

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.243/2025

Privind aprobarea documentației P.U.Z. și RLU proiect nr. 06/2024-Construire locuință familială ”-Lancrăm, str. Nichita Stănescu, FN ; beneficiar Ștefan Gheorghe

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 28.08.2025, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației P.U.Z. și RLU proiect nr. 06/2024-Construire locuință familială ”-Lancrăm, str. Nichita Stănescu, FN ; beneficiar Ștefan Gheorghe;

Văzând:

- H.C.L.127/2000 de aprobare a P.U.G-ului 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 Ștefan Gheorghe la Primăria Municipiului Sebeș sub nr.30739/08.05.2025;
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sebeș, nr.54283/24.07.2025;
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 8/24.07.2024;
- 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.7/13.08.2025;
- referatul de aprobare nr.59258/19.08.2025 al iniția torului la proiectul de hotărâre;
- raportul de specialitate nr.59308/19.08.2025 al Direcției Amenajarea Teritoriului Urbanism și Dezvoltare din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;
- procesul verbal nr.31382/09.05.2025 de afișare a PUZ-ului pentru construire locuință familială, propus a fi amplasată în Municipiul Sebeș- Lancrăm, str. Nichita Stănescu, nr. FN, jud. Alba;

Având avizul nr.668/2025 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat 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. 06/2024-Construire locuință familială ”-Lancrăm, str. Nichita Stănescu, FN ; beneficiar Ștefan Gheorghe pentru terenul în suprafață de 800 mp . identificat cu CF 100229, nr. cad.100229.

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 detalierea reglementarilor zonei, în vederea stabilirii indicatorilor urbanistici, terenul fiind în intravilan. Terenul este amplasat în perimetru intravilan al municipiului Sebeș, în partea de nordică și are în prezent folosința de teren arabil-800 mp.

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

Pentru terenul respectiv se dorește implementarea următorii indicatori urbanistici:

- POT max -30%
- CUT max -1
- Regim de înălțime propus P

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

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de inițiatorii P.U.Z., Arhitectul Șef prin Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizări 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;
- Serviciului Venituri;
- OCPI;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică și Monitor Oficial Local;
- Beneficiarului P.U.Z.-lui: Ștefan Gheorghe, cu domiciliul în Lancrăm , str. Veche, nr. 30, jud. Alba.

Sebes la 28.08.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ **CONTRASEMNEAZĂ**
Consilier local, SPĂTARIU NADIA-MARIA **SECRETAR GENERAL Municipiul Sebes**

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL Municipiul Sebes

VLAD CRISTINA ELENA

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



PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA

str. Nichita Stănescu 515801 f.n.

Sebes-Lancram, jud. Alba

pr.nr. 06/2024

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR:
STEFAN Gheorghe

PROIECTANT GENERAL:
S.C. BPFREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B



COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Zsolt Freund-Fleşchin
arh. Zsolt Freund-Fleşchin
arh. Monica Freund-Fleşchin
ing. Enache Radu
ing. geo Paul Preda
ing. Mihet Dan

sef proiect
urbanism

retele 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 – detaliate	scara 1/1000	pl. 2*
• Echiparea tehnico-edilitara	scara 1/1000	pl. 3
• Proprietatea asupra terenurilor	scara 1/1000	pl. 4

Intocmit,
arh. Zsolt **FREUND-FLESCHIN**



MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

a. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA**

Beneficiar: **STEFAN Gheorghe**

- Proiectantul general: **S.C. BP FREUND S.R.L.**
- Data elaborării: **februarie 2025**

b. Obiectul lucrării

● *Solicitari ale temei program:*

1. DENUMIREA LUCRĂRII: " **PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA** ,
str. Nichita Stănescu 515801 f.n. , Sebes-Lancram, jud. Alba.

2. OBIECTUL LUCRĂRII: „Se propune detalierea reglementarilor zonei , in vederea stabilirii indicatorilor urbanistici.

Se vor respecta direcțiile de dezvoltare ale zonei, avantajele, prioritățile dar si limitele si restricțiile care se impun.

Accesul in incinta care a generat PUZ se va face auto si pietonal din strada Nichita Stănescu, pe limita de Est a sitului, conform planșei de reglementari urbanistice.

AMPLASAMENT:

 Terenul studiat se afla in partea nordica a municipiului, cu acces din strada Nichita Stănescu, într-o zona din intravilan cu caracter rezidențial, in localitatea Lancrăm, localitate componenta a municipiului Sebeș. Terenul studiat are o suprafața de 800 mp.

4. DATE TEHNICE:

Documentația se va întocmi conform normativelor in vigoare.

● Terenul studiat are o suprafața de 800 mp. Folosința actuala este -teren arabil. Parcela studiată are o forma relativ regulata si e proprietatea d-nei STEFAN NICOLETA si a d-lui STEFAN GHEORGE, conform extrasului CF nr. 515801 nr. top. 515801, SEBES.

Terenul beneficiază de utilități(apa, prin branșamentul existent pe parcela învecinată cu CF 89139 care are deschidere la str. Veche), iar canalizarea se va rezolva cu un bazin vidanjabil etanș.

Pentru alimentarea cu energie electrica se intenționează a se achiziționa un sistem fotovoltaic independent.

● *Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată*

- zona studiată este reglementata in cadrul PUG aprobat cu HCL 127/2000,LM1ur - Zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural

Obiectivul propus conform certificatului de urbanism va fi **CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA**

Surse documentare:

- Prevederile PUG in vigoare.
- Lista studiilor si proiectelor întocmite concomitent PUZ:
 - Studiu geotehnic
 - Ridicare topografica a terenului studiat

● *Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei*
PUZ 34/2010 cu HCL69/2011

2. Stadiul actual al dezvoltării

a. Evoluția zonei

● *Date privind evoluția zonei*

Terenul studiat se afla în partea nordică a municipiului, cu acces din strada Nichita Stănescu, într-o zonă din intravilan cu caracter rezidențial, în localitatea Lancrăm, localitate componentă a municipiului Sebeș. Terenul studiat are o suprafață de 800 mp. Folosința actuală este -teren arabil . Parcela studiată are o formă relativ regulată, dar alungită. Terenul se afla la limita estică a zonei construite a localității, în apropierea râului Sebeș de care este despărțit de o lunca pe care se intenționează a se dezvolta o zonă verde de agrement de către administrația publică locală.

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

Zona din care face parte terenul este una cu caracter rezidențial, cu case de locuit individuale, cu o arhitectură specifică rurală. Fondul construit existent este format dintr-o locuință parter pe a treia parcelă dinspre sud , niste anexe gospodărești pe parcelele dinspre nord și un front de locuințe de tip ardelenesc(amplasate pe aliniament) în partea de vest a terenului , cu ieșire la str. Veche.

● *Potențial de dezvoltare*

Având în vedere proximitatea în majoritate a funcțiunii de locuire, a strazilor noi dezvoltate care au rețele edilitare, terenul are potențial de dezvoltare pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare.

b. Încadrarea în localitate

● *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Terenul se afla în partea de nord a municipiului Sebeș, ,chiar lângă limita estică a intravilanului trupului format din satul Lancram.

c. Elemente ale cadrului natural

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

Potențial și oportunități de valorificare Municipiul Sebeș, alături de localitățile componente, este situat în Podișul Transilvaniei, la contactul dintre două mari unități de relief: Munții Apuseni (în vest) și Podișul Târnavelor (în est). Situat la o altitudine medie de 235 m, municipiul Sebeș se află într-o zonă de interferență a dealurilor ce coboară din Munții Trascăului cu șesurile din valea cursului mijlociu al râului Mureș. Mai exact, forma majoră de relief ce definește municipiul Sebeș este aceea de culoar depresionar, diviziunea de relief fiind cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Culoarul Depresionar Sebeș-Turda . Orașul propriu-zis este așezat pe prima terasă a râului Mureș, care formează spre est un șes lung de 8-10 km și lat de 2-4 km. Partea de vest a orașului este străjuită de înălțimile împădurite ale Munților Metaliferi cu Vârful Mamut (630 m). Spre est, peste râul Mureș, se disting dealurile argiloase de culoare roșiatică ale podișului ardelean, erodate de râurile Mureș, Sebeș și Secaș. Spre partea de sud se pot observa culmile Munților Sebeșului cu Vârful Șurianu (2245 m) și cu Vârful Pătru (2130 m).

Pentru o mai bună conturare a particularităților reliefului municipiului Sebeș menționăm foarte sintetic câteva elemente geografice la nivelul județului Alba. Peste jumătate din suprafața județului Alba este reprezentată de formele înalte de relief, zona montană ocupând 52%, urmată de zonele de podiș și dealuri (26%) și zonele de câmpie, inclusiv luncile râurilor (22%). Partea nordică a județului este reprezentată de Munții Apuseni (cu depresiuni montane precum: Zlatna, Abrud și Câmpeni), care sunt delimitați în sud (zona centrală a județului) de culoarul depresionar al Mureșului (parțial Culoarul Orăștiei și Culoarul Alba Iulia - Turda) în cadrul căruia se remarcă lunca extinsă și terasele Mureșului, continuate spre sud de un relief colinar, în unele locuri cu caracteristici piemontane. Podișul Transilvaniei (cu Podișul Secașelor și Podișul Târnavelor) ce formează partea de est a județului se remarcă printr-un relief colinar cu înălțimi cuprinse între 400-500 m, fragmentat de văi largi cu lunci și terase, dominant uneori de versanți cuestici afectați de alunecări de teren și procese de ravenații. Partea de sud a județului este reprezentată de Munții Șureanu ce aparțin Carpaților Meridionali.

Date privind zonarea seismică

Conform P100-1/2013 – “Cod de proiectare seismică – Partea 1”, Municipiul Sebeșe situează în zona cu valori ale perioadei de colț a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ s, iar coeficientul de seismicitate K_s are valoarea $a_g = 0,10$ g.

Date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice;

Conform STAS 6054/77, Municipiul Sebeșe încadrează la adâncimea de îngheț de 0,80 ... 0,90 cm.

Date geologice generale;

Conform anexei studiului geotehnic.

C Caracteristici din punct de vedere topografic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.

Din punct de vedere topografic, terenul prezintă o planeitate constantă, fără variații mari ale declivităților.

CClima:

Conform SR 10907/1-97, Municipiul Sebeșe încadrează în zona III climaterică

„Zonarea Climatică a României”, temperaturi de calcul iarna de -18 °C.

Conform STAS 6472/2-83, Municipiul Sebeșe încadrează în zona III climaterică

„Zonarea Climatică a României”, temperaturi de calcul pe timp de vară de $+28$ °C.

Conform STAS 10101/20-90, Municipiul Sebeșe încadrează în zona “A”, având altitudinea - 800 m, viteza - 22 m/sec și presiunea dinamică - 0,30 kN/m², iar din punct de vedere al zonării potențialului vântului, în zona “E” cu 1500 de ore.

Conform STAS 10101/21-92, Municipiul Sebeșe încadrează în zona “A”, având greutatea de referință $g_z = 0,9/1,2/1,5$ kN/m².

Repartiția precipitațiilor medii anuale se încadrează între 500-700 mm.

d. Circulația

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

Accesul pietonal și auto în incinta se realizează din str. Nichita Stănescu, stradă de categoria a III-a.

e. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată*

Terenul studiat are folosința actuală - arabil.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile din zonă sunt compatibile unele cu altele, nu există disconfort creat de nici una dintre ele.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Majoritatea parcelelor din zona studiată sunt mobilate cu construcții în stare bună.

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit existent pe str. Veche este mixt-cladiri vechi degradate/ cladiri noi/ extinderi/ mansardari. Spre sudul parcelei pe str. Nichita Stănescu sunt construite case relativ nou. În vecinătate, spre sud s-a dezvoltat recent prin PUZ-uri aprobate în 2011, o trama stradală cu locuințe de tip rural.

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

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

- *Principalele disfuncționalități*

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII Deficiente din punct de vedere functional	1.Strada Nichita Stanescu nu este modernizata	1.Asfaltarea strazii Nichita Stanescu

FONDUL CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	1.Terenul este parazitata de o anexa gospodreasca in stare avansata de degradare	1.Demolarea anexei
SPATII PLANTATE	1. Unele curti sunt mineralizate mai mult decat necesarul pentru aleile de circulatie si parcare masinilor	1. Se propune reducerea suprafetei mineralizate la minim si folosirea dalelor inierbate 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

f. Echipare edilitara

● *Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localității*

- rețeaua de apă: Exista bransament din str. Veche
- rețeaua de canalizare: Nu exista pe str. Nichita Stănescu, se propune un BVE
- rețele de energie electrica: Nu exista pe str. Nichita Stănescu.
- rețele de telecomunicatii: Nu exista pe str. Nichita Stănescu.
- alimentare cu gaze naturale: Nu exista pe str. Nichita Stănescu.

● *Principalele disfuncționalități*

Este necesar a se extinde rețeaua de canalizare si pe str. Nichita Stănescu.

g. Probleme de mediu

● *Relatia cadrulul 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 terenul studiat:

Starea actuala de calitate a mediului este afectata de o serie de emisii poluante datorate intensitatii traficului auto, si noxelor de la sistemele de incalzire cu combustibil solid,insa nu au fost semnalate depasiri ale normelor in vigoare privind calitatea factorilor de mediu, nici sesizari ale locuitorilor, incalzirea cu lemne fiind specifica zonei.

Managementul deseurilor este asigurat de catre o firma specializata.

● *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție.*

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat nici in vecinatate.

h. Opțiuni ale populației

● *Opțiuni ale populației*

Consultarea populației, 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 detalierea reglementarilor zonei functionale.

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

Investitia fundamentata prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecinte benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin:

- sistematizarea si urbanizarea terenului la un standard calitativ ridicat
- dezvoltarea infrastructurii zonei, in principal prin efortul financiar al Primariei
- completarea zonei rezidentiale cu o noi functiuni complementare care vor creste nivelul

de trai in zona prin serviciile aduse in proximitate si prin crearea unor locuri de muncă.

- functiunile propuse sunt compatibile cu cele existente

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentatia respecta si completeaza caracterul zonei (zona pentru locuinte individuale).

Documentatiile topo si geotehnic 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.

Se respecta prevederile - Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, in ce priveste insorirea constructiilor propuse, cat si a celor existente. Constructiile invecinate lotului studiat, aflate la distante mai mici de 3m fata de limita de proprietate nu au ferestre ale camerelor de locuit spre acesta. Inaltimea punctului cel mai inalt al fatadelor nu va depasi 1/2 din distanta fata de limita de proprietate, iar distantele intre cladirile propuse si cele existente vor depasi inaltimea celei mai inalte dintre ele. Conform ordinului MS 1030/2009 proiectul in faza PUZ nu este inclus in lista proiectelor pentru care se dau notificari de asistenta de specialitate publica NASSP.

b. Prevederi ale PUG

In PUG, terenul este reglementat ca LM1ur - Zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural.

c. Valorificarea cadrului natural

Se va evita mineralizarea excesiva a terenurilor prin alei si platforme betonate. Se recomanda folosirea dalelelor înierbate. Se recomanda amenajarea spatiilor verzi in vederea sustinerii unor activitati zilnice in aer liber(gradinarit, sport, jocuri).

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 str. Nichita Stănescu, dinspre est pe un carosabil cu doua sensuri (total profil stradal 8m, din care 6m carosabil si doua trotuare de 1m.), cate o banda pentru fiecare sens.

Parcarea privata se va amenaja pe fiecare lot, numărul acestora fiind stabilit in raport cu functiunea care se va autoriza. Înbrăcămintea va fi din dale înierbate.

Sistemul rutier propus este format din dale prefabricate fie din piatra, fie din beton.

● Organizarea circulatiei pietonale

Pe str. Nichita Stănescu sunt prevazute doua trotuare de 1,0m latime pe ambele parti . In incintă circulatia pietonala se realizeaza pe aceleasi alei ca si cea auto.

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

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

LM1ur - Zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural

● 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	800.00	100.00%	800.00	100.00%	0.00	0.00%			
SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	800.00	100.00%	800.00	100.00%	0.00	0.00%			
LM1ur - Zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural	800.00	100.00%	800.00	100.00%	0.00	0.00%	30%	1.00	P+M

- **Principalii indici urbanistici ai PUZ**

Suprafata studiata:	800 mp
Intravilan existent studiat:	800 mp
Intravilan existent propus:	800 mp
Regimul maxim de inaltime va fi P+M .	
Procentul de ocupare a terenului va fi 30%.	
Coeficientul de utilizare a terenului va fi 1.	

- **f. Dezvoltarea echiparii edilitare**

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

Alimentarea cu apa se va face din bransamentul existent pe numele beneficiarului din str. Veche. Reteau de apa a fost initial executata pentru un bransament pentru gradina, iar in urma dobandirii terenului de catre beneficiar acest bransament a fost transferat pe numele sau pentru a fi folosit la locuinta ce se propune.

Canalizarea se va face prin evacuarea apelor menajere intr-un BVE.

Apele pluviale se vor deversa in zona verde.

- **Alimentare cu energie electrica**

Nu exista retea de curent pe str. Nichita Stănescu, se propune un sistem independent cu panouri fotovoltaice, urmand ca la momentul extinderii retelei sa se realizeze si un bransament.

- **Telecomunicatii**

Nu exista retea de telecomunicatii pe str. Nichita Stănescu.

- **Asigurarea necesarului de energie termica**

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa local, in centrala proprie alimentata cu combustibil solid si din surse regenerabile.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Nu exista retea de gaze naturale pe str. Nichita Stănescu.

- **Gospodarie comunală**

Colectarea si evacuarea deseurilor se va face prin serviciile de utilitate publica ale localitatii cu respectarea normelor de protectie sanitara.

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

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi preluate in reseaua de canalizare a localitatii, care se va extinde pe str. Nichita Stănescu, pana atunci se va instala un bazin vidanjabil etans.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Terenul studiat se va amenaja cu spatii verzi pe aproximativ 43% din suprafata acestuia.

- **h. Obiective de utilitate publica**

● **Obiective de utilitate publica, denumirea lucrarii, categorii de interes, suprafata sau lungimea lucrarii:** Nu sunt propuse prin PUZ.

- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil**

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

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UAT SEBES

4. Concluzii, masuri in continuare

- *Înscrierea amenajării si dezvoltării urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.*

Investitia propune realizarea unei locuinte, asadar se impune completarea RLU in ce priveste indicatorii urbanistici.

Propunerea privind realizarea acesteia respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v., tinand cont de conditiile cadrului natural existent.

- *Categorii principale de interventii*

Stabilirea pentru terenul studiat a unor reglementari compatibile in LM1ur - Zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural.

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

Investitia fundamentata prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecinte benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin:

-sistematizarea si urbanizarea zonei la un standard calitativ ridicat

-asigurarea unor functiuni complementare locuirii

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

In acest sens definitiv 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 retelei de canalizare pe str. Nichita Stănescu.

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

Toate catagoriile de costuri privind retele tehnico-edilitare, parcaje care se vor amenaja in incinta, sunt suportate de investitorul privat.

5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Studiu geotehnic
- Bilant Teritorial

Întocmit,

arh. Zsolt FREUND-FLESCHIN



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA

STEFAN Gheorghe

str. Nichita Stanescu 515801 f.n.

Sebes-Lancram, jud. Alba

pr.nr.14/2024



I. DISPOZITII GENERALE**1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

- (1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.
- (2) Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe suprafața PUZ-ului.
- (3) Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (4) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.
- (5) Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.
- (6) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- (7) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii.
- (8) Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.
- (9) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (10) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII REGULAMENTULUI**Proprietatea asupra terenurilor**

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Urbanism și amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, reglementare tehnică”, indicativ GM010/2000
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Arhitectură, construcții, locuințe

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, , reblicata, cu modificările si completările ulterioare.
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții -Aprobate prin ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Protecția mediului

- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

3. DOMENIUL DE APLICARE

- (1) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea rezentelor prevederi.
- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă revederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

- (4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.
- (5) Suprafața totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **800 mp**.
- (6) Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice și planșa de Unități Teritoriale de Referință. Pe baza acestei zonificări și a UTRurilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.
- (7) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR - urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.). U.T.R. – ul poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau părți din zone funcționale diferite, și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

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

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PASTRAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN

Nu este cazul.

TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

- (1) Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii.
- (2) Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism.

SUPRAFETE IMPADURITE

Nu este cazul.

RESURSELE SUBSOLULUI

Nu este cazul.

RESURE DE APA SI PLATFORME METEOROLOGICE

Nu este cazul.

ZONE CU VALOARE PEISAGISTICA SI ZONE NATURALE PROTEJATE

Nu este cazul.

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE SI OBIECTIVE DE PATRIMONIU

Nu este cazul.

5. REGULI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE SI DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU

- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de interdicție / servitute / siguranță / de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

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

ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

- (5) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritatea publică locală, de investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
- (6) Lucrările de asigurare a rețelelor tehnico-edilitare în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (8) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare.
- (9) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (10) Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților
- (11) Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De

asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

- (12) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.
- (13) În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelilor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR

- (14) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație (urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.
- (15) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (16) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (17) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- (18) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

- Zone rezidențiale

- pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii
- (19) Pentru noile construcții ce se vor realiza în limita prezentului Plan Urbanistic Zonal, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

- (20) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (21) Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- (22) Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului;

îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

- (23) Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.
- (24) Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care – indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime.
- (25) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
- (26) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.
- (27) Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire.
- (28) Sunt drumuri și / sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea construcțiilor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure: protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe etc.;

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

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, în vederea îndeplinirii următoarelor

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.

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

AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- (4) Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile *Hotărârii nr. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice*, de *Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U (HG 525/1996).
- (5) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ, înscrise în planșele de *Reglementări Urbanistice*.
- (6) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin prezentul PUZ, înscrise în planșele de *Reglementări Urbanistice*.
- (7) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (8) Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumurile publice va respecta planșa desenată de *Reglementări Urbanistice* care face parte integrantă din prezentul PUZ.

AMPLASAREA FATA DE CAI NAVIGABILE EXISTENTE SI CURSURI DE APA POTENTIAL NAVIGABILE

Nu este cazul.

AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE DIN ADMINISTRATIA COMPANIEI NATIONALE DE CAI FERATE „CFR” -SA

Nu este cazul.

AMPLASAREA FATA DE AEROPORTURI

Nu este cazul.

RETRAGERI FATA DE FASIA DE PROTECTIE A FRONTIEREI DE STAT

Nu este cazul.

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT PENTRU ANEXE

- (9) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege **limita dintre proprietatea privată/domeniul privat și domeniul public**.
- (10) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.(În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de

cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată și în cadrul planșei de *Reglementări Urbanistice* și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.

- (11) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Excepție fac elementele decorative ale fatadelor în limita a 30 cm, care se integrează în lotul pe care se amplasează construcția.
- (12) Anexele gospodărești se pot amplasa pe aliniament cu condiția de a fi integrate în desigul împrejurimii, iar înălțimea maximă a elementelor volumului să nu depășească 3,0m

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN INTERIORUL PARCELEI. AMPLASAREA ANEXELOR

- (13) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (14) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- (15) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
 - distanțele minime față de construcțiile învecinate, conform gradului de rezistență la foc a acestora, stabilite de normele în vigoare la momentul autorizării lucrărilor de construire sau suprafața maximă admisă pentru compartimentul de incendiu format cu construcțiile față de care nu sunt respectate distanțele minime normate. Dacă nu se pot respecta distanțele de siguranță și/sau suprafața compartimentului de incendiu, se pot implementa alte măsuri specifice de protecție împotriva incendiilor, conform normelor în vigoare.

AMPLASAREA FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA ELECTRICĂ DE MEDIE ȘI ÎNALTĂ TENSIUNE

Amenajările propuse în interiorul zonei de protecție și de siguranță a LEA 110kV / 20 kV se vor putea realiza numai după obținerea, la faza DTAC, a avizului de amplasament din partea DEER sucursala Alba, depunerea și avizarea la DEER sucursala Alba a unui studiu de coexistență și / sau eliberare amplasament și respectiv realizarea eventualelor lucrări de reglementare a coexistenței / eliberare amplasament, finanțate conform legislației aplicabile, în vigoare.

La faza DTAC, pentru obiectivele / construcțiile / rețelele edilitare ce urmează a se realiza / amplasa în interiorului zonei ce face obiectul prezentului PUZ, se va solicita și se va obține avizul de amplasament / acordul DEER sucursala Alba, conform legislației aplicabile, în vigoare.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 ACCESE CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 3.5 m) la drumurile publice, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

- (3) Orice acces la drumurile publice/private se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul / proprietarul acestora.
- (4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- (5) Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.
 - a. Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
 - b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
 - c. Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:
străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;
 - d. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.
 - e. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

ACCESSE PIETONALE

- (6) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (7) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, într-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, parcuri, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (8) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (9) Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DESEURILOR

8.1 RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- (1) Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, ori conform contractelor încheiate cu administrația locală.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de autoritatea publică prin stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- (4) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (5) Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelor tehnico-edilitare se va face conform STAS 8591/1-91 Condițiile de protecție a rețelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților și a legislației specifice în vigoare.
- (6) Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (7) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe construcții, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

8.2 REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- (8) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelor edilitare publice se pot realiza de către administrația publică locală sau de către concesionari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Proiectele Tehnice de specialitate.
- (9) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de concesionar.
- (10) Se interzice amplasarea rețelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (11) Montarea rețelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelor edilitare subterane.
- (12) Pe traseele rețelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (13) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (14) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR EDILITARE

- (15) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (16) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

- (17) Lucrările prevăzute la cele două alineate precedente, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1 PARCELAREA

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Noile parcele sunt construibile doar dacă respectă reglementările din prezentul RLU și din planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

9.2 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul RLU. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă în metri, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (4) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- (5) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
- (6) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului sistematizat.
- (7) În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a construcției. În această situație, nici un punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă.

9.3 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)
- (3) Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- (4) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbanistică.
- (5) Nu se permite folosirea de materiale de construcții în culori stridente, vii, pentru orice parte a construcțiilor ce se vor realiza în zonă.
- (6) Se vor utiliza tonuri pastelate, albiuri, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă și materiale specifice pentru realizarea **locuințelor**, cu condiția ca acestea să nu aibă culori vii.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI, IMPREJMUIRI SI PARCAJE.

10.1 PARCAJE.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform *Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.*

10.2 SPATII VERZI PLANTATE.

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind regulamentul General de Urbanism, și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (3) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor respecta prezentul PUZ;
 - b) arborii vor avea înălțimea minimă de 5,00 m;

10.3 IMPREJMUIRILE

- (4) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:
 - împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
- (5) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatamentul arhitectural al împrejurărilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.
- (6) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejurările orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de **60 cm** și/sau stâlpi cu grosime de maxim **35x35 cm**, restul împrejurării 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 împrejurărilor la stradă va fi de **1,8 m**. Împrejurările vor putea fi dublate de garduri vii.
- (7) Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim **2,50 m**.
- (8) Împrejurările vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)

- (9) Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejurimilor 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 (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);
- (10) Porțile se vor armoniza cu împrejurirea;
- (11) Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- (12) Se permite realizarea de împrejuriri fără soclu pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, atâta timp cât scurgerea apelor meteorice se realizează în interiorul parcelei și nu pe domeniul public sau pe alte proprietăți private, și deșeurile vegetale din interiorul parcelei (frunze, iarbă tăiată etc.) nu ajung pe domeniul public
- (13) Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejuriri transparente dublate de gard viu.
- (14) Nu este permisă executarea împrejurimilor din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;
- (15) Nu este permisă vopsirea împrejurimilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.
- (16) Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejurimilor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.
- (17) Materiale permise pentru soclu și stâlpi: zidărie de cărămidă (aparentă sau tencuită), piatră naturală nelăcuită, structuri metalice de tip *gabion*, structuri metalice simple, beton aparent.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE.

LM1ur - Zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

Generalități

Condiționări primare

Reglementări pentru spațiul public

Secțiunea I Utilizare funcțională

- Articolul 1 Utilizări admise
- Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări
- Articolul 3 Utilizări interzise

Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

- Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament
- Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Articolul 8 Circulații și accese
- Articolul 9 Staționarea autovehiculelor
- Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor
- Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

- Articolul 12 Condiții de echipare edilitară
- Articolul 13 Spații libere și plantate
- Articolul 14 Împrejurimi

Secțiunea III Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

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

Generalități

Zona este ocupată cu:

- Locuire individuală cu densitate mică, dezvoltată pe un parcelar de tip rural, omogen și regulat, în mare parte rezultat al unor operațiuni de urbanizare, elaborate anterior prezentului PUG

Condiționări primare

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

Secțiunea I Utilizare funcțională

Articolul 1 Utilizări admise

- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism și agroturism
- Birouri și servicii nepoluante
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:
 - o să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - o activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Mica producție sau service auto (în baza unui studiu de impact asupra mediului)
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor, cu condiția să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru subzistență. Condițiile de creștere a acestora vor respecta normele sanitare în vigoare, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate -Ordinul 119/2018 art 15 și se va obține acordul notarial al vecinilor direcți în ce privește zgomotul pe care aceste animale îl produc. Terenul alocat animalelor se va afla la o distanță de minim 10 m de arealul constructibil al vecinilor. Se admite creșterea animalelor de talie mică (iepuri, gaini, etc.) În mediul rural, prin hotărâri ale consiliilor locale sau prin studiu de impact asupra sănătății se pot stabili distanțe de protecție sanitară mai mari decât cele specificate în prezentul ordin, în funcție de specificul fiecărei unități administrativ- teritoriale

- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

Articolul 3

Utilizări interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie ;

Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

Articolul 4

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;

parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de alte funcțiuni permise în zonă în afară de cea de locuire, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse, cu respectarea prezentului Regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta. În aceste cazuri este obligatorie elaborarea de **Planuri Urbanistice de Detaliu** care să reglementeze din punct de vedere urbanistic parcela.

- Parcelele vor respecta amplasamentul și geometriile detaliate din planșa de *Reglementări Urbanistice*, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Articolul 5

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate;
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile strazii (se recomandă retrageri de minim 3.0 metri pe strazi de categoria III și de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- în noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele strazi .
- **Aliniere posterioară: clădirile principale care alcătuiesc fronturi continue sau discontinue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși media zonei cuprinsă între două intersecții,**
 - De la regula principală sunt exceptate anexele gospodărești.
 - Se va putea solicita depășirea limitei alinierii posterioare pentru clădirile principale în următoarele cazuri:
 - Pentru o locuință individuală pe parcelă se va solicita acordul vecinilor direcți (indiferent de modul de amplasare pe lot a construcției) și Avizul Arhitectului Șef la faza DTAC în urma analizei C.T.A.T.U.
 - Pentru locuințe semicolective (mai mult de o locuință/ unitate de locuit pe parcelă), În funcție de prevederile REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Sebes, aprobat cu HCL 127 din 2000, se va elabora PUD.
- Construcțiile principale se pot amplasa pe aliniament.

Articolul 6

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- pentru locuința izolată
- - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuința cuplată
- - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuința insiruită
- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 2,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- Anexele gospodărești se pot poziționa și la distanțe mai mici decât cele prevăzute pentru locuințe față de limitele laterale și posterioare, cu condiția ca regimul de înălțime să fie parter și să aibă o arie construită mică (maxim 50 mp).
- Anexele gospodărești se vor putea alipi limitelor laterale și posterioare ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se va obține acordul legalizat al vecinului în ce privește proiectul propus.

Pentru toate tipurile de clădiri propuse se aplică OMS119/2014 cu toate actualizările aferente, pentru asigurarea insoririi locuințelor.

Articolul 7

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta între fadada nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. **5,5m**;
- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- în cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:

PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătătile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înăltime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT

PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

Articolul 8 Circulații și accese

cu urmatoarea conditionare:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,5 metri** latime dintr-o circulatie publica
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa după dezmembrare.
- în cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

a) – cele cu o lungime de **30m** o singura banda de **3,5m** latime

b)– cele cu o lungime de max. **100m** - minim 2 benzi (total **7,0m**), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat

In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

cu urmatoarea conditionare:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.

-se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Pentru alte functiuni decat locuirea se vor prevedea locuri de parcare conform legislatiei in vigoare (Anexa 5 a RGU)

Articolul 10

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

inaltimea maxima admisibila este **P+M** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **7,0m** de la cota terenului;

inaltimea maxima admisibila este **P+M** in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **7,0m** de la cota terenului;

se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

Articolul 11

Aspectul exterior al construcțiilor

- Asigurarea caracterului rural al zonei va conditiona eliberarea autorizatiei de construire. Aspectul exterior al cladirilor se va integra in particularitatile zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)
- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă rezidențială
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape cu pante mici. Nu se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă. Cornișele(coronament cladirii) va fi de tip rural.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei rezidențiale – tencuieli lise pentru fațade,placaje din piatră sau ceramice, plăci de tablă perforata, sticla,etc.
- Culorile folosite pentru construcții vor fi unitare, maxim 3, avand o dominata.
- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se recomandă utilizarea aluminiului. Se permite utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre . 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;

Articolul 12

Condiții de echipare edilitară

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, cand vor exista , pana atunci se admit solutii locale; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;

toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

Articolul 13

Spații libere și plantate

spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;

spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;

se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.

- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

Articolul 14

Împrejmuiri

la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (legalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de **60 cm** și/sau stâlpi cu grosime de maxim **35x35 cm**, restul împrejuririi 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 împrejuririlor la stradă va fi de **1,8 m**. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim **2,50 m**.

Împrejuririle vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejuririlor 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 (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);

Porțile se vor armoniza cu împrejurirea;

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

Se permite realizarea de împrejuriri fără soclu pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, atâta timp cât scurgerea apelor meteorice se realizează în interiorul parcelei și nu pe domeniul public sau pe alte proprietăți private, și deșeurile vegetale din interiorul parcelei (frunze, iarbă tăiată etc.) nu ajung pe domeniul public

Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejuriri transparente dublate de gard viu.

Nu este permisă executarea împrejuririlor din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic.

Nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.

Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejuririlor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

Materiale permise pentru soclu și stâlpi: zidărie de cărămidă (aparentă sau tencuită), piatră naturală nelăcuită, structuri metalice de tip *gabion*, structuri metalice simple, beton aparent.

Secțiunea III Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT Maxim 40% pentru locuinte si functiuni complementare

POT Maxim 30% pentru locuinte

Articolul 16

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim pentru inaltime P = 0,4 mp.ADC/mp.teren

CUT maxim pentru inaltime P+M = 1 mp.ADC/mp.teren

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 , **UTR 1 = LM1ur - Zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural**

SEF PROIECT,

INTOCMIT,

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

arh. MONICA FREUND-FLESCHIN



ROMÂNIA
Județul Alba
Municipiul Sebeș
[autoritatea administrației publice emitente¹⁾]
Nr. 148 din 01.04.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 148 din 01.04.2024

în scopul: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE²⁾**

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ **ȘTEFAN GHEORGHE ȘI ȘTEFAN NICOLETA DORIANA**, cu domiciliul²⁾ în județul Alba, localitatea Lancrăm, municipiul Sebeș, cp. 515801, strada Veche., nr. 30, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sector -, telefon/fax -, e-mail _____ înregistrată la nr. 19041 din 19.03.2024.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Alba, localitatea Lancrăm, cp. 515801, strada Nichita Stănescu, nr. FN, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sector -, C.F. nr. 100229, Nr. topo./cad. 100229 sau identificat prin³⁾
- Extras C.F.
- Plan de situație.

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 intravilan.
- Proprietate privată: Stefan Gheorghe si Stefan Nicoleta Doriană conform C.F. nr. 100229 Sebes, nr. cad: 100229.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosință actuală: arabil.
- Destinația prin PUG: teren constructibil zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural.
- Imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zonă de protecție a acestora.

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:

- UTR 2 - LM1ur - zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural;
- Nu se prevede POT, CUT;
- Se va întocmi PUZ conform Ghid Indicativ GM 010-2000.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:
CONSTRUIRE LOCUINTĂ FAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE

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 emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D

☐ D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alte avize/acorduri:

☒ Alimentare cu apă

☒ gaze naturale

☒ canalizare

☒ telefonizare

☒ Alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Alimentare cu energie termică

☐ transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

☐ prevenirea și stingerea incendiilor

☐ apărarea civilă

☒ protecția mediului

☐ sănătatea populației

☐ aviz Adm. de Drumuri

☐ aviz S.G.A

☐ aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei

☐ aviz Adm. Națională a Înbunătățirilor 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):

- Hotărâre Consiliul Local Sebeș pentru aprobare P.U.Z.

Alte avize:

- Aviz de oportunitate conform Legii 350; Art. 32; al (3);

- Administrația Națională - Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Mureș - Sistemul de Gospodărire a Apelor Alba;

- Documentația depusă spre avizare se va prezenta și pe suport digital;

- Acordul vecinilor în formă legalizată.

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 locale
Primar Dorin Nistor
(funcția, numele, prenumele și semnătura)



Secretar general/Secretar,

Cristina Elena Vlad
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef

Marius-Cosmin Miron
(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de: 16,19 lei, conform Chitanței nr 624007489 din 19.03.2024

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100229 Sebeș

Nr. cerere 13123
Zilua 07
Luna 05
Anul 2025
Cod verificare
100189064486



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Lancram

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100229	800	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
562 / 15/01/2024		
Act Notarial nr. 3191, din 19/09/2023 emis de Beldean Gheorghe;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, bun comun și cu titlu donație, act - act notarial nr. 3150/15.09.2023 emis de Beldean Gheorghe, cu încheierea nr. 23395/18.09.2023., dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) ȘTEFAN GHEORGHE, și soția 2) ȘTEFAN NICOLETA DORIANA, născută NANDREA OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 92724/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 23727 din 20/09/2023; pozitie transcrisa din CF 92723/Sebeș, cu incheierea nr. 23395/18.09.2023.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

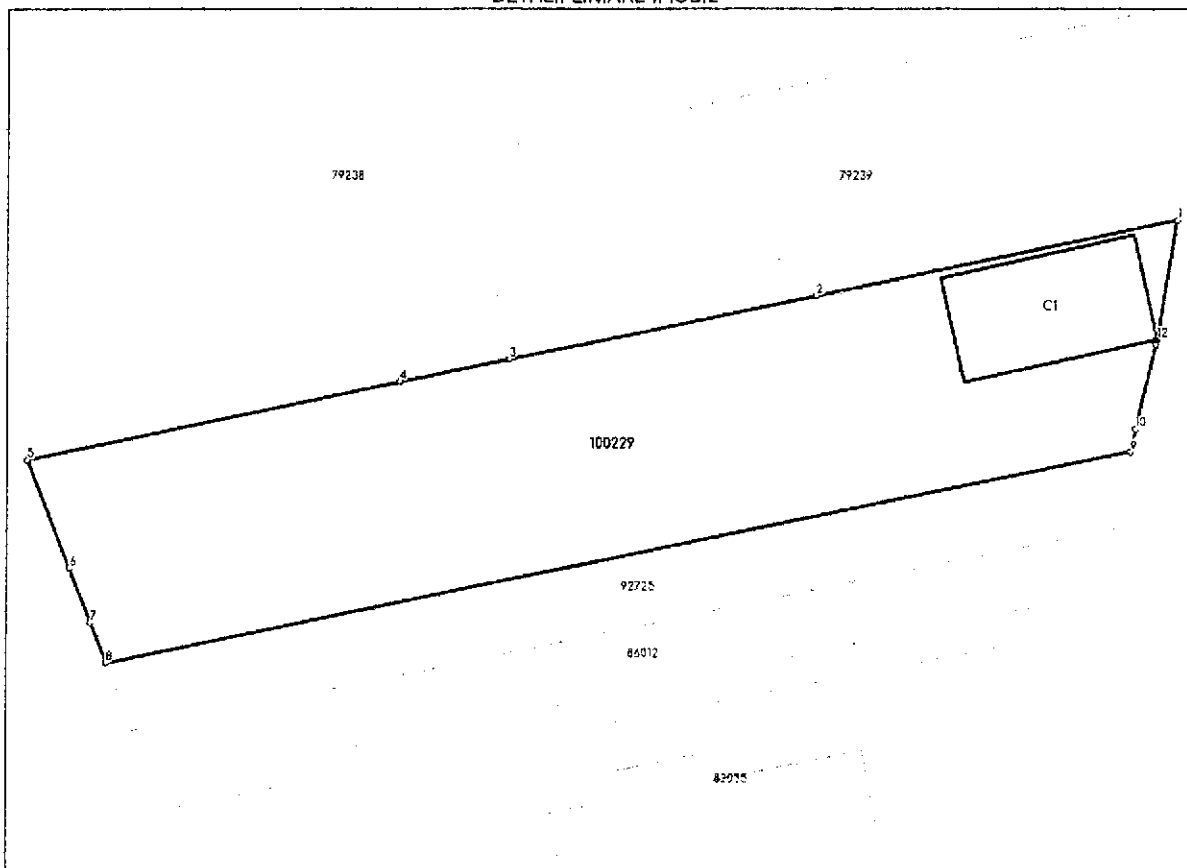
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100229	800	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	440	46	242/1	-	
2	arabil	DA	360	46	242/2	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	100229-C1	construcții anexa	69	Fara acte	S. construita la sol:69 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	21.225
2	3	18.156
3	4	6.421

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	22.074
5	6	6.691
6	7	3.365
7	8	2.494
8	9	60.531
9	10	1.336
10	11	5.021
11	12	0.293
12	1	6.912

** 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,

07/05/2025, 17:35

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>

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

STUDIU GEOTEHNIC nr. 23/2025,

aferent proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA (P) SI IMPREJMUIRE, mun. SEBES, loc. LANCRAM, str. NICHITA STANESCU, f.n. (CF nr. 100229), JUDETUL ALBA.
[Proiect nr. 14/2024; faza: P.U.Z. - D.T.A.C.].

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

Cap. I – PREZENTAREA INFORMATIILOR:

A/ - DATE GENERALE:

AMPLASAMENTUL: - Suprafata de teren, de cca 899.00 mp, destinata amplasarii obiectivului nou-proiectat, **CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA (P) SI IMPREJMUIRE**, identificabila prin C.F. nr. 100229, nr. top./cad. 100229, se incadreaza in perimetrul administrativ-teritorial al municipiului SEBES, situandu-se in intravilanul localitatii apartinatoare LANCRAM, pe str. NICHITA STANESCU, f.n., JUDETUL ALBA – vezi ”Planul de incadrare in zona, plansa nr. 0” (scara 1:2.000) si/sau ”Planul de REGLEMENTARI URBANISTICE, plansa nr. 2” (scara 1:200), anexate prezentului studiu geotehnic ca piese grafice ilustrative.

BENEFICIAR LUCRARE:

D-nul STEFAN GHEORGHE.
(Sebes-Lancram, Strada Veche,
nr. 30/Judetul Alba).

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ”BP FREUND” S.R.L.
(Alba Iulia/Judetul Alba).

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

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

MORFOLOGIA AMPLASAMENTULUI: - Din punctual de vedere al geomorfologiei majore, zona localitatilor SEBES – LANCRAM si implicit amplasamentul cercetat se incadreaza in aria CULOARULUI DEPRESIONAR AL MURESULUI ("Culoarul Orastiei") care, local, separa M-tii SUREANU-CANDREL (masive montane care apartin "Carpatilor Meridionali") si PODISUL SECASELOR (subunitate a "Depresiunii Colinare a Transilvaniei") de M-tii METALIFERI-TRASCAU ("Apusenii de Sud").

Strict, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de luca/albie majora comuna raului SEBES si principalului sau afluent local, raul SECAS; zona care, actualmente – prin lucrarile hidroenergetice executate in amonte si prin lucrarile de regularizare si/sau de indiguire executate anterior in zona, nu mai este supusa riscurilor de inundabilitate.

