada și se constată respectarea/nerespectarea prevederilor autorizației.

Obiecții:
.....

Data:

Delegatul C.J. Alba,

Delegatul unității beneficiare,

D. Confirmarea finalizării lucrărilor:

Subsemnatul/delegatul din partea unității beneficiare declar finalizarea lucrărilor la data de

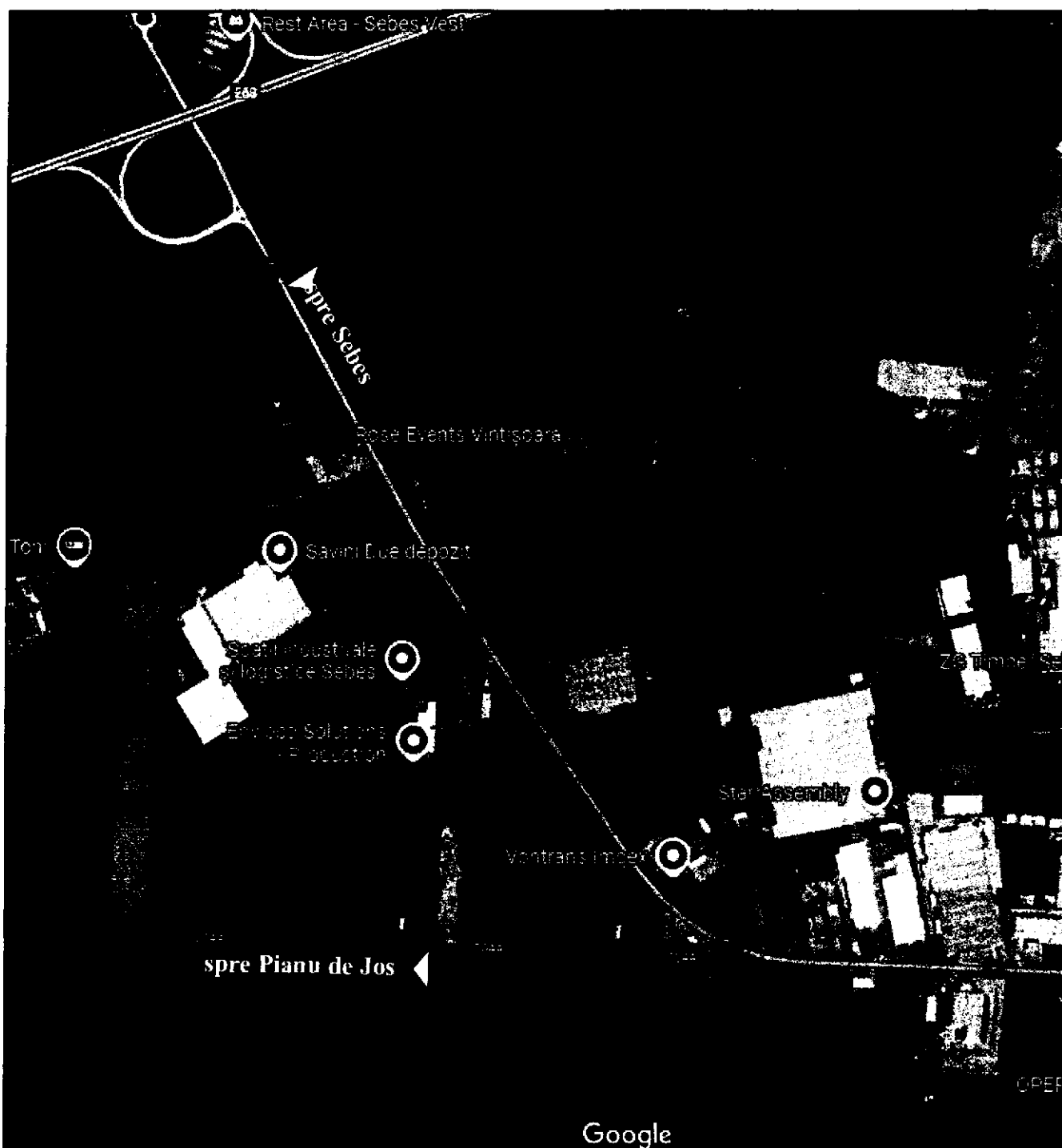
Din partea Consiliului Județean Alba am procedat la verificarea amplasării și executării lucrării autorizate din zona drumului Județean, lucrare executată de în perioada și se constată respectarea/nerespectarea prevederilor autorizației.