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

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

GEOLOGIA AMPLASAMENTULUI: - Geologic, amplasamentul cercetat se incadreaza in extremitatea sud-vestica a BAZINULUI TRANSILVANIEI – care la data aparitiei primelor fose geosinclinale alpine (formate prin regenerarea unor teritorii cu structuri hercinice, deja consolidate) avea, foarte probabil, pozitie de "masiv median/central" in care diastrofismul laramic, preponderent disjunctiv/ruptural a produs o serie de blocuri individualizate de fracturi profunde (sistemele de falii cvasi-rectangulare – "faliile carpatice" si, respectiv, "faliile de tip pannonic").

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

In timpul primei perioade de sedimentare, paleogen-miocen inferior, teritoriul transilvan a fost supus unor miscari verticale oscilatorii care au determinat o alternare a depozitelor de facies marin cu cele de facies lagunar-continental.

Tortonianul marcheaza inceputul unei a doua perioade de sedimentare in BAZINUL TRANSILVANIEI; perioada care se incheie cu exondarea generala post-pliocena.

In zona localitatilor SEBES-LANCRAM apar la zi, atat formatiunile atribuite oligocenului (conglomerate, gresii, argile marnoase vargate si/sau violacee, cu structura lenticular-incrucisata, tipica pentru depunerile continentale, fluvio-lacustre cu frecvente secvente torentiale) cat si, cele atribuite sarmato-pliocenului in facies panonic de larg: marne, marne nisipoase si nisipuri – atribuite intervalului volhinian-bessarabian inferior si nisipuri, argile marnoase si pietrisuri – atribuite panonianului.

Odata cu exondarea finala a zonei si schitarea retelei hidrologice actuale, incep sa fie generate, transportate si redepuse formatiunile aluvionare cuaternare (pleistocen superior-holocene); aluviuni cu granulometrie variabila (de la fina la medie-grosiera) depuse in zonele de lunca/albie majora si/sau de terasa.

Tot ca efect al alterarii hipergene/subaerene apar si celelalte tipuri de depozite superficiale: eluvii, deluvii, proluvii, coluvii etc., depuse mai ales in ariile de creasta-platou si/sau de versant deluros (pe formatiuni pre-/ante-cuaternare).

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

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

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

In zona amplasamentului (zona de luca/albie majora comuna raurilor SEBES si SECAS) apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice cu nivel liber de mai larga extindere, cantonate fiind in masa aluviunilor cu granulometrie grosiera, la contactul lor cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi de cca 2.00-3.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu maximum 0.50m, in perioadele cu pluviozitate accentuataridicata).

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

In cazul de fata se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor afecta, permanent sau secvential, fundatiile obiectivului nou-proiectat.

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

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

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

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

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

plasamente similare, completate cu executarea unui foraj geotehnic de control (F.1.) cu adancimea de cca 4.50m (executat in februarie, 2024).

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

- in suprafata apare un strat de sol vegetal argilos-nisipos, negru-cafeniu la cenusiu, tare, cu raspandire cvasi-generală si grosimi de cca 0.90m;
- la partea inferioara a profilului, apar aluviunile grosiere constituite din: nisipuri medii-grosiere cu pietris si liant argilos-prafos (cca 0.90m grosime) urmate in adancime de pietrisuri cu nisip si bolovanis, cenusii la brun-ruginii, umede la saturate, cu indesare medie-ridicata si care, repauzeza direct pe "stratul de roca de baza supra-consolidata" (de varsta oligocena).

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

Cap. II – EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE.

In mod definitiv, lucrarea in cauza, CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA (P) SI IMPREJMUIRE, mun. SEBES, loc. LANCRAM, str. NICHITA STANESCU, f.n. (CF nr. 100229), JUDETUL ALBA, se incadreaza in "categoria geotehnica 1", "riscul geotehnic fiind redus".

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

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

STRATUL DE FUNDARE: - Stratul superficial al aluviunilor cu granulometrie mai grosiera, constituite din nisipuri medii-grosiere cu pietris si nisip, cenusii la brun-ruginii, usor-umede, cu indesare medie-ridicata.

ADANCIMEA DE FUNDARE: - Se va preciza de catre proiectantul de rezistenta – din consideratii constructive si/sau de sistematizare verticala; din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adancimi de fundare de minimum 0.90-1.00m de la nivelul Ts/Tn actual.

CAPACITATEA PORTANTA: - Se precizeaza valoarea presiunii conventionale de baza (specifica pentru latimi de fundare $B = 1.00\text{m}$ si adancimi de fundare $D = 2.00\text{m}$) : $P_{\text{conv.}} = 350 \text{ kPa}$. [Proiectantul structurist urmand a efectua corectiile (C_b) si (C_d) pentru latimi de fundare (B) si adancimi de fundare (D) diferite de 1.00 si respectiv, 2.00m (pentru presiunea conventionala) si verificarile la « starile limita de capacitate portanta », pe care le considera necesare (conform NP 112-14)].

CONCLUZII SI RECOMANDARI.

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

-In conformitate cu NORMELE Ts, terenul din sapaturile executate manual sau mecanizat, in masa depozitelor superficiale, se va incadra la "categoria teren tare" si, respectiv, la "clasa a II-a" – pentru pamanturile cu granulometrie mai fina (solul vegetal); pentru aluviunile grosiere ale luncii – incadrarea se va face la "categoria teren foarte tare" si respectiv, la "clasa a III-a".

-Pentru asigurarea stabilitatii peretilor sapaturilor, acolo unde se considera necesar se vor prevedea sprijinirile specifice terenurilor necoezive (dulapi de lemn asezati vertical fara interspatii, palplanse, scuturi metalice, chesoane etc.).

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

-Pamanturile rezultate din sapaturi se vor putea utiliza ca materiale de umplutura cu conditia "depunerii lor sistematice" (in strate successive de cca 0.15-0.20m grosime) si a "compactarii lor controlate" (manual si/sau mecanizat, pana la atingerea unor grade de compactare de $D_{\text{med.}} > 98 \%$ si $D_{\text{min.}} > 95 \%$ din valorile PROCTOR obtinute in laborator pe probe medii ale materialelor puse in opera.

-Daca la cotele de fundare indicate apar umpluturi antropice si/sau strate plastic moi la curgatoare, sapaturile pentru fundatii se vor adanci pana la interceptarea stratului bun/indicat pentru fundare si la realizarea incastrarii de minimum 0.20 m in acesta.

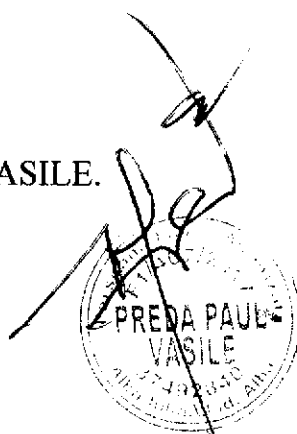
-Dupa executarea sapaturilor pentru fundatii, se va solicita proiectantului de rezistenta si geotehnicianului, examinarea acestora si a terenului de fundare si avizarea continuarii lucrarilor – turnarea betoanelor in fundatii.

-Prezentul studiu geotehnic are caracter definitive putand servi la intocmirea proiectului CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA (P) SI IMPREJMUIRE, mun. SEBES, loc. LANCRAM, str. NICGHITA STANESCU, f.n. (CF nr. 100229), JUDETUL ALBA, beneficiar: D-nul STEFAN GHEORGHE, cu domiciliul in Sebes-Lancram, Strada Veche, nr. 30/Judetul Alba), in fazele P.U.Z. si D.T.A.C.

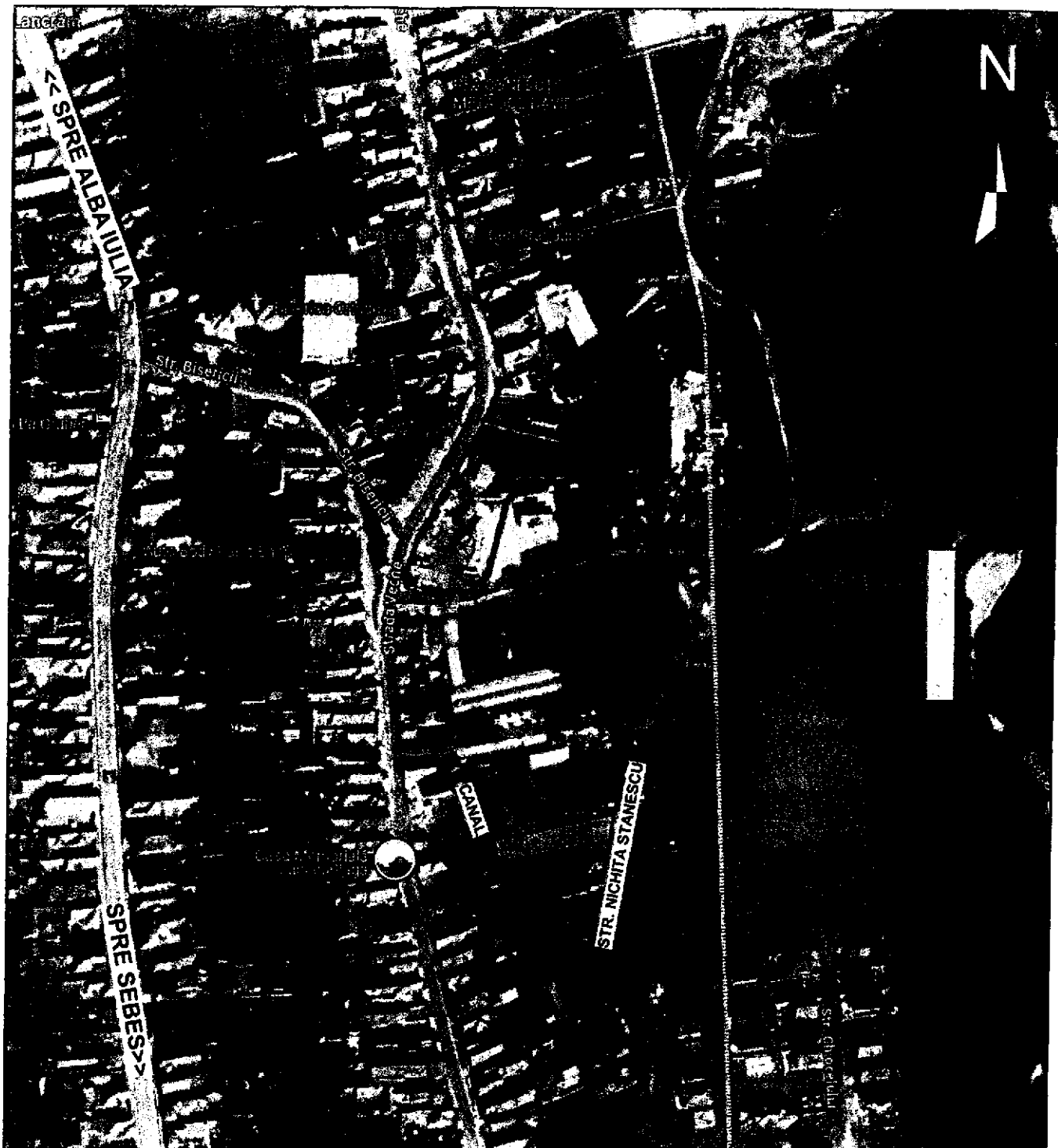
-Orice neconcordanta se va constata, la executie, fata de cele prezentate anterior (cu privire mai ales la stratul de fundare si/sau caracteristicile geomecanice ale acestuia) se vor aduce la cunostinta geotehnicianului pentru examinare si avizare in consecinta.

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

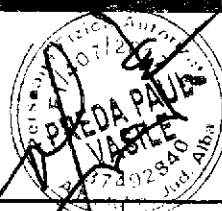
Intocmit: ing. PREDA PAUL VASILE.



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Preda Paul Vasile', written over a circular professional stamp. The stamp contains the text 'PREDA PAUL VASILE' in the center, with 'ING. GEOTEHNICIAN' written around the top inner edge and 'Județul Alba' around the bottom inner edge. The stamp is partially obscured by the signature.



☐ AMPLASAMENT STUDIAT

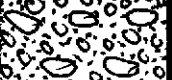


DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE AMPLASAMENT: str. Nichita Stanescu 515801 f.n. Sebes-Lancram jud. Alba	PROIECTANT GENERAL: SC BP FREUND SRL J01/535/2017 37534504 FR UNO ARHITECTURA URBANISM DESIGNINIEROR	SEF PROIECT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN	
BENEFICIAR: STEFAN Gheorghe str. Veche, nr.30, Sebes-Lancram jud. Alba	PROIECTANT SPECIALITATE: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN	PROIECTAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN	
		DESENAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN	
		PLAN DE INCADRARE	Proiect nr: 14/2024
			Scara: 1:1000, 1:2000 Data: 06/2024
		Faza Plansa 0	

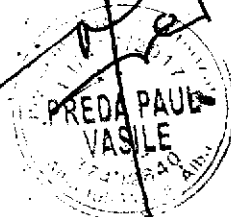
Beneficiar: D-nul Stefan Gheorghe.
(Sebes-Iancraim, strada Teche nr. 70, Judetul Alba)

FISA DE STRATIFICATIE

Construire locuinta Familiala (P) si
imprejurare, mun. Sebes, loc. Iancraim
str. Nicolina Stancu, Judetul Alba

Cota foraj.		Cota p. s.	Gr. strat.	STRATI- FICATIA	DENUMIREA STRATURILOR.	Nr si felul pb.	Cota pb.	
F	NM						F	NM
000	000						000	000
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
0.90			0.90		F.1. Sol vegetal argilos-uisos, negru-cafe- iu la cernita, tare.			
1.80			0.90		Nisuri medii - gresiere cu pietris si li- ant argilos-uisos, cu indesare medie-mare.			
		2.60			Pietrisuri cu nisip si bolbrouis, cenu- si la blau - puzinii, mede la satu- rate, cu indesare medie-mare.			
4.50			2.70					

Intocmit: ing. Preda Paul Vasile.



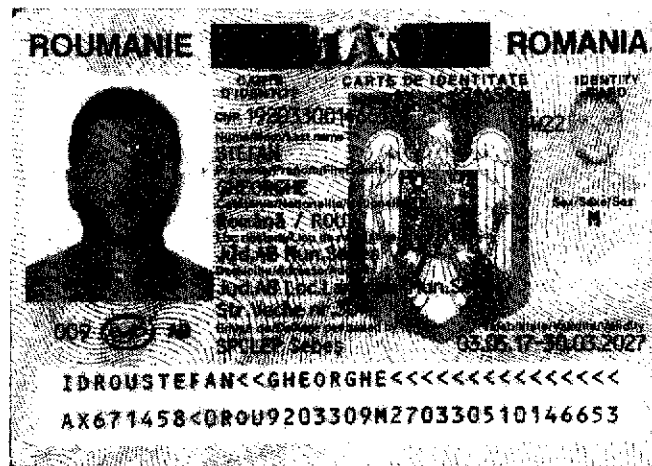
PROBA	GRANULOTITATE	ADÂNCIME	DISTRIBUTIE PROCENTUALĂ	C _u = d ₆₀ /d ₁₀	W	W _L	W _P	I _P	I _C	Y	n	e	S _r	k	COMPRESIBILITATE IN EDOMETRU				REZISTENȚĂ LA FORFECARE				SPT	OBSERVAȚII							
															M ₂₀₀₋₃₀₀	E ₂₀₀	I _{m3}	Ø	c	N											
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
15	12	67	18	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	9	-	30	51	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	12	67	18	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	9	-	30	51	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	12	67	18	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	9	-	30	51	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Intocmit: ing. Preda Paul Vasile.

[Signature]

PRODA PAUL VASILE

PREDA PAUL
BRASIL



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. 8/24.07.2024

Elaborare PUZ -Construire locuință familială

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. 38641/17.06.2024, în conformitate cu cerința certificatului de urbanism nr 148/01.04.2024, în vederea întocmirii documentației Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a precizării datelor temei de proiectare pentru PUZ.

Solicitantul cererii: **Ștefan Gheorghe**, cu sediul/domiciliul în Lancrăm, str. Veche, nr.30, 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 trebuiesc 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 corecteii identificării 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 locuință familială

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 Urbiștilor 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 dovăditor 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.

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

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

Obiect: P.U.Z. are ca obiect reglementarea zonei, retragerile față de aliniament, indicatorii urbanistici POT și CUT.

Amplasament : Terenul care face obiectul prezentului studiu se află în partea de nord a municipiului Sebeș, localitatea Lancrăm, identificat cu CF nr. 100229, având o suprafață de 800 mp.

Limita terenului studiat: Zona studiată se află în intravilanul municipiului Sebeș, localitatea Lancrăm se învecinează pe laturile de nord ,sud cu alte proprietăți private, în partea de vest -drum public (str. Nichita Stănescu)

Încadrarea în localitate : Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. este amplasată în intravilanul Municipiului Sebeș, localitatea Lancrăm, conform PUG aprobat cu HCL 127/2000 și este proprietate privată a beneficiarului : Ștefan Gheorghe.

Circulația: Accesul rutier și cel pietonal în zonă se face din str. Nichita Stănescu .

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

Ocuparea terenului : În prezent terenul studiat are destinația de teren arabil intravilan. Terenul studiat este ocupat de o construcție anexă cu structura din lemn, care se intenționează a se demola. Prin detalierea reglementărilor urbanistice ale UTR (reglementări aprobate în cadrul PUG Sebeș), se propune realizarea unei zone rezidențiale

Echiparea edilitară: În zonă există rețele edilitare, prin racordarea la rețelele de pe str.

Veche, cu posibilitatea de extindere până la amplasament, pe cheltuiala investitorului

Preluarea apelor pluviale se va face printr-un canal colector, ce deversează în zona verde din interiorul parcelei

Indici urbanistici propuși:

-POT max..-30%

-CUT propus -1,00

-Regim maxim de înălțime admis prin P.U.Z. -P .

Amplasarea față de aliniament și retrageri în interiorul parcelei:

Se va face cu respectarea Codului 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

Accesul la teren se va realiza din str. Nichita Stănescu.

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

7. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Conform PROCESULUI VERBAL: nr. 45951/23.07.2024, în urma analizei documentației de membru Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, din cele 9 voturi prezente,

- 7 membri au dat aviz favorabil
- 2 membri au dat aviz favorabil cu condiții: de corelat propunerea și existentul cu schița de plan parcellar.

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 PREALABIL 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			
Intocmit: Țîmpea Georgeta	Inspector		24.07.2024	2



Sistemul de Gospodărire a Apelor Alba
G.R.R.A Nr. 1182/IES/07.05.2025

Către: ȘTEFAN GHEORGHE ȘI ȘTEFAN NICOLETA DORIANA
Municipiul Sebeș, localitatea Lancrăm, str. Veche, nr.30, jud. Alba

Ca urmare a solicitării dvs., înregistrată la S.G.A. Alba sub nr. 1182/2519/28.02.2025, prin care solicitați punctul de vedere pe linia de gospodărire a apelor privind investiția „**Construire locuință familială și împrejmuire**”, localitatea Lancrăm, str. Nichita Stănescu, jud. Alba, constatăm următoarele:

- Investiția deține certificatul de urbanism nr. 148 din 01.04.2024 emis de Primăria municipiului Sebeș;
- Terenul are S= 800 m² conform CF 100229 Sebeș, nr. cad. 100229 și se află în intravilanul loc. Lancrăm, jud. Alba;
- Contract pentru furnizarea /prestarea serviciului de alimentare cu apă și canalizare nr. 23020 din 01.04.2025, încheiat cu SC APA CTTA SA Alba;
- Conform documentației tehnice prezentate:
 - se propune construirea unei locuințe familiale, suprafața construită a locuinței va fi de 209 mp;
 - alimentare cu apă se va realiza de la rețeaua de alimentare cu apă a localității;
 - evacuare apelor uzate se va realiza în rețeaua de canalizare a localității prin extinderea rețelei existente pe str. Emil Racoviță;
 - apele pluviale se vor scurge pe spațiile verzi.

Considerăm că NU este necesară emiterea unui act de reglementare din punct de vedere al gospodăririi apelor pentru investiția „Construire locuință familială și împrejmuire”, localitatea Lancrăm, str. Nichita Stănescu, jud. Alba.

Această considerație se bazează pe faptul că: în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare art. 48: doar lucrările care se construiesc pe ape sau au legătură cu apele se supun procedurilor de reglementare din punct de vedere al gospodăririi apelor.

Obligații:

- în cazul producerii unor daune de orice fel riveranilor și/sau unor lucrări hidrotehnice existente/aflate în curs de execuție, beneficiarul va suporta integral cheltuielile generate de remedierea acestora.
- Intră în obligația dumneavoastră de a anunța Administrația Bazinală de Apă Târgu Mureș și Sistemul de Gospodărire a Apelor Alba în legătură cu orice modificare survenită în acest sens și de a solicita, după caz, reglementarea obiectivului din punct de vedere al gospodăririi apelor.

Este interzisă evacuarea oricarui tip de ape uzate neepurate în cursurile de apă sau depozitarea nămolurilor pe malurile cursurilor de apă.

Cu respect,



DIRECTOR,
Ing. Valentin Ioan DICAN



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA

DECIZIE DE ÎNCADRARE

Nr. 1691 din 17.03.2025

Privind etapa de încadrare a planului

Ca urmare a notificării adresate de către Ștefan Gheorghe și Ștefan Nicoleta Doriana, cu domiciliul în Municipiul Sebeș, localitatea Lancrăm, strada Veche, nr. 30, Județul Alba, cu privire la proiectul de plan **"Construire locuință familială și împrejmuire"**, cu amplasamentul în localitatea Lancrăm, strada Nichita Stănescu, intravilan, nr. FN, Județul Alba, identificat prin extras CF și plan de încadrare în zonă, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Alba cu numărul 1691/14.02.2025, 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 functionarea 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 04.03.2025, 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 crează 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 intravilanul municipiului Sebeș, localitatea Lancrăm, strada Nichita Stănescu, intravilan, nr. FN, Județul Alba.

Terenul studiat este ocupat de o șură din lemn care va fi demolată. În vecinătate există un regim de înălțime P, P+1.

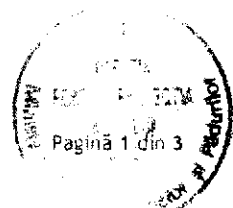
Prin prezentul PUZ se propune:

1-Crearea unei zone destinate funcțiunii de locuințe individuale de tip rural cu funcțiuni complementare pe terenul proprietate privată a beneficiarului, conform CF nr. 100229, nr. top. 100229, teren care face parte din LM1ur -Zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural;

2-Construcții retrase de la aliniament, corelate cu cele existente din punct de vedere urbanistic.

Obiectivul studiat este delimitat de următoarele vecinătăți:

-La Sud -proprietăți private-locuințe individuale;



- La Vest-domeniul public-canal colector pluvial;
- La Nord-proprietăți private-locuințe individuale;
- La Est-domeniul public al municipiului Sebes-str. Nichita Stănescu.

Alimentarea cu apă potabilă și canalizarea

a) **Alimentarea cu apă**-Sistemul de alimentare cu apă potabilă este rezolvat prin racordarea la rețeaua de apă existentă în zonă.

b) **Canalizarea** se va racorda la rețeaua de canalizare/Canalizarea se va rezolva prin amplasarea unui bazin vidanjabil etanș.

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

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

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

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

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

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

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

Planul "Construire locuință familială și împrejmuire", 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 localitatea Lancrăm, strada Nichita Stănescu, intravilan, nr. FN, Județul Alba, identificat prin plan de situație, plan de încadrare în zonă și extras CF 100229 Sebeș. Suprafața studiată prin prezentul PUZ=800 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. 148/01.04.2024, 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. 1691/14.02.2025.
- Proces verbal al ședinței CSC din 04.03.2025.
- Adresa beneficiarului nr. 2634 din 07.03.2025 privind depunerea anunțului public referitor la încadrarea proiectului.
- Publicarea anunțului public privind încadrarea proiectului în ziarul "Unirea" din 07.03.2025.

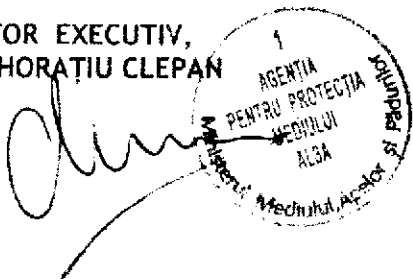
Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu

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

- Anunțurile publicate de Ștefan Gheorghe și Ștefan Nicoleta Doriană, în ziarul "Unirea" în data de 12.02.2025 și data de 17.02.2025 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 "Unirea" în data de 07.03.2025.
- 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**



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Alba

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

Tel: +40258805999

Fax: +40258812410

office.alba@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14519580

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J01/121/2002

www.distributie-energie.ro

Către GHEORGHE STEFAN,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7040250201127 / 19.02.2025 pentru obiectivul : **CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE** de la adresa: **SEBES, sat LANCRAM, strada NICHITA STANESCU, nr. FN, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 515801, numar cadastral 100229, județul Alba.**

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7040250201127 / 05.03.2025

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Medie tensiune -**.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 01.04.2026**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. - și a Certificatului de urbanism nr. 148 / 01.04.2024
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Alba

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

Tel: +40258805999

Fax: +40258812410

office.alba@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14519580

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J01/121/2002

www.distributie-energie.ro

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

Fata de LES 20 kV din zona veti pastra distanta minima impusa de NTE 007/08/00 - "Normativ pentru proiectarea si executia rețelilor de cabluri electrice", precum si Ordinul ANRE nr.239/2019 « Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice ».

*Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, numai in prezenta delegatului DEER Sucursala Alba si cu respectarea normelor de protectie a muncii specifice - NPSM. In caz contrar, beneficiarul (sau executantul, dupa caz) va suporta consecintele pt. orice deteriorare a instalatiilor precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica si/sau neelectrică.

*Eventualele protejari, refaceri sau devieri ale instalatiilor noastre afectate de lucrarea dv. se vor face printr-o firma atestata ANRE in baza unui contract de reglementare rețele electrice, ce se va incheia la DEER Sucursala ALBA.

*Orice activitate sub sau in apropierea instalatiilor electrice se va desfasura cu respectarea normelor de protectie a muncii specifice-NPSM. In caz contrar, beneficiarul (sau executantul, dupa caz) va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica.

*Beneficiarul si/sau constructorul sunt direct raspunzatori material si penal pentru lucrarile executate care conduc la deteriorari de instalatii electrice si accidente de munca. Beneficiarul si/sau constructorul se obliga sa suporte integral contravaloarea lucrarilor de reparatii a instalatiilor deteriorate, precum si daunele cauzate de intreruperea alimentarii cu energie electrica a consumatorilor, daca acestea sunt cauzate de lucrarile executate.

*Fata de instalatiile electrice din zona se va respecta: Ordinul ANRE nr.239/2019 « Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice»

Director Sucursala ALBA
Ing. Alexandru-Aurel PERJU

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

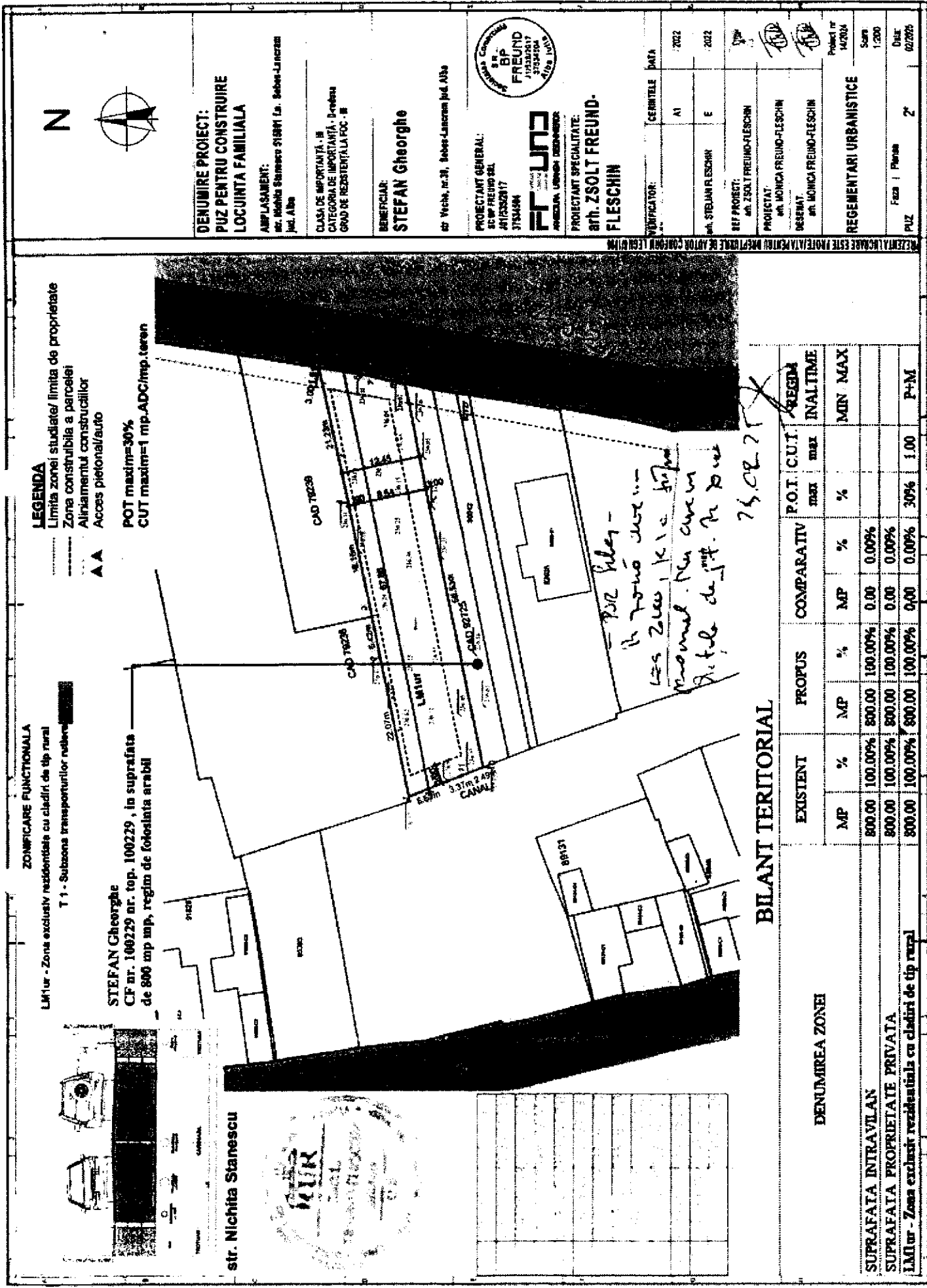
Intocmit
Mihaela Corpade

ALEXANDR
U-AUREL
PERJU

Semnat digital de
ALEXANDRU-
AUREL PERJU
Data: 2025.03.06
16:24:44 +02:00

Gheorghe
Damian-
Filip

Semnat digital de
Gheorghe
Damian-Filip
Data: 2025.03.06
13:30:53 +02:00



LEGENDA

- Limita zonei studiate/ limita de proprietate
- Zona constructibila a parcelei
- Aliniamentul constructiilor
- Acces pietonal/auto

POT max=30%
CUT max=1 mp-ADC imp. teren

BILANT TERITORIAL

DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPOS		COMPARATIV		P.O.T. CUT		REGIM	
	MP	%	MP	%	MP	%	max	min	max	min
SUPRAFATA INTRAVILAN	800.00	100.00%	800.00	100.00%	0.00	0.00%				
SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	800.00	100.00%	800.00	100.00%	0.00	0.00%				
LMUr - Zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural	800.00	100.00%	800.00	100.00%	0.00	0.00%	30%	1.00	P+M	

DENUMIRE PROIECT:

PUZ PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA FAMILIALA

AMPLASAMENT:

str. Nichita Stanesco 51891 Ea. Babes-Luceanu
Jud. Alba

CLASA DE IMPORTANTA: II
CATEGORIA DE IMPORTANTA: D-rebata
GRAD DE REZISTENTA POC: III

BENEFICIAR:

STEFAN Gheorghe

67 Vechi, nr.38, Babes-Luceanu Jud. Alba

PROIECTANT GENERAL:

SC MP FREUND SRL
JRU/5352917
37534384

PROIECTANT SPECIALITATE:
arh. ZSOLT FREUND-
FLESCHE

VERIFICATOR:

AI 2022
E 2022

REF PROIECT:

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHE

PROIECTAT:

arh. MONICA FREUND-FLESCHE

DESEINAT:

arh. MONICA FREUND-FLESCHE

REGIMENTARI URBANISTICE

Proiect nr
14/2024

Scara
1:200

Dist
02/2025

Faza I Planus

PUZ

GHEORGHE STEFAN
str. Veche, nr. 30,
loc. Lancram, jud. Alba

Delgaz Grid SA

Departament Acces la Retea
Alba Iulia, Olteniei 21A

AVIZ FAVORABIL

Nr. Înregistrare 386240659, Data 21.02.2025

Urmare a solicitării dumneavoastră, privind emiterea avizului de amplasament pentru **CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE in localitatea Lancram, str. Nichita Stanescu, fnr., CF 100229, jud. Alba**, în urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul favorabil**, întrucât lucrarea precizată mai sus **nu afectează** sistemul de distribuție gaze naturale.

La toate clădirile amplasate în localități în care există rețele de gaze naturale, indiferent dacă clădirile sunt sau nu alimentate cu gaze, pentru evitarea pătrunderii în clădiri a eventualelor scăpări de gaze, se prevăd **măsuri de etanșare** la trecerile instalațiilor de orice utilitate (încalzire, apă, canalizare, cabluri electrice, telefonice, televiziune etc.) prin pereții subterani și prin planșeele subsolurilor clădirilor, conform **NTPEE-2018 art.93(1)**.

Prezentul aviz este valabil până la data de 21.02.2026 (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism. Prelungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului inițial.

Cu respect,

Babes Florin
Coordonator Echipa Acces la Retea Alba



Albu Angela
Manager Racordare



Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel
Directori Generali
Cristian Secoșan DG
Cristian Nicolae Irim (adj.)
Mihaela Loredana Cazacu (adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Sediul Central: Tîrgu-Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000
Banca BRD Tîrgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
777.168.994,25 RON

CATRE,

STEFAN GHEORGHE

In urma analizarii documentatiei privind scopul specificat in Certificatul de Urbanism nr. 148 din 01.04.2024 emis de Primaria Municipiului Sebes, pentru imobilul situat in loc. Lancram, str. Nichita Stanescu, nr. FN, identificat prin CF 100229, nr. Cadastral 100229, in scopul:

CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE

va comunicam prezentul:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

In cazul in care se modifica proiectul si executia prezentata aveti obligatia de a anunta/notifica DIGI ROMANIA SA spre analiza si verificare.

Lucrarile vor fi comunicate telefonic si pe mail urmatoarelor persoane:

- Sorin Cimpean sorin.cimpean@digiro.ro
- Daniel Ghioghiu daniel.ghioghiu@digiro.ro

Se interzice folosirea informatiilor referitoare la retelele DIGI ROMANIA din prezentul aviz in alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea acestora unor terti, exceptand autoritatea publica emitenta a certificatului de urbanism.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberarii.



CONTRACT
pentru furnizarea/prestarea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare
nr. 23020 din 01/04/2025

CAP. I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1

SC APA CTTA SA ALBA cu sediul în ALBA IULIA, str Vasile Goldiș nr 3, înmatriculată la Registrul Comerțului cu nr. J01/36/1999, cod unic de înregistrare RO 1755482, cont IBAN nr. RO82RNCB0003021182900001, deschis la BCR Alba, reprezentată prin director general BARDAN CORNEL ȘTEFAN și director economic MARIȘ CRISTINA, cu Sucursala SEBES, având sediul în Strada AVIATOR GHE.OLTEANU, Nr. 9, SEBES, Alba, Romania cu cont IBAN nr RO65BRDE010SV37809520100, deschis la BRD, reprezentată prin sef sucursala RADU CALIN SERBANESCU, în calitate de operator și

DI./Dna. ȘTEFAN GHEORGHE domiciliat în Strada PRINCIPALA, Nr. GRADINUTA, LANCRAM, Alba, Romania se identifică cu CI : AX 671458 eliberat la data de 03/05/2017 de SPCLEP SEBES, C.N.P. 1920330014665, în calitate de utilizator, pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul contract de prestări servicii de alimentare cu apă și de canalizare, cu respectarea următoarelor clauze:

CAP. II OBIECTUL ȘI DURATA CONTRACTULUI

Art. 2 Obiectul prezentului contract îl constituie furnizarea/prestarea serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, în condițiile prevăzute în prezentul contract.

Prestarea serviciilor reprezentând obiectul prezentului contract se face pentru locul / locurile de consum aparținând utilizatorului (proprietar/chiriaș/comodatar), specificat / specificate în anexă la prezentul contract.

Art. 3 (1) Contractul se încheie individual, pe perioadă nedeterminată, între operatorul S.C. APA CTTA S.A. ALBA - Sucursala Sucursala SEBES și utilizator indiferent de forma de proprietate a utilizatorului. Contractul intră în vigoare la data semnării.

(2) Rezilierea contractului se poate face la cererea utilizatorului numai după achitarea la zi a tuturor debitelor datorate către operator.

CAP. III DISPOZIȚII GENERALE

Art. 4 (1) Operatorul și utilizatorul răspund de utilizarea economică și în condiții de protecție a mediului, a instalațiilor aflate în administrarea și exploatarea lor, având obligația să ia măsurile necesare pentru întreținerea în stare bună a conductelor și instalațiilor, funcționarea optimă a dispozitivelor de reglaj, precum și pentru eliminarea pierderilor datorate unor defecțiuni.

(2) Contractul stabilește relațiile dintre utilizator și operator la punctul de delimitare între rețeaua interioară a utilizatorului aflată pe proprietatea acestuia și rețeaua publică situată pe domeniul public care este constituită de contorul de branșament pentru sistemul de alimentare cu apă, respectiv căminul de racord pentru sistemul de canalizare.

(3) Punctul de delimitare al instalațiilor în cazul conductelor de apă este căminul de branșament, mai precis robinetul de închidere situat după contor, în sensul de curgere a apei.

(4) Punctul de delimitare al instalațiilor în cazul rețelelor de canalizare este limita exterioară de intrare în căminul de racord aparținând rețelei publice.

CAP. IV DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE OPERATORULUI

Art. 5 Operatorul are următoarele drepturi:

5.1. Să factureze și să încaseze lunar contravaloarea serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare furnizate/prestate conform tarifelor aprobate de către Asociația de Dezvoltare Intercomunitară;

5.2. Să aplice penalități egale cu nivelul dobânzii datorate pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, în cazul neachitării facturilor la termen;

5.3. Să asigure echilibrul contractual pe durata contractului de prestări servicii;

5.4. Să inițieze modificarea și completarea contractului de furnizare/prestare a serviciului sau a anexei acestuia ori de câte ori apar elemente noi în baza normelor legale, prin acte adiționale;

5.5. Să aibă acces la instalațiile de utilizare a apei aflate în folosința sa de pe proprietatea utilizatorului, pentru verificarea respectării prevederilor contractuale, a funcționării, integrității sau pentru debranșare, în caz de neplată sau pericol de avarie a acestora, precum și la contor, dacă se află pe proprietatea utilizatorului, în vederea citirii, verificării metrologice sau integrității acestuia. Accesul se va efectua în prezența utilizatorului sau reprezentantului acestuia;

5.6. Să stabilească condițiile tehnice de branșare și/sau de racordare a utilizatorului la instalațiile aflate în administrarea sa, cu respectarea normativelor tehnice în vigoare și a reglementărilor elaborate de autoritatea de reglementare competentă;

5.7. Să desființeze branșamentele sau racordurile realizate fără obținerea avizelor legale și să sesizeze organele sau instituțiile competente în cazurile de consum fraudulos sau de distrugeri ori degradări intenționate ale componentelor sistemului public de alimentare cu apă și de canalizare.

5.8. Să întrerupă furnizarea apei, numai după 5 zile lucrătoare de la primirea de către utilizator a unei notificări constând în comunicarea scrisă făcută de operator, în următoarele situații:

a) utilizatorul nu achită factura în termen de 30 de zile calendaristice de la data scadență;

b) utilizatorul nu remediază defecțiunile interioare și prin aceasta prejudiciază alimentarea cu apă a altor utilizatori;

c) neachitarea obligațiilor de plată pentru recuperarea daunelor, stabilite printr-o hotărâre judecătorească definitivă, provocate de distrugerea sau deteriorarea unor construcții sau instalații aferente infrastructurii edilitar-urbane a localităților, aflate în administrarea lor;

d) împiedicarea delegatului împuternicit al operatorului de a controla instalațiile de utilizare, de a monta, verifica, înlocui sau citi aparatele de măsurare-înregistrare sau de a remedia defecțiunile la instalațiile administrate de operator, când acestea se află pe proprietatea utilizatorului;

e) branșarea sau racordarea, fără acordul operatorului, la rețele publice sau la instalațiile altui utilizator ori schimbarea, fără acordul operatorului, în cadrul unor lucrări de reparații capitale, reconstruiri, modificări, modernizări sau extinderi, a caracteristicilor tehnice și/sau a parametrilor instalațiilor de utilizare;

f) la cererea utilizatorului.

5.9. Să verifice și să constate starea instalațiilor interioare ale utilizatorului care trebuie să corespundă prescripțiilor tehnice avute în vedere la încheierea contractului de branșament.

5.10. Să aplice penalitățile prevăzute de actele normative în vigoare în cazul în care se deversează în rețeaua publică de canalizare ape uzate care depășesc concentrațiile maxime admise pentru impurificatori.

5.11. Să suspende contractul de furnizare/prestare a serviciului de alimentare cu apă în situațiile în care timp de 3 luni de la data întreruperii alimentării cu apă nu sunt îndeplinite condițiile de reluare a furnizării serviciului. Pentru reluarea serviciului după acest termen, operatorul va factura, pentru toată durata de întrerupere, o cotă reprezentând 30% din ultima factură emisă de operator atât pentru apă, cât și pentru canalizare și contravaloarea preluării apelor pluviale la canalizare pentru toată această perioadă.

5.12. Să limiteze sau să întrerupă furnizarea serviciului de alimentare cu apă, dar nu mai mult de 24 de ore, în următoarele condiții:

a) când este periclitată viața sau sănătatea oamenilor ori integritatea bunurilor materiale;

b) pentru prevenirea, limitarea extinderii sau remedierea avariilor în sistemul de alimentare cu apă;

c) pentru executarea unor manevre și lucrări care nu se pot efectua fără întreruperi.

5.13. Să stabilească lucrări de revizii, reparații și de întreținere planificate la rețelele și la instalațiile de distribuție/furnizare a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, realizarea lucrărilor se va programa astfel încât perioada și numărul de utilizatori afectați să fie cât mai mică.

Art. 6 Operatorul are următoarele obligații:

6.1. Să asigure în mod continuu, cu excepția situațiilor de avarii sau lucrări programate, serviciul de

alimentare cu apă la parametri fizici și calitativi prevăzuți de indicatorii de performanță ai serviciului. Indicatorii ce vor fi aprobați de către Asociația de Dezvoltare Intercomunitară prin regulamentul de organizare și funcționare al serviciului.

6.2. Să asigure funcționarea rețelei de canalizare la parametri proiectați.

6.3. Să preia apele uzate care respectă parametrii prevăzuți de normativele în vigoare.

6.4. Să efectueze analiza calitativă a apei furnizate și a apelor uzate preluate.

6.5. Să aducă la cunoștința utilizatorului cu cel puțin 24 de ore înainte, prin mass-media sau prin afișare la utilizator, orice întrerupere în furnizarea apei și/sau în preluarea apelor uzate și meteorice, în cazul unor lucrări de modernizare, reparații și întreținere planificate.