Obiecții:
.....

Data:

Delegatul C.J. Alba,

Delegatul unității beneficiare,



■ AMPLASAMENT STUDIAT

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA SI IMPREJMUIRE AMPLASAMENT: extravilan mun. Sebes jud. Alba	PROIECTANT GENERAL: SC BP FREUND SRL J01/535/2017 37534504 	SEF PROIECT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN	
BENEFICIAR: JURJ MARIUS si PANTA VIORICA str. Raului, nr.458 sat Pianu de Sus comuna Pianu jud. Alba	PROIECTANT SPECIALITATE: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN	PROIECTAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN	
		DESENAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN	
		PLAN DE INCADRARE Faza Plansa 0	Proiect nr: 17/2024 Scara: 1:1865,71 Data: 03/2025

LEGENDA

- ■ Limita intravilan existent
- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate a lotului care a generat PUZ
- Limite ale proprietatilor existente
- Terenuri in extravilan

ZONIFICARE FUNCTIONALA

■ ID-ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

■ T 1 - Zona transporturilor rutiere

■ IS-ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE, SERVICII SI GOSPODARIE COMUNALA

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII Deficiente din punct de vedere functional	drumul nu este modernizat nu este construit podet peste rigola pentru a se realiza accesul in parcela.	1 Asfaltarea drumului si construirea podetelor necesare acceselor
FONDUL CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR SPATII PLANTATE	nu sunt 1. Unele curti sunt mineralizate mai mult decat necesarul pentru aleile de circulatie si parcare a masinilor	 1 Se propune reducerea suprafetei mineralizate la minim si folosirea dalelor inerbate pe cat posibil pentru a permite infiltrarea apelor pluviale cat mai rapid in pamant in zona lor de cadere ceea ce duce la mentinerea unui echilibru al circuitului apei in natura.
PROBLEME DE MEDIU	1 Drumurile de pamant genereaza mult praf in jur, datorita circulatiei auto	1. Se propune amenajarea drumului

JURJ MARIUS si PANTA VIORICA
CF nr. 84859 nr. top. 84859 , in suprafata de
5000 mp mp, regim de folosinta arabil

IMOBIL CU NR. CAD 84859

PEP	No-d(X)	ES-N(Y)
9	496641146	386547878
8	496641105	386549267
22	496639590	386557319
59	496801839	386558738
54	496806040	386558486
47	496641669	386562792

S = 4999 999 mp

N



DENUMIRE PROIECT:
PUZ CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA

AMPLASAMENT:
extravilan mun. Sebes jud. Alba

CLASA DE IMPORTANTA - II
CATEGORIA DE IMPORTANTA - Comuna
GRAD DE RESISTENTA LA FOC - I

BENEFICIAR:
JURJ MARIUS si PANTA VIORICA

str. Rasad, nr.458 sat Piana de Sus comuna Piana jud. Alba

PROIECTANT GENERAL:

SC BP FREUND SRL
JH6252017
37540814

PROIECTANT SPECIALITATE
arh. ZSOLT FREUND-
FLESCHIN

VERIFICATOR:	CONTINUTE	DATA
SEF PROIECT:	arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN	2014
PROIECTAT:	arh. MONICA FREUND-FLESCHIN	2014
DESEINAT:	arh. MONICA FREUND-FLESCHIN	2014
SITUATIE EXISTENTA		
Proiect nr.	07/2014	
Scara	1:500	
File	1 / 1	
1/2	1	02/05

IMOBIL CU NR CAD 84859

BILANT TERITORIAL

MP	Non(%)	ES(%)
5	496641146	386547878
6	496641105	386548267
22	496634530	386575319
59	49680824	386587359
54	496806349	386584859
47	496841664	386562795
	49999999	

DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPOS		COMPARATIV		P.O.T.	CUT	REGIM
	MP	%	MP	%	MP	%	max	max	INALTIME
SUPRAFATA INTRAVILAN	0 00	100 00%	5000 00	100 00%	-5000 00	0 00%			
SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	5000 00	100 00%	5000 00	100 00%	0 00	0 00%			
ID ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	0 00	0 00%	5000 00	100 00%	-5000 00	-100 00%	70%	1 00	P/P-1
ID-c SUBZONA CONSTRUCTIILOR	0 00	0 00%	231 00	4 62%	-231 00	-4 52%			
ID-c SUBZONA CIRCULATILOR PIETONALE, AUTO SI PARCAJELOR	0 00	0 00%	2590 00	51 80%	-2590 00	-51 80%			
ID-zv SUBZONA SPATIILOR VERZI	0 00	0 00%	2179 00	43 58%	-2179 00	-43 58%			

LEGENDA

- Limita intravilan existent
- Limita intravilan extins
- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate a lotului care a generat PUZ
- Limita zonei construibile
- Limite ale proprietatilor existente
- Aliniamentul constructiilor
- Terenuri in extravilan

ZONIFICARE FUNCTIONALA

ID-ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

T 1 - Zona transporturilor rutiere

IS-ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE, SERVICII SI GOSPODARIE COMUNALA

POT maxim=70%

CUT maxim=1 mp.ADC/mp.teren

JURJ MARIUS si PANTA VIORICA

CF nr. 84859 nr. top. 84859, in suprafata de 5000 mp mp, regim de folosinta arabil

N

DENUMIRE PROIECT:
PUZ CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALAAMPLASAMENT:
extravilan mun. Sebes jud. AlbaCLASA DE IMPORTANTA II
CATEGORIA DE IMPORTANTA Cramete
GRAD DE REZISTENTA LA FOC IBENEFICIAR:
JURJ MARIUS si PANTA VIORICA

nr. Roalu, nr.458 sat Planu de Sus comuna Planu jud. Alba

PROIECTANT GENERAL

SC BP FREUND SRL
JH5552017
3756404PROIECTANT SPECIALITATE
arh. ZSOLT FREUND-
FLESCHIN

VERIFICATOR: DATA

SEF PROIECT:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHINPROIECTAT:
arh. MONICA FREUND-FLESCHINORDONAT:
arh. MONICA FREUND-FLESCHINREGLEMENTARI
URBANISTICE
ZONIFICARE

PUZ

2

PROIECT DE LUCRU 84859

BILANT TERITORIAL

Nr	Num. (X)	Esh (Y)	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPOS		COMPARATIV		POT	CUT	REGIM
				MP	%	MP	%	MP	%	max	max	
9	49664	46366	SUPRAFATA INTRAVILAN	0.00	100.00%	5000.00	100.00%	-5000.00	0.00%			MIN / MAX
8	49664	46366	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	5000.00	100.00%	5000.00	100.00%	0.00	0.00%			
22	49663	46366	ID ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	0.00	0.00%	5000.00	100.00%	-5000.00	-100.00%	70%	1.00	P/P+1
55	49660	46366	ID-c SUBZONA CONSTRUCTIILOR	0.00	0.00%	231.00	4.62%	-231.00	-4.62%			
54	49665	46366	ID-c SUBZONA CIRCULATIILOR PIETONALE, AUTO SI PARCAJELOR	0.00	0.00%	2590.00	51.80%	-2590.00	-51.80%			
47	49664	46366	ID-zv SUBZONA SPATIILOR VERZI	0.00	0.00%	2179.00	43.58%	-2179.00	-43.58%			

LEGENDA

- Limita intravilan existent
- Limita intravilan extins
- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate a lotului care a generat PUZ
- Limita zonei construibile
- Limite ale proprietatilor existente
- Aliniamentul constructiilor
- Terenuri in extravilan
- Suprafata mineralizata in incinta
- Constructie propusa
- Zone verzi amenajate propuse
- AA Acces auto si pietonal