6.6. Să ia măsuri pentru remedierea defecțiunilor apărute la instalațiile sale. Constatarea defecțiunilor la rețeaua de apă și de canalizare se efectuează în maximum 4 ore de la sesizare, intervenindu-se pentru limitarea pagubelor care se pot produce. Demararea lucrărilor pentru remedierea defecțiunilor constatate se va face în termen de maximum 48 de ore de la constatare. Odată cu demararea lucrărilor se va comunica utilizatorului durata intervenției.

6.7. Pentru întreruperile, din culpa operatorului, în furnizarea apei și/sau în preluarea apelor uzate și meteorice care depășesc limitele prevăzute în contract, operatorul va suporta despăgubirile datorate utilizatorilor.

6.8. Să evacueze, pe cheltuiala sa, apa pătrunsă în curți, case, subsoluri din cauza defecțiunilor la sistemul public de alimentare cu apă și de canalizare; evacuarea apei nu exonerează operatorul de plata unor despăgubiri stabilite în condițiile legii;

6.9. Să exploateze, să întrețină, să repare și să verifice contoarele instalate la bransamentul fiecărui utilizator. Verificarea periodică se face conform dispozițiilor de metrologie în vigoare și se suportă de către operator. Contoarele instalate la bransamentul fiecărui utilizator casnic, defecte sau suspecte de înregistrări eronate, se demontează de operator și se supun verificării în laboratorul metrologic autorizat. Cheltuielile de verificare, montare și demontare vor fi suportate astfel: de către operator, dacă sesizarea a fost întemeiată sau de către utilizator, dacă sesizarea s-a dovedit neîntemeiată.

6.10. Să schimbe pe cheltuiala sa, contorul instalat la bransamentul utilizatorului, în cazul în care s-a constatat că este defect din motive tehnice, în termen de maximum 5 zile calendaristice de la constatare. Constatarea defecțiunii se face în termen de cel mult 3 zile de la sesizare.

6.11. Să aducă la cunoștința utilizatorilor, prin orice mijloc și prin notificarea adresată facturii, modificările de tarif și alte informații referitoare la facturare.

6.12. În cazul în care cu ocazia citirii se constată deteriorarea contorului sau inundarea căminului de apometru, operatorul va lua măsurile necesare pentru remedierea deficiențelor constatate, inclusiv să solicite utilizatorului remedierea defecțiunilor la rețeaua interioară, în cazul în care inundarea căminului se datorează culpei acestuia.

6.13. Să nu deterioreze bunurile utilizatorului și să aducă părțile din construcții legal executate, care aparțin utilizatorului, la starea lor inițială, dacă au fost deteriorate din vina sa.

6.14. Să acorde despăgubiri pentru daunele provocate de întreruperi în alimentare, ce au survenit din vina sa, conform prevederilor legale în vigoare.

6.15. Să furnizeze utilizatorului informații privind istoricul consumului și eventualele penalități plătite de acesta.

6.16. Să anunțe utilizatorul în cazul în care este afectat de limitările sau întreruperile planificate în modul stabilit prin contract și să comunice durata planificată pentru întreruperile necesare executării unor lucrări de întreținere și reparații.

6.17. Să plătească toate daunele provocate utilizatorului din culpa sa, în special dacă:

a) nu anunță utilizatorul din timp cu privire la limitările sau la întreruperile programate;

b) după întreruperea furnizării apei potabile nu reia furnizarea acesteia în maximum 5 zile lucrătoare după îndeplinirea condițiilor de reluare a furnizării;

6.18. Să acorde bonificații utilizatorului în cazul furnizării/prestării serviciilor sub parametri de calitate și cantitate prevăzuți în contract:

a) nu livrează apa potabilă în condițiile stabilite în contract;

b) nu respectă parametri de calitate pentru apa potabilă furnizată la bransament, conform prevederilor din contract;

6.19. În cazul în care furnizarea/prestarea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare a fost întreruptă pentru neplată, reluarea acesteia se va face în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la efectuarea plății; cheltuielile justificate aferente sistării, respectiv reluării furnizării/prestării serviciului se suportă de utilizator.

6.20. (1) La fiecare citire a contorului de bransament, cu excepția cazurilor când citirea se face de la distanță, să lase o înștiințare scrisă din care să reiasă:

- a) data și ora citirii;
- b) indexul contorului;
- c) numele și prenumele cititorului;
- d) cauza care a dus la imposibilitatea citirii;

(2) În cazul în care citirea nu s-a putut efectua din cauza inundării căminului de apometru, operatorul are obligația ca până la data limită de emiteră a facturii să:

- a) golească căminul de apă;
- b) citească contorul de apă;
- c) să remedieze defecțiunea care a făcut posibilă inundarea căminului;
- d) să emită factura pe baza citirii efectuate;

(3) În cazul în care operațiile prevăzute la pct. 2 conduc, din motive justificate, la emiteră facturii după data de 15 a lunii, se admite emiteră acesteia pe baza unui index estimat, fapt ce va fi obligatoriu menționat în factură, regularizarea efectuându-se în factura următoare.

CAP. V DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE UTILIZATORULUI

Art. 7 Utilizatorul are următoarele drepturi:

7.1. Să beneficieze de serviciile publice de alimentare cu apă și de canalizare în condițiile prevăzute în contract.

7.2. Să conteste facturile atunci când constată diferențe între consumul facturat și cel realizat, în scris, în termen de 5 zile lucrătoare.

7.3. Să beneficieze de reducerea valorii facturii în următoarele situații:

a) nefurnizarea apei conform articolului 6 pct. 6.1.

b) neanunțarea întreruperilor conform articolului 6 pct. 6.5. sau depășirea limitelor de timp comunicate.

7.4. Să primească răspuns, în termen de maximum 30 de zile calendaristice, la sesizările adresate operatorului cu privire la neîndeplinirea unor obligații contractuale.

7.5. Să racordeze în condițiile legii și cu acordul scris al operatorului alți consumatori pentru alimentarea acestora cu apă.

7.6. Să solicite operatorului remedierea defecțiunilor și a deranjamentelor survenite la instalațiile de distribuție sau la bransament.

7.7. Să solicite în scris verificarea contoarelor instalate pe bransamentul propriu, defecte sau suspecte de înregistrări eronate, în condițiile art. 6 pct. 6.9.

7.8. Să solicite și să primească, în condițiile legii, despăgubiri sau compensații pentru daunele provocate lor de către operator prin nerespectarea obligațiilor contractuale asumate sau prin furnizarea/prestarea unor servicii inferioare, calitativ și cantitativ, parametrilor tehnici stabiliți prin contract sau prin normele tehnice în vigoare.

7.9. Să sesizeze autorităților administrației publice locale competente orice deficiență constatată în furnizarea/prestarea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare și să facă propuneri vizând înlăturarea acesteia, îmbunătățirea activității și creșterea calității serviciilor.

7.10. Să renunțe, în condițiile legii, la serviciile contractate.

7.11. Să primească și să utilizeze informații privind serviciile de utilități publice care îl vizează.

7.12. Să se adreseze, individual sau colectiv, autorităților administrației publice locale sau centrale ori instanțelor judecătorești, în vederea prevenirii sau reparării unui prejudiciu direct sau indirect.

Art. 8 Utilizatorul are următoarele obligații:

8.1. Să achite contravaloarea facturii în termen de 15 de zile calendaristice de la data emiterii.

8.2. Să respecte în punctul de descarcare în rețea, condițiile de calitate a apelor potrivit

legislației, normelor și normativelor în vigoare, precum și a regulamentului de organizare și funcționare a serviciului.

8.3. În cazul în care căminul de bransament și/sau contorul se află pe proprietatea utilizatorului acesta va asigura integritatea rețelei și a aparatelor de măsură, precum și accesul operatorului la contor pentru efectuarea citirii, pentru operațiuni de verificare, întreținere, intervenție sau pentru debransarea ori sigilarea bransamentului.

8.4. Să asigure prezența personal sau prin împuternicit la citirea contoarelor la data și ora stabilite de comun acord cu operatorul. În cazul în care nu este asigurată prezența reprezentantului utilizatorului, operatorul citește aparatul de măsură, urmând ca utilizatorul să ia cunoștință despre index din factura primită.

8.5. Să nu execute manevre la robinetul de concesie. Izolarea instalației interioare se va face prin manevrarea robinetului de după contor.

8.6. Să nu folosească în instalația interioară pompe cu aspirație din rețeaua publică, direct sau prin bransamentul de apă.

8.7. Să ia măsuri pentru prevenirea inundării subsolurilor prin montarea de clapete de reținere sau vane pe coloanele de scurgere din subsol.

8.8. Să utilizeze rațional apa, numai pentru necesarul propriu.

8.9. Să aducă la cunoștința furnizorului în termen de 15 zile lucrătoare orice modificare, a datelor de identificare a imobilului la care sunt prestate serviciile contractate, precum și adresa la care operatorul urmează să transmită facturile.

8.10. Să asigure pentru apele uzate și meteorice condițiile de descărcare prevăzute de operator în avizul de bransare/racordare.

8.11. Să asigure integritatea, întreținerea și repararea instalațiilor interioare de apă și de canalizare. Să asigure condiții optime de funcționare pentru contor (protejat contra înghețului sau a altor factori ce ar putea duce la defectarea ori nefuncționarea contorului). Contoarele vor fi montate în cămine de bransament. Aceste cămine vor fi destinate exclusiv apometrelor și armăturilor de închidere și vor fi amplasate în imediata apropiere a limitei de proprietate.

8.12. Să nu construiască sau să amplaseze obiective în zona de protecție sau care nu respectă distanțele de siguranță față de construcțiile și instalațiile operatorului aferente activității de distribuție, iar pe cele construite sau amplasate ilegal să le desființeze;

8.13. Să solicite rezilierea contractului și încetarea furnizării serviciului în termen de 15 zile de la înstrăinarea imobilului sau de la încetarea activității, după caz.

8.14. Să aducă la cunoștința operatorului, în termen de 15 zile, orice modificare a datelor sale de identificare și a datelor de identificare a imobilului la care sunt prestate serviciile contractate, precum și cele privind modificarea specificului activității declarate, respectiv cele referitoare la consumul de apă potabilă și la cantitatea de ape uzate evacuate, precum și a adresei la care operatorul urmează să trimită facturile.

8.15. Să nu utilizeze apa potabilă în alte scopuri decât cele specificate în prezentul contract, precum și să depună la sediul operatorului documentele solicitate de acesta cu privire la instalațiile interioare de alimentare cu apă și de evacuare ape uzate.

8.16. Să nu modifice instalațiile de utilizare interioare și/sau aferente unui condominiu decât cu acordul operatorului.

CAP. VI STABILIREA CONSUMURILOR DE APĂ ȘI A CANTITĂȚILOR DE APE EVACUATE ÎN REȚEAUA DE CANALIZARE

Art. 9 Stabilirea cantității de apă furnizată și a celei evacuate în rețeaua publică de canalizare se va face astfel:

9.1. Cantitatea de apă furnizată se stabilește (se individualizează una dintre metodele enumerate):

- ☐ Cantitatea de apă furnizată se stabilește pe baza înregistrărilor contorului de apă montat în punctul de delimitare a instalațiilor;

- ☐ Cantitatea de apă furnizată se stabilește pe baza criteriilor tehnice privind stabilirea cantităților de apă în sistem pașal prevăzute de normativele în vigoare și cuprinsa în anexă;
- ☐ Cantitatea de apă furnizată se stabilește pe baza înregistrărilor contorului de apă montat pe bransamentul clădirii, repartizarea cantităților înregistrate de acesta făcându-se pentru fiecare proprietar în parte pe baza înregistrării repartitoarelor individuale, la care se adaugă sau se scad după caz, cotă parte din eventualele diferențe dintre citirea contorului de apă montat pe bransamentul clădirii și suma înregistrărilor repartitoarelor individuale, în mod egal pe unitate locativă.
- ☐ Cantitatea de apă furnizată se stabilește pe baza înregistrărilor contorului de apă montat pe bransamentul clădirii, repartizarea cantităților înregistrate de acesta făcându-se pentru fiecare proprietar în parte pe baza înregistrării repartitoarelor individuale și a consumului stabilit în sistem pașal, conform anexei, la care se adaugă sau se scad după caz, cotă parte din eventualele diferențe dintre citirea contorului de apă montat pe bransamentul clădirii și suma înregistrărilor repartitoarelor individuale și a consumului pașal, în mod egal pe unitate locativă.
- ☐ Cantitatea de apă furnizată se stabilește pentru fiecare proprietar în parte pe baza înregistrărilor apometrelor montate pe bransamentul proprietății sau pe baza înregistrărilor apometrelor montate pe receptorii aflați în proprietatea sa, sau în baza criteriilor tehnice privind stabilirea cantităților în sistem pașal prevăzute de normativele în vigoare și cuprinsă în anexă, după caz.

9.2. Cantitatea de apă preluată în rețeaua publică de canalizare se stabilește: (se individualizează una dintre metodele enumerate);

- ☐ pentru utilizatorii casnici conform Hotărârii Asociației de dezvoltare Intercomunitară nr. 10 din data 2017, în procent de 100% din volumul de apă potabilă înregistrată de contorul de apă;
- ☐ pentru agenți economici, ca fiind egală cu cantitatea de apă consumată;
- ☐ ca fiind egală cu cantitatea de apă consumată, din care se scade cantitatea de apă rămasă înglobată în produsul finit stabilită conform breviarului de calcul din anexa la contract;
- ☐ pe baza citirii contorului/contoarelor având datele de identificare conform anexa;
- ☐ pentru (utilizator) care se alimentează din surse proprii și evacuează apă uzată în rețeaua publică de canalizare în cantitățile stabilite conform (se trece: breviarului de calcul sau: citirii contorului/contoarelor având datele de identificare în procesul verbal).

9.3. Cantitatea de apă meteorică preluată de rețeaua publică de canalizare este cea stabilită în anexă la prezentul contract.

9.4. (1) În cazul defectării contorului de bransament din vina dovedită a utilizatorului cantitatea facturată va fi determinată în baza criteriilor tehnice privind stabilirea cantităților de apă în sistem pașal, astfel cum sunt stabilite conform normativelor în vigoare, la care se adaugă, separat, cheltuielile justificate aferente înlocuirii acestuia.

(2) La schimbarea contorului în vederea reparării sau verificării metrologice periodice, operatorul are obligația de a anunța titularii contractelor de furnizare/prestare a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare despre operațiunea respectivă, cu cel puțin 24 de ore înainte de ora la care este programată acțiunea și vor completa un document în care sunt trecute cel puțin:

- a) datele de identificare ale operatorului;
- b) datele de identificare ale utilizatorului;
- c) datele de identificare ale contorului existent;
- d) datele de identificare ale sigiliului existent;
- e) datele de identificare ale contorului ce se montează;
- f) seria sigiliului cu serie unică de identificare;
- g) datele de identificare a persoanei care a realizat înlocuirea;
- h) indexul.

CAP. VII TARIFE, FACTURARE ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art 10 (1) Operatorul serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare va practica prețurile și tarifele aprobate potrivit prevederilor legale în vigoare și specificate în anexă la contract.

(2) Prețurile și tarifele practicate se pot modifica în funcție de elementele din care se compun.

(3) Modificarea prețurilor și a tarifelor, se face unilateral de către operator și va fi adusă la cunoștință

utilizatorilor cu minim 15 zile înaintea începerii perioadei de facturare la noul preț, prin orice mijloc de comunicare.

Art. 11. (1) Facturarea se face lunar, în baza prețurilor și tarifelor aprobate și a cantităților efective determinate sau estimate potrivit prevederilor legale și contractuale.

(2) Factura va cuprinde elementele de identificare ale fiecărui punct de consum, index nou, index vechi, cantitățile facturate, prețul/tarifal aplicat, inclusiv baza legală, cantitatea de apă ce ar reveni în sistem paușal cantitatea de apă uzată și pluvială.

Art. 12. (1) Factura pentru furnizarea / prestarea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare se emite cel mai târziu până la data de 15 ale lunii următoare celei în care prestația a fost efectuată.

(2) Utilizatorii sunt obligați să achite facturile reprezentând contravaloarea serviciilor prestate în termen de 15 zile de la data emiterii facturii. Data emiterii facturii precum și data scadenței se înscriu pe factură.

(3) Neachitarea facturii în termen de 30 zile de la data scadenței atrage după sine penalități de întârziere, după cum urmează:

a) penalitățile sunt egale cu nivelul dobânzii datorate pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, stabilite conform reglementărilor legale în vigoare;

b) penalitățile se datorează începând cu prima zi după data scadenței;

c) valoarea totală a penalităților nu poate depăși cuantumul debitului și se constituie venit al operatorului.

(4) Dacă sumele datorate și comunicate lunar, inclusiv penalitățile de întârziere nu au fost achitate în termen de cel mult 30 de zile calendaristice de la data expirării termenului de plată a facturii, operatorul poate suspenda executarea contractului cu un preaviz de 5 zile lucrătoare. Reluarea serviciului se va face în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la efectuarea plăților restante, inclusiv penalitățile, utilizatorul urmând să suporte și cheltuielile aferente suspendării, respectiv reluării prestării serviciului.

(5) Dacă în termen de 3 luni de la data debransării nu se solicită reluarea furnizării / prestării serviciului, calitatea de utilizator se pierde, iar reluarea furnizării / prestării serviciului se face ca pentru un nou utilizator, în baza unui nou contract de prestare / furnizare a serviciului.

(6) Nerespectarea de către utilizatori a condițiilor calitative și cantitative de descărcare a apelor uzate în sistemele publice de canalizare, stabilite prin acordurile de preluare și avizele de racordare eliberate de operator potrivit reglementărilor legale în vigoare, conduce la retragerea acestora și la plata unor penalități și despăgubiri pentru daunele provocate.

Art. 13 Utilizatorul poate face plata serviciilor prestate prin orice mijloc de plată corespunzător posibilităților tehnice ale operatorului.

Art. 14 (1) În funcție de modalitatea de plată, aceasta se consideră efectuată la data creditării contului sau casei operatorului.

(2) În cazul în care pe documentul de plată nu se menționează obiectul plății se consideră achitate facturile în ordine cronologică.

Art. 15. În cazul în care se constată că utilizatorul la care anterior a fost sistată furnizarea apei potabile a beneficiat de furnizarea/prestarea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare fără acordul operatorului, se va proceda la facturarea acestora începând cu data de la care există dovada că a beneficiat de serviciu.

CAP. VIII RASPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 16 (1) Pentru neexecutarea în parte sau în totalitate a obligațiilor contractuale prevăzute în prezentul contract părțile răspund conform prevederilor legale.

(2) Părțile contractante pot include și daune interese pentru neexecutarea totală sau parțială a contractului sub forma daunelor moratorii sau compensatorii.

Art. 17 Refuzul total sau parțial al utilizatorului de a plăti o factură emisă de operator va fi comunicat acestuia, în scris, în termen de 10 zile lucrătoare de la data primirii facturii

Art. 18 În cazul în care, ca urmare a unor recalculări între părți, se reduce nivelul consumului facturat, nu se vor încasa penalități pentru diferența respectivă.

Art. 19 Pentru nerespectarea prevederilor art. 8 pct. 8.2. utilizatorul va fi obligat la plata de penalități conform principiului "poluatorul plătește".

Art. 20 Operatorul este obligat să plătească despăgubiri în cazul deteriorării instalațiilor interioare aparținând utilizatorului sau îmbolnăvirii utilizatorilor colectivi sau individuali, în situația în care au apărut presiuni în punctul de delimitare mai mari decât cele admise de normele tehnice în vigoare sau calitatea apei nu corespunde condițiilor de potabilitate. Plata despăgubirilor se face în termen de maximum 30 de zile de la data producerii sau constatării deteriorării pe baza expertizei efectuate de un expert autorizat angajat de operator și agreeat de utilizator. În cazul în care în urma expertizei se constată că operatorul nu este în culpă, plata expertizei va fi suportată de utilizator.

Art. 21 Pentru nerespectarea de către operator a prevederilor art. 6 pct. 6.1. și pct. 6.3. utilizatorul beneficiază de o reducere a valorii facturii în concordanță cu gradul de neasigurare a serviciului și durata cât acesta nu a putut fi asigurat. Criteriile de stabilire a cuantumului reducerii vor fi aprobate de autoritățile publice locale și incluse în regulamentul de organizare și funcționare a serviciului.

Art. 22 În cazul nerespectării art 6 pct. 6.6 utilizatorul va beneficia de o reducere egală cu 10% din valoarea facturii emise pentru consumul lunii anterioare.

Art. 23 În cazul nerespectării art. 6 pct. 6.7 și 6.8 operatorul va fi obligat la plata de despăgubiri care să acopere prejudiciul creat.

Art. 24 În cazul nerespectării prevederilor art. 8, pct. 8.6, 8.10 și 8.11 utilizatorul va fi obligat la plata de despăgubiri care să acopere prejudiciul creat. în baza unei documentații de calcul întocmite de operator

Art. 25 Părțile, la încheierea contractului, sunt obligate să respecte prevederile Regulamentului cadru de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare.

Art. 26 În cazul apariției unor situații de forță majoră sau situații asimilate acestora, partea care o invocă este exonerată de răspundere.

CAP. IX ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 27 Contractul dintre operator și utilizator poate înceta în următoarele cazuri:

- a) prin acordul scris al părților
- b) prin denunțarea unilaterală a contractului de către utilizator cu un preaviz de 15 zile lucrătoare după achitarea taxei de sigilare și a tuturor debitelor către operator;
- c) prin denunțarea unilaterală de către operator, în cazul în care împuterniciții acestuia sunt împiedicați să verifice sau să citească contoarele ori să verifice și să remedieze defecțiunile la instalațiile care sunt proprietatea sa, atunci când acestea se află pe proprietatea utilizatorului și/sau în cazul constatării de către împuterniciții acestuia a schimbării de către utilizator a scopului declarat al utilizării apei potabile, precum și în situația neprezentării, la solicitarea operatorului a documentelor referitoare la instalațiile de apă și de evacuare ape uzate.

CAP. X DOCUMENTE DE REFERINȚĂ

Art. 28 Prezentul contract are la bază următoarele documente de referință:

- a) Legea nr. 51/ 2006 privind serviciile publice de gospodărire comunală cu modificările și completările ulterioare;
- b) Legea nr. 241 / 2006 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare comunală cu modificările și completările ulterioare;
- c) Ordin 88/2007 privind aprobarea Regulamentului cadru al serviciului de alimentare cu apă și de canalizare;
- d) Ordinul nr. 89/2007 privind aprobarea Caietului de sarcini cadru al serviciului de alimentare cu apă și de canalizare;
- e) Ordinul nr. 90/2007 privind aprobarea Contractului cadru de furnizare/prestare al serviciului de alimentare cu apă și de canalizare
- f) Ordinul nr. 29/N/1993 al M.L.P.A.T. privind contorizarea apei la populație și agenți economici;
- g) Hotărâri ale Administrației Publice Locale și ale Asociației de Dezvoltare Intercomunitară;

CAP. XI DISPOZIȚII FINALE

Art. 29 În toate problemele care nu sunt prevăzute în prezentul contract părțile se supun

ANEXA Nr. 1

la contractul nr. 23020 din 01/04/2025

încheiat între S.C APA CTTA S.A. Alba și STEFAN GHEORGHE

La data încheierii contractului cantitatea de apă furnizată, cantitatea de apă preluată la sistemul de canalizare și tarifele pentru aceste servicii sunt cele prezentate mai jos:

Pret apa potabila 7.44 fara TVA

Tarif Canalizare/Meteo 7.62 fara TVA

Nr. crt.	Puncte de lucru	Serviciul prestat		Apometru Serie / Model
1.	H212444LC_00001 Strada PRINCIPALA, Nr. GRADINUTA, LANCRAM, Alba, Romania	Apă potabilă		-CONFORM APOMETRU
		Canalizare		
		Meteo		
2.	-	Apă potabilă		-
		Canalizare		
		Meteo		
3.	-	Apă potabilă		-
		Canalizare		
		Meteo		
4.	-	Apă potabilă		-
		Canalizare		
		Meteo		-

UTILIZATOR,



prevederilor legislației specifice în vigoare, ale Codului Civil și Codului Comercial.

Art. 30 (1) Părțile convin ca toate neînțelegerile privind validitatea contractului sau cele rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă.

(2) În caz contrar litigiile vor fi soluționate de instanțele judecătorești competente.

Art. 31 Contractul se poate modifica, cu acordul părților, prin acte adiționale.

Art. 32 Contractul se încheie pe perioadă nedeterminată.

Art. 33 Prezentul contract a fost încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Art. 34 Factura se trimite la adresa **Strada PRINCIPALA, Nr. GRADINUTA, LANCRAM, Alba, Romania**.

Art. 35 Anexa face parte integrantă din prezentul contract.

CAP. XII. ALTE CLAUZE

Art. 36 Diferențele de consum dintre contorul de scară și repartitoarele individuale sau consumul stabilit în sistem pașal al utilizatorilor aflați în condominiu și care au contract individual încheiat cu operatorul, se repartizează în mod egal pe utilizatorii care înregistrează consum efectiv.

Pentru perioada în care aparatele de măsură nu au funcționat fiind supuse controlului periodic, defecte sau suspecte de înregistrări eronate, determinarea consumurilor de apă consumate efectiv se face pe baza mediei zilnice calculată prin însumarea consumurilor contorizate pe ultimele 3 luni, raportate la numărul de zile în care contoarele nu au funcționat.

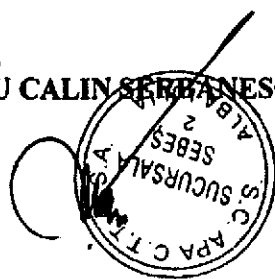
Având în vedere că sunteți brânși direct din magistrala de apă potabilă, în eventualitatea unor defecțiuni sau lucrări la aceasta, există posibilitatea ca pe o perioadă de timp, calitatea apei potabile să un fie cea optimă.

Art. 37 Utilizatorul este de acord să primească pe adresa de facturare materiale de marketing sau promovare a imaginii operatorului : ☐ ☐ Nu (se va bifa una din variante).

Operator,
SC APA C.T.T.A. SA
Sucursala SEBES

Utilizator,
STEFAN GHEORGHE

Sef sucursala,
RADU CALIN SERBANESCU



Întocmit,
IANCU IONELA



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

Sebeș, Str. Aviator Ghe. Olteanu, nr. 9, cod poștal 515800
TEL. 0258-731128; 0258-731336 FAX. 0258-731127
E-mail: scapactasebes@yahoo.com
CUI: 1755482 Registrul comerțului JO1/946/2008
COD IBAN: RO33RNCB0003021182930010, BCR Alba Iulia

Nr. 532 / 18.02.2025

Către

ȘTEFAN GHEORGHE și ȘTEFAN NICOLETA DORIANA
str. Veche, nr. 30, loc. Lancrăm, mun. Sebeș, jud. Alba

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

În vederea : " **Construire locuință familială și împrejmuire** ", în localitatea Lancrăm, strada Nichita Stănescu, nr. FN, nr. CF 100229- Sebeș, nr. CAD 100229, conform certificat de urbanism nr. 148 din 01.04.2024, emis de Primăria Municipiului Sebeș și a planului de situație anexat.

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

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

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

ȘEF SUCURSALA
ing. ȘERBĂNESCU RADU - CALIN



BIROU TEHNIC
ing. Oancea Ioana-Elena

Oancea

**PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI
CONSULTARE A PUBLICULUI
P.U.Z.
CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA
mun.Sebes,Lancram, str. Nichita Stanescu,fn ,jud. Alba**

Pr.nr. 14/2024

Beneficiar:
STEFAN Gheorghe
str. Veche, nr.30,, Sebes-Lancram,jud. Alba

a) Partile interesate:

Terenul studiat se invecineaza

- nord – domeniul privat particular(vecin PATAY ZOLTAN, CAD 79239; CRINTEA DOINA MIHAELA, fiica lui LOGHIN SANTU CAD79238)
- la vest – domeniul public -CANAL
- la sud – domeniul privat particular(vecin AVRAM IOANA, STEFAN MARIA SI IOAN CAD 72725)
- la est – domeniul public str. Nichita Stanescu

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

- Afișare panouri la amplasament și la sediul primăriei Municipiului Sebes,
- Notificări vecini directi
- Afișare pe site-ul Primărie Mun.Sebes
- Anunt mass-media

c) Modalitatea de consultare a partilor interesate de către initiatorul și proiectantul planului:

- Întâlnire prestabilită la domiciliul acestora.

d) Calendarul procesului de informare și consultare a publicului:

- 12.02.2025 : anunțarea intenției de elaborare a planului de urbanism (P.U.Z.);
- 12.02.2025 – 22.02.2025: primirea, analizarea și implementarea observațiilor și sugestiilor privind elaborarea planului de urbanism (P.U.Z.);
- 23.02.2025: anunțarea elaborării propunerilor și afișarea planșei de reglementări urbanistice la sediul primăriei timp de 15 zile calendaristice;
- 23.02.2025 – 09.03.2025: perioada de primire a observațiilor și sugestiilor cu privire la prima variantă elaborată 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 Revoluției 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 LOCUINTA FAMILIALA

mun.Sebes,Lancram, str. Nichita Stanescu,fn jud. Alba

Pr.nr. 14/2024

Beneficiar:

STEFAN Gheorghe

str. Veche, nr.30,, Sebes-Lancram,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 nord si sud 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 nord si sud:

PATAY ZOLTAN, CAD 79239; LOGHIN SANTU CAD79238)

AVRAM IOANA, STEFAN MARIA SI IOAN CAD 72725

4) Numarul persoanelor care au participat la acest proces: 3(TREI).

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



Subsemnații:

1. **ȘTEFAN IOAN**, CNP 1449001145101, domiciliat în comun cu soția, în Sebeș, loc. Lancrăm, str. Veche, nr. 30, județul Alba, România, Căminul nr. 325345/25.04.2008, eliberată de SPCLEP Sebeș, județul Alba, România.
2. **ȘTEFAN MARIA**, CNP 25406050143101, domiciliată în comun cu soțul, în Sebeș, loc. Lancrăm, str. Veche, nr. 20, județul Alba, România, Căminul nr. 717940/14.08.2018, eliberată de SPCLEP Sebeș, județul Alba, România.
3. **AVRAM IOANA**, CNP 2860123014685, domiciliată în comun cu soțul, în Sebeș, loc. Lancrăm, str. Veche, nr. 30, județul Alba, România, Căminul nr. 823720/09.09.2021, eliberată de SPCLEP Sebeș, județul Alba, România.

În calitate de proprietari ai imobilului situat în mun. Sebeș, județul Alba, înscris în Cartea Funciară nr. 927257 – a localității Sebeș, județul Alba, România.

Suntem de acord ca vecinii noștri **ȘTEFAN GHEORGHE**, CNP 6010326011162, soția **ȘTEFAN NICOLETA-DORIANA**, CNP 6010326011162, domiciliată în comun cu soțul, în Cartea Funciară nr. 100229 – Sebeș, situat în intravilanul mun. Sebeș, județul Alba, învecinat cu imobilul nostru, să întocmească P.U.Z. în vederea amenajării locuințe. _____

Dăm prezenta declarație pentru a servi în fața tuturor persoanelor interesate.

Redactat și semnat astăzi, data autentificării, în fața Notarilor Publici Notariale Beldean și Oană din mun. Sebeș, Bulevardul Ștefan cel Mare, nr. 1, județul Alba, România, un singur exemplar original. _____

DECLARAȚIE

ȘTEFAN IOAN

ȘTEFAN MARIA



DECLARAȚIE DE VÂRĂ

În fața mea, **BELODEAN GABRIELA**, Notar Public, înregistrată la **Notariale Beldean și Oana** din **Sebeș**, județul **Alba**, am primit prezentat în persoană:

1. **ȘTEFAN IOAN**, CNP **13402300140001**, născut la **Sebeș**, loc. **Lancrăm**, str. **Veche**, nr. **30**, județul **Alba**, CNP **325345/25.04.2008**, eliberată de **SPCLEP Sebeș**, în calitate de **declarant**,
2. **ȘTEFAN MARIA**, CNP **25400050140001**, născută la **Sebeș**, loc. **Lancrăm**, str. **Veche**, nr. **30**, județul **Alba**, CNP **717940/14.08.2018**, eliberată de **SPCLEP Sebeș**, în calitate de **declarantă**,
3. **AVRAM IOANA**, CNP **2860123014685**, născută la **Sebeș**, loc. **Lancrăm**, str. **Veche**, nr. **30**, județul **Alba**, CNP **823720/09.09.2021**, eliberată de **SPCLEP Sebeș**, în calitate de **declarantă**,

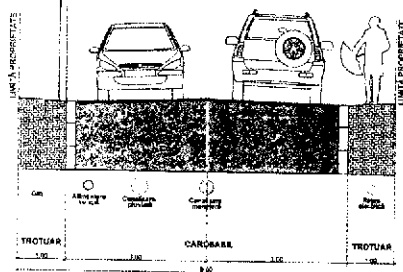
Care după citirea actului au declarat că s-au înțeles conținutul și reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului act în două exemplar.

În temeiul art. 12, lit. b, din Legea notariilor nr. 476/2001, republicată, cu modificările ulterioare, **SE DECLARĂ** în mod autentic:

S-a perceput onorariul **59.50 lei (IVA 19%)**

scm

Prezentul duplicat s-a înregistrat la data autenticării



ZONIFICARE FUNCTIONALA
LM1ur - Zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural
T1 - Subzona transporturilor rutiere

LEGENDA

- Limita unei studiate/ limita de proprietate
- Zona constructibila a parcelei
- Aliniamentul constructiilor

STEFAN Gheorghe
CF nr. 100229 nr. top. 100229, in suprafata
de 800 mp mp, regim de folosinta arabil

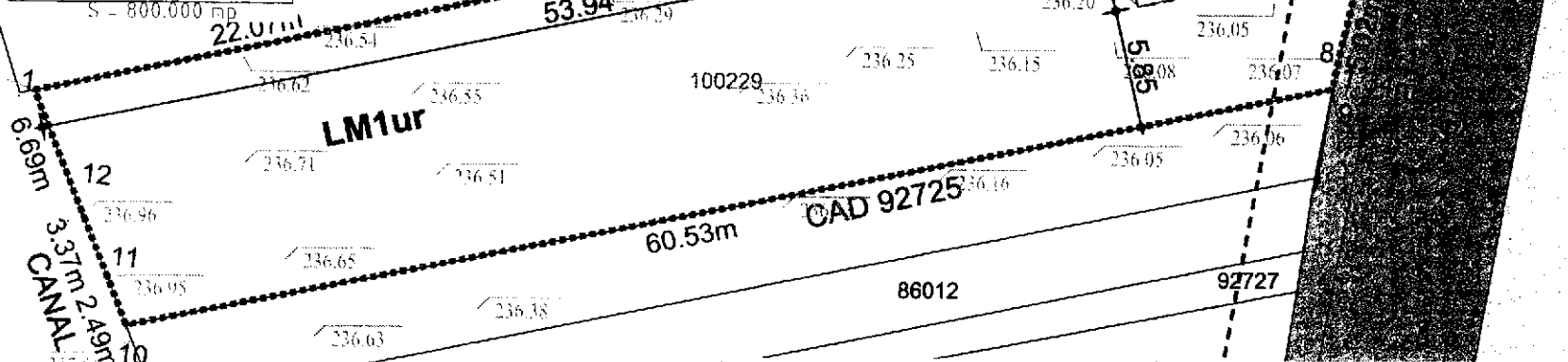
POT maxim=30%
CUT maxim=1 mp.ADC/mp.teren

Delgaz Grid S.A.
Prezentul plan de situatie insoteste avizul nr. 386240659, Data 21.02.2025
Aviz favorabil, lucrarea precizata nu afecteaza sistemul de distributie gaze naturale

str. Nichita Stanescu

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	499355.427	388401.033
2	499359.943	388422.638
3	499361.237	388478.927
4	499364.894	388446.711
5	499369.219	388467.491
6	499362.399	388466.367
7	499362.114	388466.798
8	499357.734	388465.116
9	499355.921	388464.869
10	499343.729	388405.578
11	499346.056	388404.680
12	499349.192	388403.459

S = 800.000 mp



DOMENII

CIRCULATII
Deficienta din punct:
de vedere functional
FONDUL CONSTRUIT
SI UTILIZARCA
TERENURILOR
SPATII PLANTATE

DISFUNCTIONALITATI

- 1.Strada Nichita Stanescu nu este modernizata
- 1.terenul este parazitata de o anexa gospodreasca in stare avansata de degradare
1. Unala curti sunt mineralizate mai mult decat necesarul pentru aleile de circulatie si parcare masinilor

PRIORITATI

- 1.Asfaltarea strazii Nichita Stanescu
- 1.demolarea anexei
1. Se propune reducerea suprafetei mineralizate la minim si folosirea dalelor inierbate 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.
1. Se propune amenajarea drumului

PROBLEME DE MEDIU

- 1.Drumurile de pamant genereaza mult praf in jur, datorita circulatiei auto



DENUMIRE PROIECT:
PUZ PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA FAMILIALA

AMPLASAMENT:
str. Nichita Stanescu 515801 f.n. Sebes-Lancram
Jud. Alba

CLASA DE IMPORTANTA - III
CATEGORIA DE IMPORTANTA - D-reduca
GRAD DE REZISTENTA LA FOC - III

BENEFICIAR:
STEFAN Gheorghe

str. Veche, nr.30, Sebes-Lancram jud. Alba

PROIECTANT GENERAL:
SC BP FREUND SRL
J01/535/2017
37534504

PROIECTANT SPECIALITATE:
arh. ZSOLT FREUND-
FLESCHIN

VERIFICATOR:
arh. STELIAN FLESCHIN

VERIFICATOR:	CERINTELE	DATA
	A1	/2022
arh. STELIAN FLESCHIN	E	/2022

SEF PROIECT:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN
PROIECTAT:
arh. MONICA FREUND-FLESCHIN
DESENAT:
arh. MONICA FREUND-FLESCHIN

SITUATIA EXISTENTA

Faza | Plansa
PUZ
Proiect nr:
14/2024
Scara:
1:200
Data:
02/2025

DUPLICAT



S-a cerut autentificarea prezentului înscris.

DECLARAȚIE

Subsemnatul **SÂNTU LONGIN-PETRICĂ**, CNP 1330912014303, cetățean român, domiciliat în mun. Sebeș, loc. Lancrăm, nr. 242, jud. Alba, posesor al BI seria A.P. nr. 452025.

În calitate de proprietar al imobilului situat în extravilanul mun. Sebeș, jud. Alba, înscris în Cartea Funciară nr. 79238 – a localității Sebeș, _____

Sunt de acord ca vecinii mei **ȘTEFAN GHEORGHE**, CNP 1920330014665, și soția **ȘTEFAN NICOLETA-DORIANA**, CNP 6010326011162, proprietari ai imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 100229 – Sebeș, situat în intravilanul mun. Sebeș, loc. Lancrăm, jud. Alba, învecinat cu imobilul nostru, să întocmească P.U.Z. în vederea construirii unei locuințe. _____

Dau prezenta declarație pentru a servi în fața tuturor autorităților competente. _____

Redactat și semnat astăzi, data autentificării, la sediul Societății Profesionale Notariale Beldean și Sară din mun. Sebeș, Bulevardul Beldean Blăzești nr. 60, jud. Alba, într-un singur exemplar original. _____



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. 897

Anul 2025, luna Martie, ziua 17

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 în persoană:

1. **SĂNTU LONGIN-PETRICĂ**, CNP 1330912014303, cetățean român, domiciliat în mun. Sebeș, loc. Lancrăm, nr. 242, jud. Alba, posesor al BI seria A.P. nr. 452025, în nume propriu, în calitate de declarant, care după citirea actului a declarat că 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. 42, lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**.

S-a perceput onorariul 59.50 lei (TVA 19% inclus) achitat și confirmat nr. 17/15.03.2025.

Scm

NOTAR PUBLIC
BELDEAN GHEORGHE

Prezentul duplicat s-a înregistrat în cartea de BELDEAN GHEORGHE, notar public, astăzi, data autentificării, anul, luna și ziua de încheiere a prezentei înscrisuri, în conformitate cu art. 42, lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare.

2025, luna Martie, ziua 17
BELDEAN GHEORGHE

MEMORANDUM

SUBJECT

1. [Illegible text]

2. [Illegible text]

3. [Illegible text]

4. [Illegible text]

5. [Illegible text]

6. [Illegible text]

7. [Illegible text]

8. [Illegible text]

9. [Illegible text]

10. [Illegible text]

11. [Illegible text]

12. [Illegible text]

REMARKS

1. [Illegible text]

2. [Illegible text]

3. [Illegible text]

4. [Illegible text]

5. [Illegible text]

6. [Illegible text]

7. [Illegible text]

8. [Illegible text]

9. [Illegible text]

10. [Illegible text]

REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
UFFICIO CENTRALE DI STATISTICA

NOTIZIARIO DI STATISTICA

ANNO 1954 - L. 100 - 2000

Il presente Notiziario di Statistica, che ha per oggetto la statistica demografica, è stato compilato e redatto dal Servizio di Statistica Demografica del Ministero dell'Interno, in collaborazione con l'Istituto Nazionale di Statistica (I.N.S.).

Il presente Notiziario di Statistica, che ha per oggetto la statistica demografica, è stato compilato e redatto dal Servizio di Statistica Demografica del Ministero dell'Interno, in collaborazione con l'Istituto Nazionale di Statistica (I.N.S.).

Il presente Notiziario di Statistica, che ha per oggetto la statistica demografica, è stato compilato e redatto dal Servizio di Statistica Demografica del Ministero dell'Interno, in collaborazione con l'Istituto Nazionale di Statistica (I.N.S.).

Il presente Notiziario di Statistica, che ha per oggetto la statistica demografica, è stato compilato e redatto dal Servizio di Statistica Demografica del Ministero dell'Interno, in collaborazione con l'Istituto Nazionale di Statistica (I.N.S.).

NOTIZIARIO
DELLA STATISTICA

Il presente Notiziario di Statistica, che ha per oggetto la statistica demografica, è stato compilato e redatto dal Servizio di Statistica Demografica del Ministero dell'Interno, in collaborazione con l'Istituto Nazionale di Statistica (I.N.S.).