ZONIFICARE FUNCTIONALA

■ ID-ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE

■ T 1 - Zona transporturilor rutiere

■ IS-ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE, SERVICII SI GOSPODARIE COMUNALA

POT maxim=70%

CUT maxim=1 mp.ADC/mp.teren

JURJ MARIUS si PANTA VIORICA

CF nr. 84859 nr. top. 84859, in suprafata de 5000 mp mp, regim de folosinta arabil

N



DENUMIRE PROIECT:
PUZ CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA

AMPLASAMENT:
extravilan mun. Sebes jud. Alba

CLASA DE IMPORTANTA: II
CATEGORIA DE IMPORTANTA: Comuna
GRAD DE RESISTENTA LA FOC: I

BENEFICIAR:
JURJ MARIUS si PANTA VIORICA

str. Roșu, nr. 409 sat. Piatra de Sus comuna Piatra Jui. Alba

PROIECTANT GENERAL:

SC BP FREUND SRL
JURJ MARIUS si PANTA VIORICA

PROIECTANT SPECIALITATE:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHE

VERIFICATOR: _____

SEMNELE SI DATE

SEF PROIECT:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHE

PROIECTAT:

DESINAT:
arh. MONICA FREUND-FLESCHE

REGLEMENTARI
EDILITARE

Plan 1 Piatra

3

DATA

LEGENDA

- ■ Limita intravilan existent
- ■ Limita intravilan extins
- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate a lotului care a generat PUZ
- Limita zonei construibile
- Limite ale proprietatilor existente

PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI

MOBIL CU NR. CAD 84859

Pct	Nord (m)	Est (m)
9	496641145	386547378
8	496641105	386545267
2	496639550	386575319
59	496301839	386587385
54	495806040	385584860
47	496841659	386562745
S = 4599779 mp		

TE PUBLICA-NU SUNT

CU NR. CADASTRAL 84859

ID

ID

JURJ MARIUS si PANTA VIORICA
 CF nr. 84859 nr. top. 84859, in suprafata de
 5000 mp mp, regim de folosinta arabil

CAD 74017
 FLESERU CONSTANTIN ALIN

HALA
 G.R.F. II
 CAT. C.P.L. G

A1
 S=5000 mp.

CAD 86502
 MOTO PROF. SRL

IS

CAD 77560

ID

LINE ELECTRICA

 	
DENUMIRE PROIECT: PUZ CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA	
AMPLASAMENT: extramur. mun. Sabea Jud. Alba	
CLASARE IMPORTANTA: CATEGORIA DE IMPORTANTA: Coasta GRAD DE PENTRARE LA POC: I	
BENEFICIAR: JURJ MARIUS si PANTA VIORICA	
str. Posedat: nr. 458 str. Piatra de Sare comuna Piatra Jud. Alba	
PROIECTANT GENERAL: SC BP FREUND SRL JUH0302017 3704304	
PROIECTANT SPECIALITATE: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHEIN	
VERIFICATOR:	DATA:
DEF. PROIECT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHEIN	
PROIECTAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHEIN	
DESEINAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHEIN	
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
Paza	Paza
Puz	4
Data 30.05	

Nr.	Denumirea zonei	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T.	C.U.T.	REGIM
		MP	%	MP	%	MP	%	max	max	
1	SUPRAFATA INTRAVILAN	0.00	100.00%	5000.00	100.00%	-5000.00	0.00%			MIN / MAX
2	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	5000.00	100.00%	5000.00	100.00%	0.00	0.00%			
3	ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	0.00	0.00%	5000.00	100.00%	-5000.00	-100.00%	70%	1.00	P / P+1
4	ID-c SUBZONA CONSTRUCTIILOR	0.00	0.00%	231.00	4.62%	-231.00	-4.62%			
5	ID-c SUBZONA CIRCULATILOR PIETONALE, AUTO SI PARCAJELOR	0.00	0.00%	2590.00	51.80%	-2590.00	-51.80%			
6	ID-zv SUBZONA SPATIILOR VERZI	0.00	0.00%	2179.00	43.58%	-2179.00	-43.58%			

S = 4751.000 mp

LEGENDA

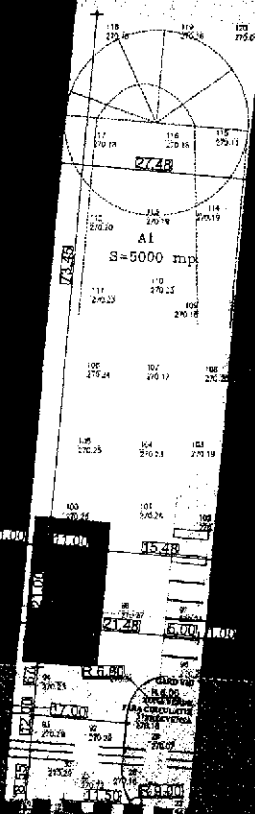
- Limita intravilan existent
- Limita intravilan extins
- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate a lotului care a generat PUZ
- Limita zonei construibile
- Limite ale proprietatilor existente
- Aliniamentul constructiilor
- Terenuri in extravilan
- Suprafata mineralizata in incinta
- Constructie propusa
- Zone verzi amenajate propuse
- ▲▲ Acces auto si pietonal

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ID-ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE
- T 1 - Zona transporturilor rutiere
- IS-ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE, SERVICII SI GOSPODARIE COMUNALA

POT maxim=70%
CUT maxim=1 mp.ADC/mp.teren

JURJ MARIUS si PANTA VIORICA
CF nr. 84859 nr. top. 84859 , in suprafata de
5000 mp mp, regim de folosinta arabil



N	
DENUMIRE PROIECT: PUZ CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA	
AMPLASAMENT: extravilan mun. Sebes jud. Alba	
CLASA DE IMPORTANTA: II CATEGORIA DE IMPORTANTA: Generala GRAD DE RESISTENTA: A-FC-I-II	
BENEFICIAR: JURJ MARIUS si PANTA VIORICA str. Petru si Paul, nr. 458 sat Planu de Sus comuna Planu jud. Alba	
PROIECTANT GENERAL: SC BP FREUND SRL JOS 535/2017 3703454	
PROIECTANT SPECIALITATE: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN	
DESIGNATOR:	DATE
SR PROIECT:	arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN
PROIECTAT:	arh. MONICA FREUND-FLESCHIN
DESIGNAT:	arh. MONICA FREUND-FLESCHIN
REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE	Proiect nr. 17/2024 Scara 1:500 Data: 20/07/2024
PUZ	Faza I Planu



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 84859 Sebeș

Nr. cerere	20979
Ziua	25
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100192029455



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 24418 Sebeș

Nr. topografic: 7922/2/3/3, 7922/1/3/3,

7921/2/2/3/3, 7921/2/1/3/3, 7920/2/b/2,

7916/3/2/2/2, 7921/1/3/2, 7923/2/1

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	84859	5.000	real 5000

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1794 / 20/08/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1796/2003, din 20/08/2003 emis de BNP Burz Olimpiu;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) JURJ MARIUS, și soția	
	2) PANTA VIORICA	