UFFICIO CENTRALE DI STATISTICA
MINISTERO DELL'INTERNO

PRIMARIA MUNICIPIULUI SEBES Data anunțului: 12.02.2025

Intenție de elaborare Plan Urbanistic Zonal

DENUMIRE : PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA

INITIATOR STEFAN Gheorghe

ELABORATOR: SC BP FREUND SRL

LOCALIZARE: str. Nichita Stănescu f.n. Alba Iulia jud. Alba

ARGUMENTARE: PUZ-ul propune studierea terenului înscris în CF nr. 100229 nr. top. 100229 și reglementarea acestuia în vederea construirii unei hale industriale

Publicul este invitat să transmită observații asupra documentelor expuse/disponibile la avizierul Primăriei Sebes, Sebes, Str. Piața Primăriei, Nr. 1 în perioada 12.02.2025 - 22.02.2025 (10 zile) între orele 8.00 - 16.00

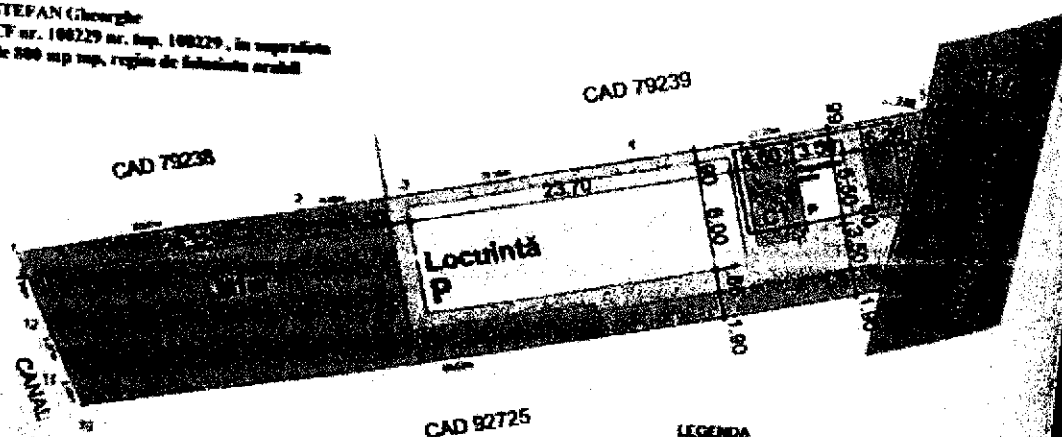
Observațiile sunt necesare în vederea parcurgerii procesului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform Ordinului 2701 / 2010.
Răspunsul la observațiile primite va fi transmis pe e-mail sau prin poștă,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

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

23.02.2025 - 09.03.2025 (15 zile) - Afișare pe site-ul primăriei, la avizierul primăriei, și pe teren a panoului / panourilor de consultare privind propunerile planului de urbanism și perioadă de primire observații și propuneri de la vecinii direcți, factorii interesați sau potențial afectați.
Informează publicul cu privire la rezultatele informării și consultării în această etapă prin publicarea pe pagina de internet proprie - www.primariasebes.ro și la sediul UAT-Municipiul Sebes din Sebes, Str. Piața Primăriei, Nr. 1, județul Alba, a observațiilor și sugestiilor publicului și a răspunsului la acestea în termen de 5 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului
14.03.2025 - 29.03.2025 - Integrarea concluziilor rezultate din procesul de informare și consultare a publicului în documentația de urbanism.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:
Timpea Georgeta, birou urbanism
Sebes, Str. Piața Primăriei, Nr. 1, telefon +40 258731004,
e-mail geta.timpea@primariasebes.ro

STEFAN Gheorghe
CF nr. 100229 nr. top. 100229, în suprafață
de 800 mp mp, regiune de dezvoltare arabil



ZONIFICARE FUNCTIONALA
LM1ur - Zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural

T1 - Subzona transporturilor rutiere

- LEGENDA**
- Limita zonei studiate/ limita de proprietate
 - - - Construcție existentă propusă spre demolare
 - Alimentarea construcțiilor
 - (SAC) Construcție propusă
 - (SAC) Alei pietonale/Terenul aferent străzii în traseu
 - (SAC) Alei pietonale/Terenul aferent străzii existente în spațiul public
 - TRM: Carosabil
 - TRM: Teren amenajat, spațiu verde privat
 - TRM: Teren amenajat, spațiu verde public
 - TRM: Acces pietonal/vehicular
 - A A: Sursă de scurgere a apelor pluviale

POT maxim 30%
CUT maxim 4 mp/ADChp teren

PRIMARIA MUNICIPIULUI SEBES

Data anunțului: 23.02.2025

Consultare asupra propunerilor preliminare Plan Urbanistic Zonal

DENUMIRE: PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA

INITIATOR: STEFAN Gheorghe

ELABORATOR: SC BP FREUND SRL

LOCALIZARE: str. Nichita Stanescu 1 n. Alba Iulia, jud. Alba

ARGUMENTARE: PUZ-ul propune studierea terenurilor marcate în CF nr. 100229 nr. top. 100229 și reglementarea acestora în vederea construirii unei hale industriale

Publicul este invitat să transmită observații asupra documentelor expuse/disponibile la avizierul Primăriei Sebes, Sebes, Str. Piața Primăriei, Nr. 1 în perioada 23.02.2025 - 09.03.2025 (15 zile) între orele 8.00 - 16.00

Observațiile sunt necesare în vederea parcurgerii procesului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform Ordinului 2701 / 2010

Răspunsul la observațiile primite va fi transmis pe e-mail sau prin poștă, în termen de maxim 10 zile, la primire.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului
Timpica Gheorghe, birou urbanism

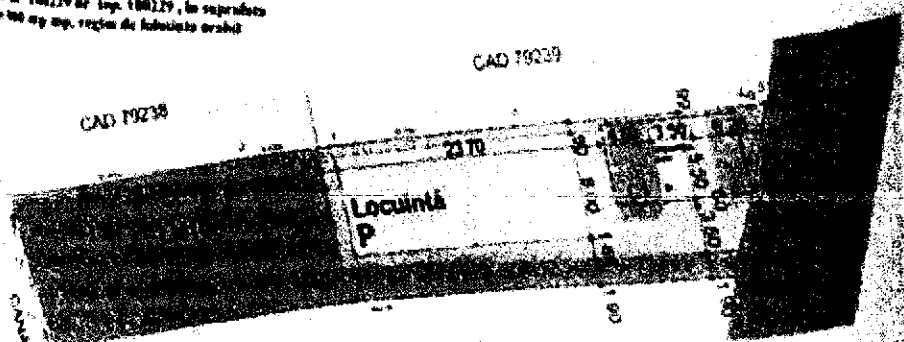
Sebes, Str. Piața Primăriei, Nr. 1, telefon: +40 258711004,
e-mail: gheorghe.timpica@primariasebes.ro

STEFAN Gheorghe
CF nr. 100229 nr. top. 100229, în suprafața
de 100 mp, regim de folosință agricolă

CAD 100229

CAD 100238

CAD 100275



ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1001w - Zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural
1 - Subzona transporturilor rutiere

LEGENDA

- 1001w - Zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural
- 1 - Subzona transporturilor rutiere
- 1001w - Zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural
- 1 - Subzona transporturilor rutiere
- 1001w - Zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural
- 1 - Subzona transporturilor rutiere
- 1001w - Zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural
- 1 - Subzona transporturilor rutiere
- 1001w - Zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural
- 1 - Subzona transporturilor rutiere

PS: Informații suplimentare
pe site-ul www.primariasebes.ro

NOTIFICARE

Catre,

AVRAM IOHAN

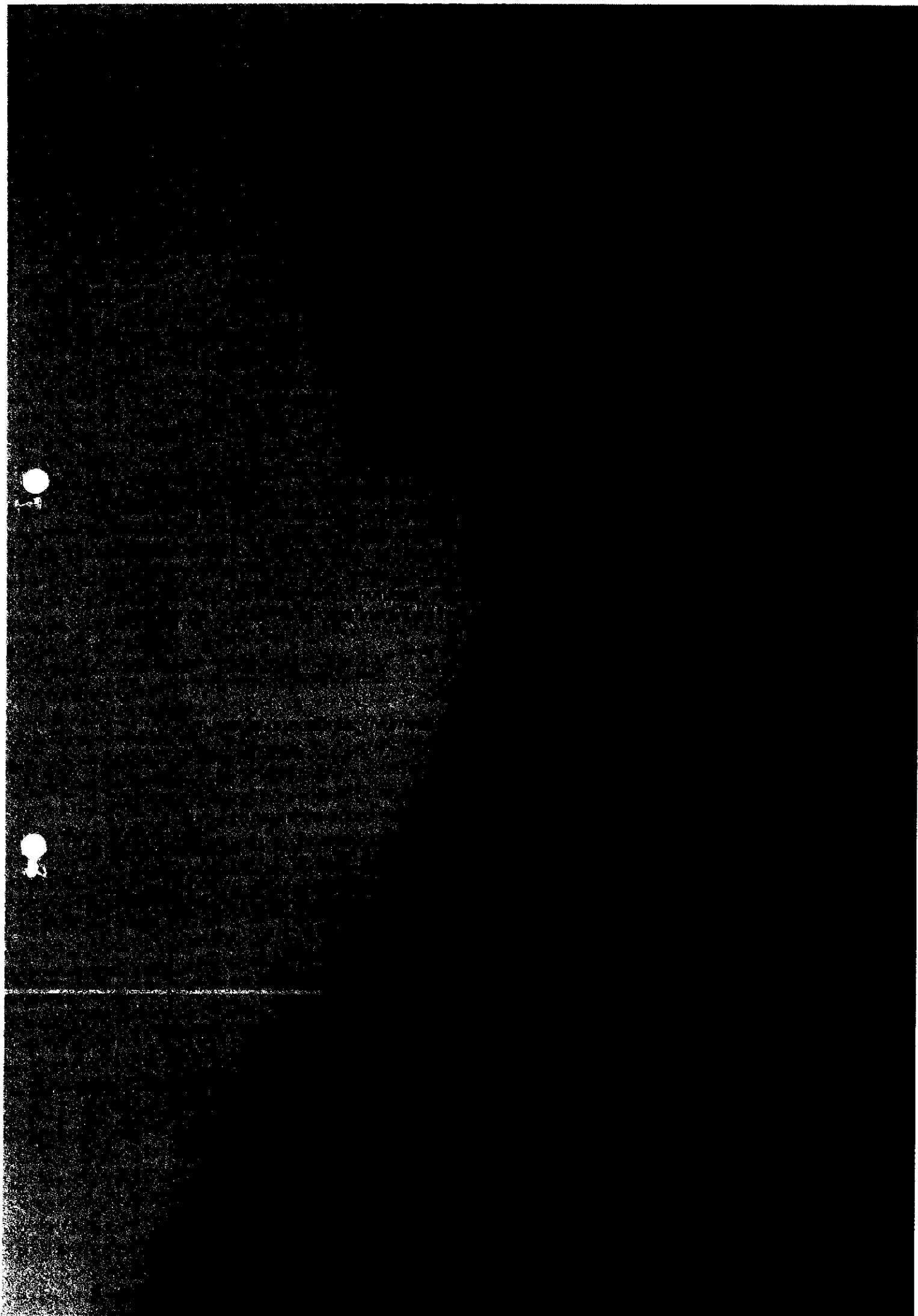
Subsemnatul STEFAN GHESLAN, proprietar, va informeaza ca terenul aflat la adresa: Str. Nicolae Stanescu 51680, in localitatea Lancram Sebes, Jud. Alba, inscris in F. 01/100229/1000, op. 100229, care este vecinatate a proprietatii dumneavoastra, va fi studiat prin documentatia de inregistrare in raza P.U.Z. la solicitarea Primariei Sebes, prin Decretul nr. 104 din 04.2024, pentru **PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA**. Se va ruga sa ne comunicati eventualele obiectiuni vis a vis de initiativa noastra in termen de 10 zile de la data intrarii in vigoare a prezentei notificari.

Am luat la cunosinta (Numele complet al semnatarului)

AVRAM IOHAN

Sunt / Nu sunt de acord cu reglementarile urbanistice propuse.

Notă: In cazul unor obiectiuni, notificarea va fi completata cu mentiunile privind propunerile de reglementare urbanistica.



NOTIFICARE

Catre,

Subsemnatul STEFAN Gheorghe, proprietar, va informeaza ca terenul aflat la adresa din st. Mihail Stanescu 515801 rnr localitatea Lancram Sebes (jud. Alba, Inscris in CF nr. 100229 rnr lot. 100229), aflat in imediata vecinatate a proprietatii dumneavoastra, va fi supus prin documentatie de urbanism in faza P.U.Z. la solicitarea Primariei Sebes, prin C.U. nr. 148 din 04.04.2024, pentru **PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA**

Va rugam sa ne comunicati eventualele obiectiuni vis a vis de initiativa noastra in termen de 10 zile de la data instintarii.

Data: 20.02.2025

Amplasarea: (Numele si prenumele, semnatura)

PATRY ZOLIAN

Sunt/Nu sunt de acord cu reglementarile urbanistice propuse.

DP

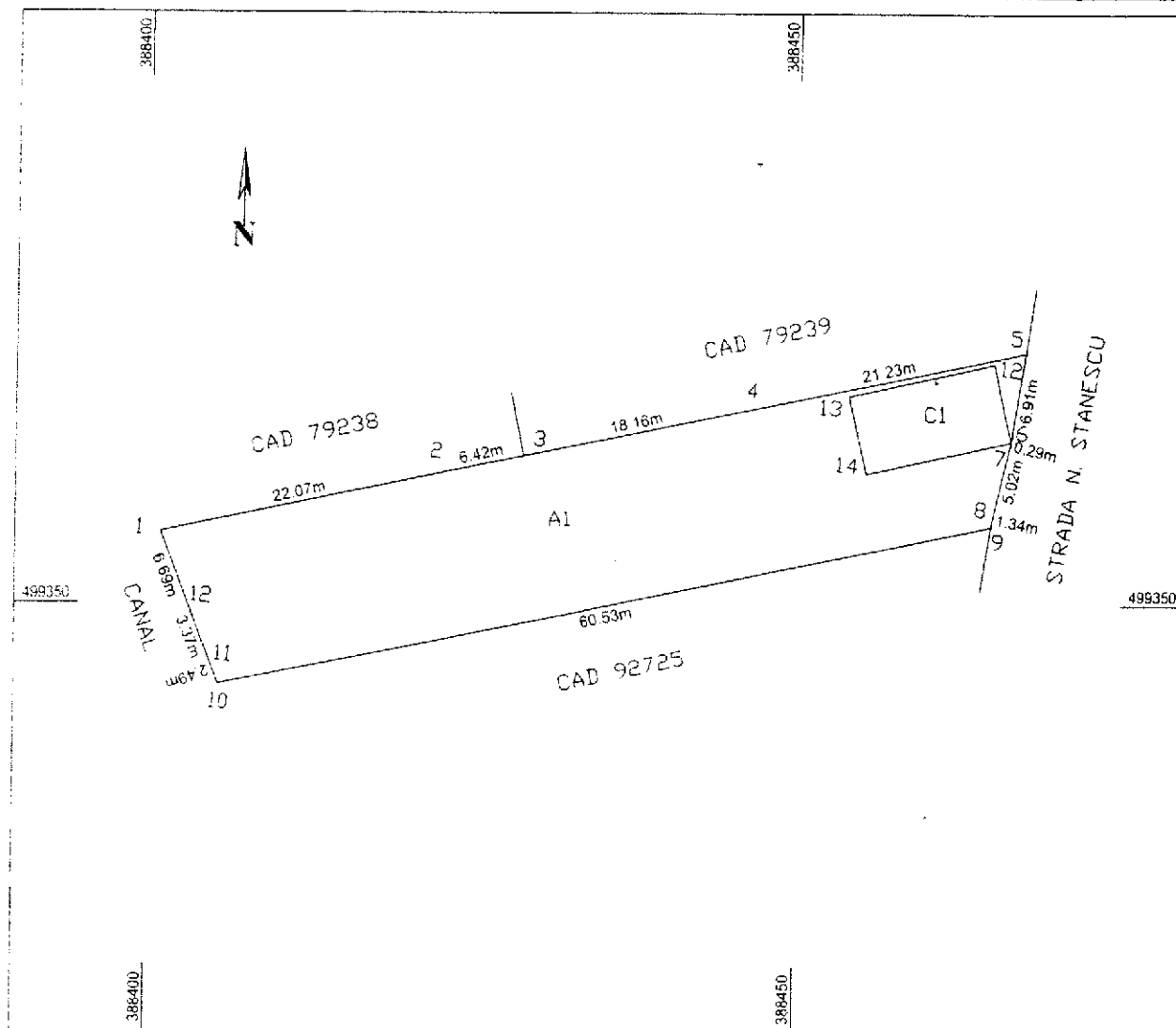
Nota: Incaz urunor obiectiuni, notificarea va fi completata cu mentiunile privind propuneri de reglementare urbanistica.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 500

ANEXA NR. 16

Nr.cadastral:	Suprafata mas. a imobilului (mp.):	Adresa imobilului:
100229	800	intravilanul loc. Lancram, jud. Alba
Cartea Funciara nr.:	U.A.T.	Sebes



A. Date referitoare la teren

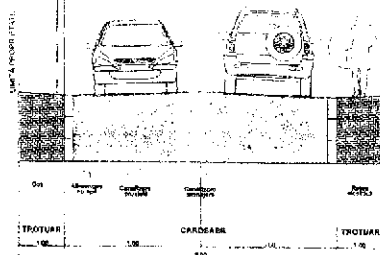
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	A	800	Partial imprejmuit
Total		800	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CA	59,4	Anexa (P), S. construita la sol=69,4 mp.(fara acte)
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului=800 mp.
Suprafata din act=800 mp.

Executant, Ing. Mihet Dan Aut. ANCPI RO-AB-F-0200/2013 Data: 24.11.2023 Semnatura: Dan Mihet	Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea intocirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnat digital de Dan Mihet Data: 2023.11.24 12:20:11 +02:00'	Inspectori: Claudia-Liliana Popescu Data: 2023.12.21 11:58:48 +02:00'	Confirm atribuirea numerului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Digitally signed by Claudia-Liliana Popescu Date: 2023.12.21 11:58:48 +02:00'
--	--	---	--



STEFAN Gheorghe
CF nr. 100229 nr. top. 100229 , in suprafata
de 800 mp mp, regim de folosinta arabil

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

S teren : 800 mp mp
Ac=209 mp
Ad=209 mp
POT propus= 209 mp *100 / 800 mp =26.12%
CUT propus= 209 mp / 800 mp =0,26

- LEGENDA**
- Limita zonei studiate/ limita de proprietate
 - Construcție anexa propusă spre demolare
 - Aliniamentul construcțiilor
 - L.C. Construcții propuse
 - L.C. Alei pietonale/Teraze/Scări exterioare în incintă
 - TR-c Alei pietonale/Trotuare/Scări exterioare în spațiul public
 - TR-c Carosabil
 - TR-zv Teren amenajat, spații verzi private
 - TR-zv Teren neamenajat, spații verzi publice
 - ▲▲▲ Acces pietonal/auto/imobil
 - Sensul de scurgere a apei pluviale

str. Nichita Stănescu

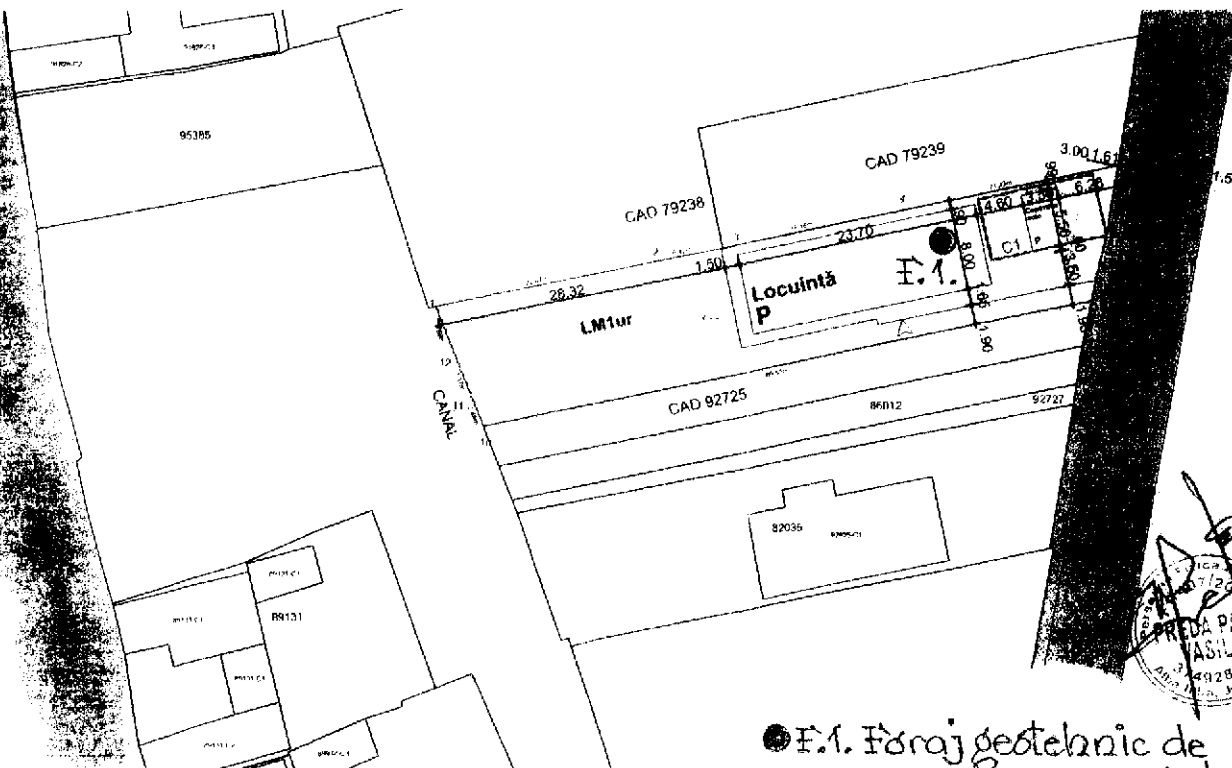
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

LM1ur - Zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural

T 1 - Subzona transporturilor rutiere

POT maxim=30%
CUT maxim=1 mp.ADC/mp.teren

NO.	Suprafata	Proiect
1	800.00	800.00
2	800.00	800.00
3	800.00	800.00
4	800.00	800.00
5	800.00	800.00
6	800.00	800.00
7	800.00	800.00
8	800.00	800.00
9	800.00	800.00
10	800.00	800.00
11	800.00	800.00
12	800.00	800.00
13	800.00	800.00
14	800.00	800.00
15	800.00	800.00
16	800.00	800.00
17	800.00	800.00
18	800.00	800.00
19	800.00	800.00
20	800.00	800.00



BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUȘ		COMPARATIV		P.O.T. max	CUT max	REGIM UTILITATE
	MP	%	MP	%	MP	%			
SUPRAFAȚA INTRAVILAN	800.00	100.00%	800.00	100.00%	0.00	0.00%			
SUPRAFAȚA PROPRIETATE PRIVATĂ	800.00	100.00%	800.00	100.00%	0.00	0.00%			
LM1ur - Zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural	800.00	100.00%	800.00	100.00%	0.00	0.00%	30%	1.20	P-1-11
SUBZONA CONSTRUCȚIILOR	0.00	0.00%	210.00	26.12%	210.00	26.12%			
SUBZONA CIRCULAȚIILOR PIETONALE AUTO ȘI PARCALELOR	0.00	0.00%	134.00	16.75%	134.00	16.75%			
LM1ur-zv SUBZONA SPAȚIILOR VERZI	800.00	100.00%	456.00	57.00%	324.00	40.50%			

● F.I. Foraj geotehnic de control.