C. Partea III. SARCINI .

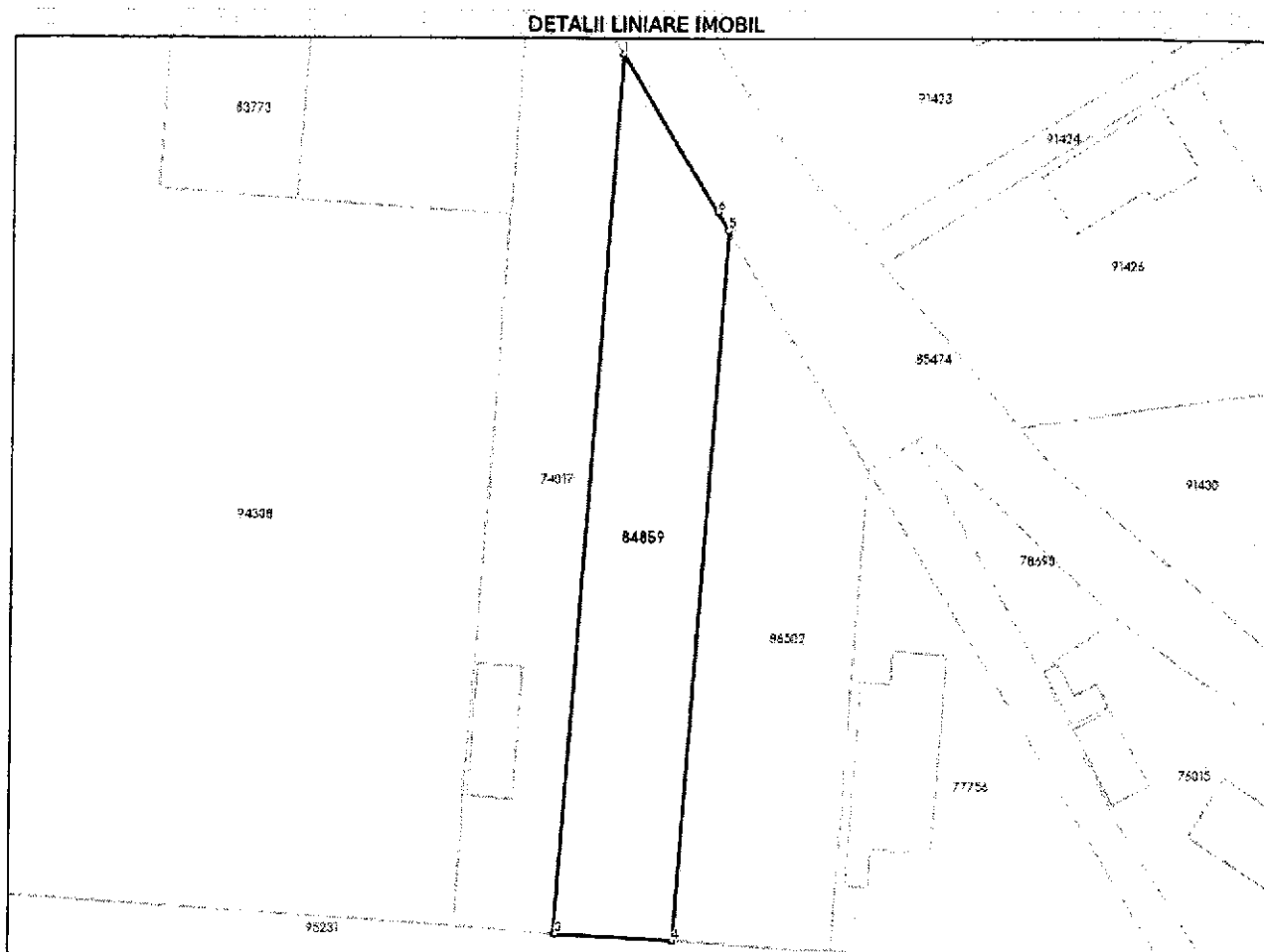
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
84859	5.000	real 5000

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	573	-	-	7922/2/3/3	
2	arabil	NU	450	-	-	7922/1/3/3	
3	arabil	NU	253	-	-	7921/2/2/3/3	
4	arabil	NU	304	-	-	7921/2/1/3/3	
5	arabil	NU	481	-	-	7920/2/b/2	
6	arabil	NU	785	-	-	7916/3/2/2/2	
7	arabil	NU	780	-	-	7921/1/3/2	
8	arabil	NU	1.374	-	-	7923/2/1	real 1374

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	201.077
2	3	0.392
3	4	27.094
4	5	162.697
5	6	4.903
6	1	41.908

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța 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 și ora generării,

25/07/2025, 11:22

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL SPĂTARIU NADIA-MARIA**

**SECRETAR GENERAL MUNCIPUL SEBES
VLAD CRISTINA ELENA**

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>