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINȚA FAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE

AMPLASAMENT:
str. Nichita Stănescu 515801 f.n. Sebes-Lancram
jud. Alba
CLASA DE IMPORTANȚĂ - III
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - D-radua
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC - III

BENEFICIAR:
STEFAN Gheorghe

str. Veche, nr.30, Sebes-Lancram jud. Alba

PROIECTANT GENERAL:
SC BP FREUND SRL
J01/535/2017
37534504

FP UNO
ARHITECTURA URBANISM DESIGN/INTERIOR

PROIECTANT SPECIALITATE:
arh. MONICA FREUND-FLESCHE

	CERINȚELE	DATA

SEF PROIECT:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHE

PROIECTAT:
arh. MONICA FREUND-FLESCHE

DESEINAT:
arh. MONICA FREUND-FLESCHE

REGEAMENTARI URBANISTICE

Faza | Plansa
AO

2

Proiect nr.
14/2024
Scara
1:200
Data
06/2024

PREZENTĂM ÎN PROIECTAREA ÎNREGISTRATĂ ÎN DEZINTELE DE AUTOR CONFORM LEGII NR. 100/2018

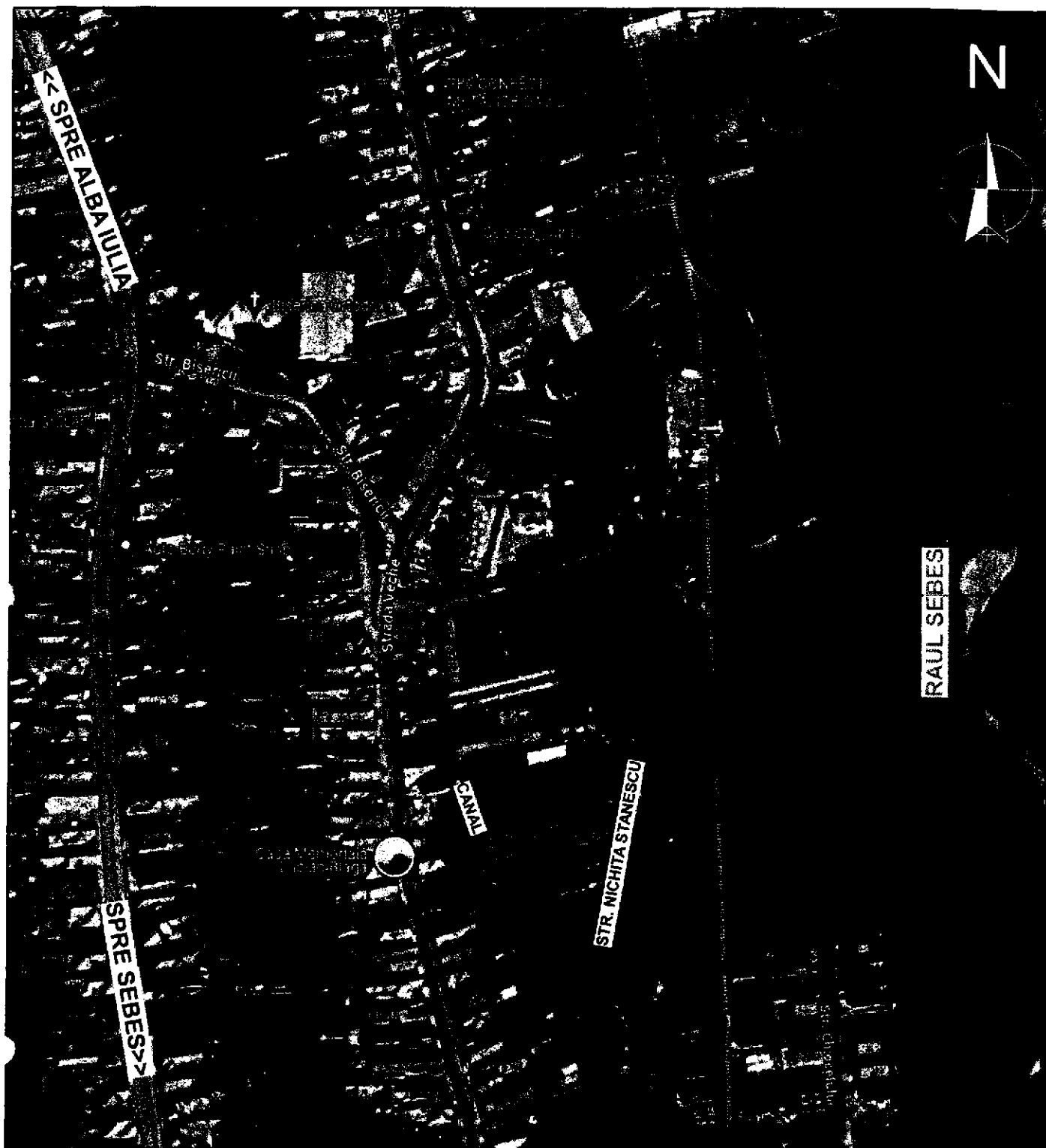




 AMPLASAMENT STUDIAT



DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE AMPLASAMENT: str. Nichita Stanescu 515801 f.n. Sebes-Lancram jud. Alba	PROIECTANT GENERAL: SC BP FREUND SRL J01/535/2017 37534504  ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR	SEF PROIECT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHEIN	
BENEFICIAR: STEFAN Gheorghe	PROIECTANT SPECIALITATE: arh. MONICA FREUND-FLESCHEIN	PROIECTAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHEIN	
str. Veche, nr.30, Sebes-Lancram jud. Alba		DESENAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHEIN	
		PLAN DE INCADRARE	Proiect nr: 14/2024 Scara: 1:1000, 1:2000
		Faza Plansa 0	Data: 02/2025



AMPLASAMENT STUDIAT



DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE	PROIECTANT GENERAL: SC BP FREUND SRL J01/535/2017 37534504	SEF PROIECT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN	
AMPLASAMENT: str. Nichita Stanescu 515801 f.n. Sebes-Lancram jud. Alba	 ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR	PROIECTAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN	
BENEFICIAR: STEFAN Gheorghe	PROIECTANT SPECIALITATE: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN	DESENAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN	
str. Veche, nr.30, Sebes-Lancram jud. Alba		PUZ PLAN DE INCADRARE	Proiect nr: 14/2024 Scara: 1:1000, 1:2000
		Faza Plansa 0	Data: 02/2025

ZONIFICARE FUNCTIONALA

LM1ur - Zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip rural

T 1 - Subzona transporturilor rutiere

T 1 - Subzona transporturilor rutiere

STEFAN Gheorghe

CF nr. 100229 nr. top. 100229, in suprafata de 800 mp mp, regim de folosinta arabil

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

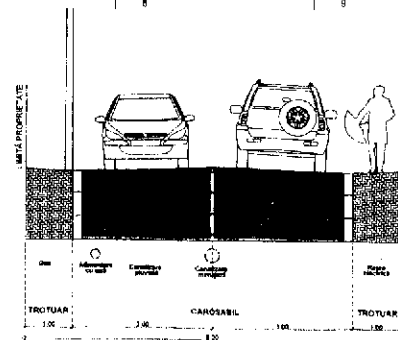
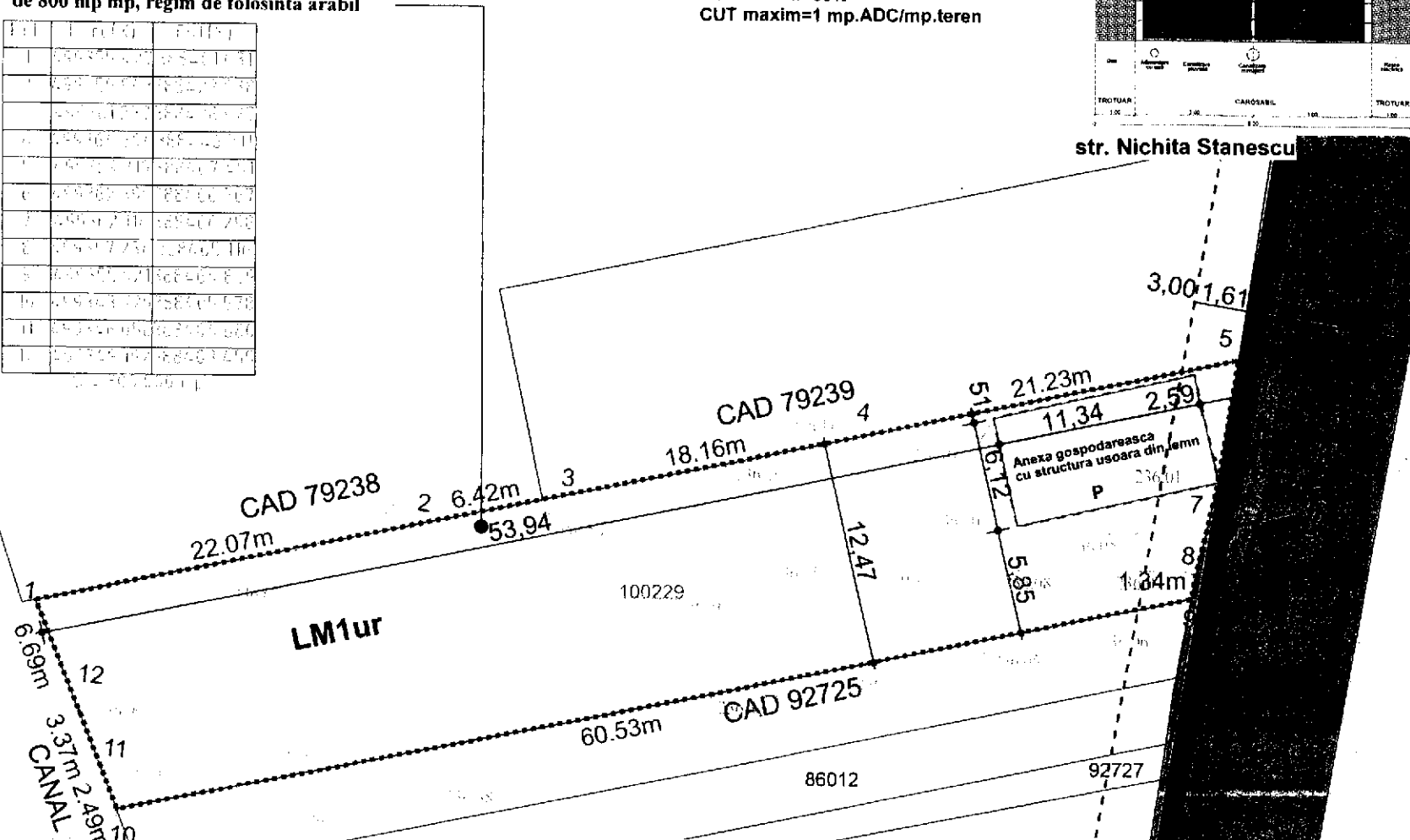
LEGENDA

- Limita intravilan existent
- Limita zonei studiate/ limita de proprietate
- Zona constructibila a parcelei
- Aliniamentul constructiilor

POT maxim=30%

CUT maxim=1 mp.ADC/mp.teren

str. Nichita Stanescu



DENUMIRE PROIECT: PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA

AMPLASAMENT:

str. Nichita Stanescu 515801 f.n. Sebes-Lancram jud. Alba

CLASA DE IMPORTANTA - III
CATEGORIA DE IMPORTANTA - D-reduca
GRAD DE REZISTENTA LA FOC - III

BENEFICIAR:

STEFAN Gheorghe

str. Veche, nr.30, Sebes-Lancram jud. Alba

PROIECTANT GENERAL:

SC BP FREUND SRL
J01/535/2017
37534504

FREUND
ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR



PROIECTANT SPECIALITATE:

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

VERIFICATOR:	CERINTELE	DATA
	A1	/2022
arh. STELIAN FLESCHIN	E	/2022

SEF PROIECT:

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

PROIECTAT:

arh. MONICA FREUND-FLESCHIN

DESENAT:

arh. MONICA FREUND-FLESCHIN

SITUATIA EXISTENTA

Faza | Plansa
PUZ

1

Proiect nr.
14/2024
Scara:
1:200
Data:
02/2025

DOMENII

CIRCULATII
Deficiente din punct de vedere functional
FONDUL CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR
SPATII PLANTATE

DISFUNCTIONALITATI

- Strada Nichita Stanescu nu este modernizata
- terenul este parazitat de o anexa gospodareasca in stare avansata de degradare
- Unele curti sunt mineralizate mai mult decat necesarul pentru aleile de circulatie si parcare masinilor

PRIORITATI

- Asfaltarea strazii Nichita Stanescu
- demolarea anexei
- Se propune reducerea suprafetii mineralizate la minim si folosirea dalelor inierbate 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
- Se propune amenajarea drumului

PROBLEME DE MEDIU

- Drumurile de pamant genereaza mult praf in jur datorita circulatiei auto

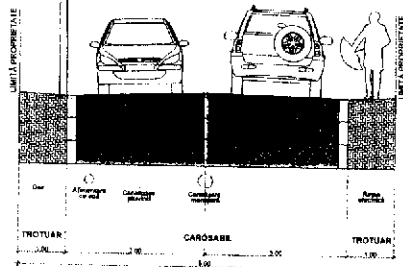
[illegible]

 Limita intravilan existent
 Limita zonei studiate/ limita de proprietate
 Retea de apa existenta bransament apa
 Aliniamentul constructiilor
BVE Bazin vidanjabil etans
 Panouri fotovoltaice, sistem independent
CA Camin de apa cu apometru
POT maxim=30%
CUT maxim=1 mp.ADC/mp.teren



VERIFICATOR:	CERINTELE	DATA
	A1	/ 2022
arh. STELIAN FLESCHIN	E	/ 2022
SEF PROIECT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN		<i>[Signature]</i>
PROIECTAT: arh. MONICA FREUND-FLESCHIN		<i>[Signature]</i>
DESENAT: ing RADU ENACHE		<i>[Signature]</i>
REGLEMENTARI EDILITARE		Proiect nr. 14/2024
		Scara: 1:200
Faza Plansa	3	DATA 02/2025
PUZ		

PREȚENȚA ÎN CARTE ESTE PROTEJATĂ PENTRU ÎNREDVIRIRILE DE ALTEOR CONȚINUTURI EGI 81006

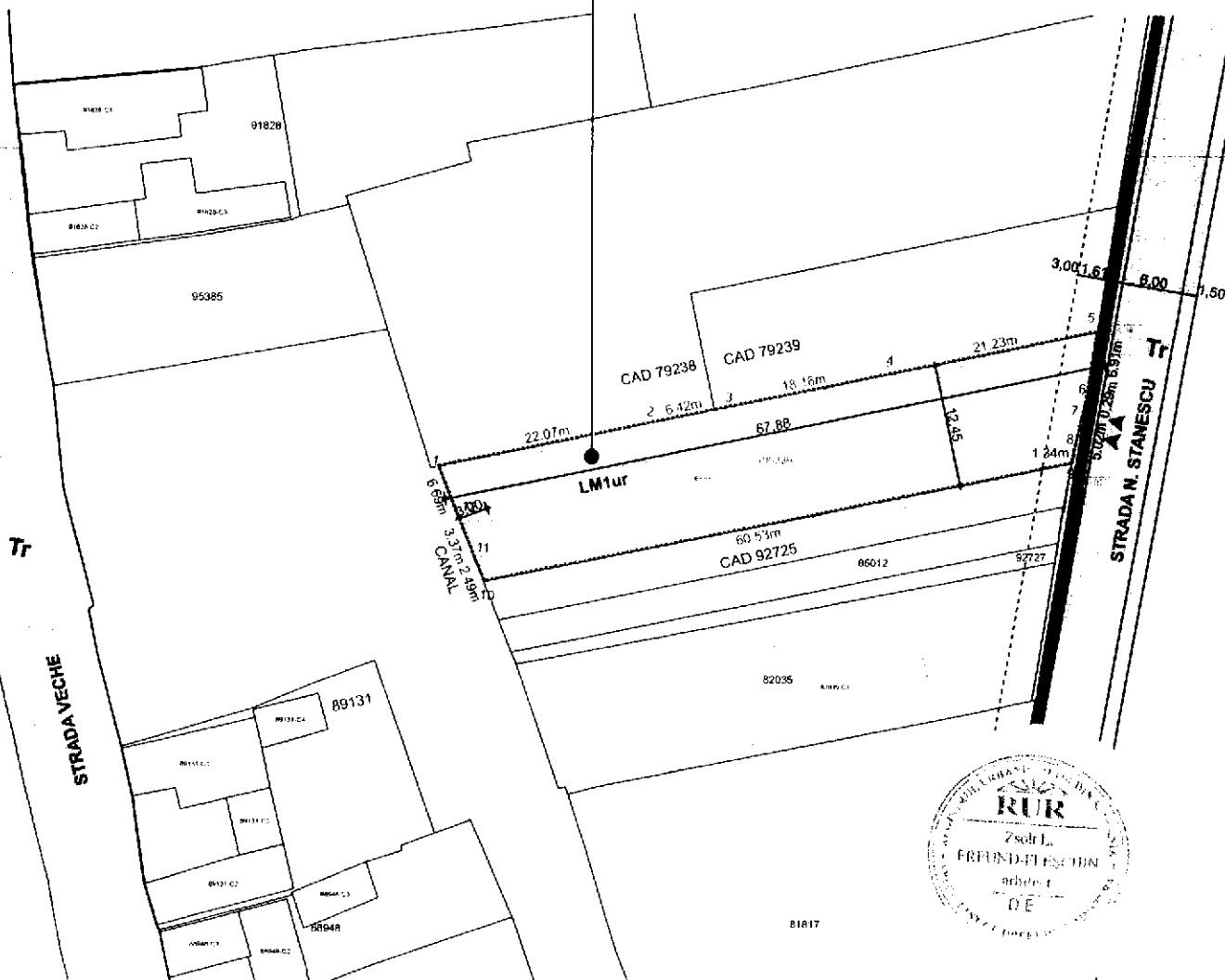


STEFAN Gheorghe
CF nr. 100229 nr. top. 100229 , in suprafata
de 800 mp mp, regim de folosinta arabil

- LEGENDA**
- Limita intravilan existent
 - Limita zonei studiate/ limita de proprietate
 - Aliniamentul constructiilor
 - Limite ale proprietatilor
 - proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
 - domeniul public al UAT Sebes(Lancram)

POT maxim=30%
CUT maxim=1 mp.ADC/mp.teren

str. Nichita Stanescu



DENUMIRE PROIECT:
PUZ PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA FAMILIALA

AMPLASAMENT:
str. Nichita Stanescu 515801 f.n. Sebes-Lancram
jud. Alba

CLASA DE IMPORTANȚĂ - III
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - D-reduc
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC - III

BENEFICIAR:
STEFAN Gheorghe

str. Veche, nr.30, Sebes-Lancram jud. Alba

PROIECTANT GENERAL:
SC BP FREUND SRL
J01/535/2017
37534504

FF UNO
ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR



PROIECTANT SPECIALITATE:
**arh. ZSOLT FREUND-
FLESCHEIN**

VERIFICATOR:	CERINTELE	DATA
	A1	1/2022
arh. STELIAN FLESCHEIN	E	1/2022

SEF PROIECT:
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHEIN

PROIECTAT:
arh. MONICA FREUND-FLESCHEIN

DESENAT:
arh. MONICA FREUND-FLESCHEIN

**PROPRIETATEA ASUPRA
TERENURILOR**

Faza | Plansa
PUZ

4

Proiect nr:
14/2024
Scara
1:200
Data:
02/2025

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA- NU SUNT

PREZENTA LUCRARE ESTE PROTEJATA PENTRU DREPTURILE DE AUTOR CONFORM LEGII 84/2001



T 1 - Subzona transporturilor rutiere)

STEFAN Gheorghe
CF nr. 100229 nr. top. 100229 , in suprafata
de 800 mp mp, regim de folosinta arabil

LEGENDA

-  Limita intravilan existent
 Limita zonei studiate/ limita de proprietate
 Zona construibilă a parcelei
 Aliniamentul construcțiilor
 Acces pietonal/auto

POT maxim=30%
CUT maxim=1 mp.ADC/mp.teren



DENUMIRE PROIECT:
PUZ PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA FAMILIALA

AMPLASAMENT:
str. Nichita Stanesco 515801 f.n. Sebes-Lancram
jud. Alba

CLASA DE IMPORTANȚĂ - III
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - D-redușă
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC - III

BENEFICIAR:
STEFAN Gheorghe

str. Veche, nr.30, Sebes-Lancram jud. Alba

PROIECTANT GENERAL:
SC BP FREUND SRL
J01/535/2017
37534504



FR UNO
ARCHITETTURA URBANISMO DESIGN INTERIOR

PROIECTANT SPECIALITATE:
arh. ZSOLT FREUND-
FLESCHE

VERIFICATOR:	CERINTELE	DATA
	A1	1/2022
arh. STELIAN FLESCIN	E	1/2022
SEF PROIECT: arh. ZSOLT FREUND-FLESCIN		1/2022
PROIECTAT: arh. MONICA FREUND FLESCIN		1/2022
DESENAT: arh. MONICA FREUND-FLESCIN		1/2022
REGEAMENTARI URBANISTICE		Proiect nr. 14/2024
Faza 1 Plansa		Scara: 1:200
PUZ	2	Data: 02/2025

BILANT TERRITORIAL

DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUȘ		COMPARATIV		P.O.T.	C.U.T.	REGIM	
	MP	%	MP	%	MP	%	max	max	INALTIME	
SUPRAFAȚA INTRAVILAN	800.00	100.00%	800.00	100.00%	0.00	0.00%				
SUPRAFAȚA PROPRIETATE PRIVATĂ	800.00	100.00%	800.00	100.00%	0.00	0.00%				
IMLur - Zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural	800.00	100.00%	800.00	100.00%	0.00	0.00%	30%	1.00	P-M	

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA