

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.352/2025

Privind actualizarea documentației P.U.Z. și RLU proiect nr. 2/2025 „-Elaborare P.U.Z. parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială”- Sebeș, extravilan F.N., jud. Alba; aprobată prin HCL 289/30.09.2025
Beneficiar Jejeran Stelian -Patrița

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 27.11.2025, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind actualizarea documentației P.U.Z. și RLU proiect nr. 2/2025 „-Elaborare P.U.Z. parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială”- Sebeș, extravilan F.N., jud. Alba; aprobată prin HCL 289/30.09.2025 Beneficiar Jejeran Stelian -Patrița;

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 Jejeran Stelian -Patrița la Primăria Municipiului Sebeș sub nr.49148/02.07.2025
- Referatul de aprobare nr.88353/13.11.2025 și raportul de specialitate nr.88356/19.11.2025 al Arhitectului-Şef prin care se propune revocarea HCL nr.289/30.09.2025 a Municipiului Sebeș;
- HCL nr.289/2025 actualizarea documentației P.U.Z. și RLU proiect nr. 2/2025 „- Elaborare P.U.Z. parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială”- Sebeș, extravilan F.N., jud. Alba; Beneficiar Jejeran Stelian -Patrița;

Ținând cont că HCL 289/2025, nu a produs efecte de natură juridică;

Având avizul nr.892/2025 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat și avizul nr.895/2025 al Comisiei pentru agricultură, silvicultură, protecție mediu, monumente naturale și turism din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În temeiul:

- prevederilor art.2 (2), art.23 din Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, de art.25 (1), art.47, alin.1,2,3,5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- prevederile secțiunii a- 6- a, art.57-61, din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- prevederile art.10, 11, secțiunea a 3 a și a 4 c, anexa 1 din Ordinul 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;

- art.129, alin.2 lit. b, coroborat cu alin. 7, lit. k, art.139, alin.3 lit. e, art. 154 alin.1 și art.196 alin.1 lit. a din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art.139 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă actualizarea documentației P.U.Z. și RLU proiect nr. 2/2025 „-Elaborare P.U.Z. parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială”- Sebeș, extravilan F.N., jud. Alba; aprobată prin HCL 289/30.09.2025 Beneficiar Jejeran Stelian -Patrița conform Anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. HCL 289/30.09.2025 și orice alte dispoziții contrare prezentei își încetează activitatea.

Art. 3. 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.4. Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

Obiectivul P.U.Z.-lui constă în parcelarea în 3 loturi disticte, astfel:

- lot. Nr.1 -în suprafață de 1500 mp, prin PUZ se solicită introducerea în intravilan , cu destinația de zonă pentru locuit, stabilindu-se un singur UTR-L-zonă destinată funcțiunilor de locuit și funcțiuni compatibile cu aceasta.
- lot nr.2-în suprafață de 4442.26 mp, acest teren va fi păstrat în extravilan, păstrând categoria de folosință arabil
- lot.3-în suprafață de 57.74 mp, va fi cedat la administrația locală în vederea modernizării drumului de exploatare.

Pentru lot 1 în suprafață de 1500 mp, cu destinația de zona pentru locuințe, se dorește implementarea următorilor indicatori urbanistici:

- POT max propus -35%
- CUT max propus -1,05
- Regim maxim de înălțime propus S+P+E+M, H coamă-9 m

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

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

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

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

- Direcția Venituri;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare și Monitor Oficial Local;
- O.C.P.I. Alba;
- Beneficiarului P.U.Z.-lui.

Sebeș la 27.11.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, APOLZAN MIHAI

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

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

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

pagina 3 din 3

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU; PARCELARE
TEREN ȘI CREARE ACCES LA PARCELĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
FAMILIALĂ

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

JEJERAN PATRIȚA STELIAN

ADRESA AMPLASAMENT

Jud. Alba, Mun. Sebeș, EXTRAVILAN, FN.

PROIECTANT DE SPECIALITATE

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

DATA
01.2025

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

Str. Traian , nr.17 A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
CUI 17574610
Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-mail :capitel_proiect@yahoo.com



DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU;
PARCELARE TEREN ȘI CREARE ACCES LA PARCELĂ PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚĂ FAMILIALĂ

NR. PROIECT: 2 /2025

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: Jud. Alba, Mun. Sebeș, EXTRAVILAN, FN.

BENEFICIAR: JEJERAN PATRIȚA STELIAN

ADRESA DE CONTACT: JUD. ALBA, COM. VINȚU DE JOS, SAT. VINȚU DE JOS, STR.
DACILOR, NR. 1

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

ȘEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI
ing. HULEA IOAN DANIEL

DESENAT: ing. HULEA IOAN DANIEL

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM
- AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU ÎNTOCMIRE P.U.Z.
- EXTRASE DE CARTE FUNCARA

STUDII

- STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

- MEDIU
- AVIZ APA CTTA
- AVIZ ELECTRICA
- AVIZ ANIF
- AVIZ OSPA
- AVIZ AGRICULTURA
- AVIZ DRUM LOCAL

VOLUMUL 2:

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- Denumire lucrare
- Beneficiar
- Proiectant general
- Colectiv de elaborare, subproiectanții, colaboratori
- Data elaborării
- Nr. proiect
- Adresa obiectiv

1.2. OBIECTUL PUZ

- Solicitări ale temei program.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ
- Date statistice
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității
- Potențial de dezvoltare

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de extravilanul localității
- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

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

2.4. CIRCULAȚIA

- Aspecte critice privind desfășurarea , în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz
- Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație , precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi , capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată
- Relaționari între funcțiuni
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
- Aspecte calitative ale fondului construit
- Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine
- Asigurarea cu spații verzi
- Existență unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
- Principalele disfuncționalități

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității
- 2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale
- 2.6.2. Alimentarea cu energie electrică
- Principalele disfuncționalități

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relația cadrul natural - cadrul construit
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zonă
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- Puncte de vedere ale populației
- Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei
- Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Organizarea circulației și a transportului în comun
- Organizarea circulației aeriene
- Organizarea circulației pietonale

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- Alimentarea cu apă
- Canalizarea apelor uzate menajere
- Alimentarea cu energie electrică
- Telecomunicații
- Încălzirea
- Alimentarea cu gaze naturale
- Salubritate

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea și epurarea apelor uzate
- Depozitarea controlată a deșeurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spații verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană
- Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

PLANSA A0: ÎNCADRARE ÎN TERITORIU SC. 1:5000

PLANSA A1: SITUAȚIA EXISTENTĂ SC. 1:1000

PLANSA A2: REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE SC. 1:1000

PLANSA A3: POSIBILITATI DE MOBILARE SC. 1:1000

PLANSA A4: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR. 1:1000

PLANSA A5: ECHIPARE EDILITARĂ. 1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARE: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU;
PARCELARE TEREN ȘI CREARE ACCES LA PARCELĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ

BENEFICIAR: JEJERAN PATRIȚA STELIAN

ADRESA DE CONTACT: JUD. ALBA, COM. VINȚU DE JOS, SAT. VINȚU DE JOS, STR. DACILOR, NR. 1

Elaborator proiect: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

Alba-Iulia, str. Traian, nr.17A, jud. Alba

Administrator arh. Marius Barbieri, tel. 0744 633 713

AMPLASAMENT: *Jud. Alba, Mun. Sebeș, EXTRAVILAN, FN.*

Nr. proiect: 2 /2025

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborării : Ianuarie 2025

1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU; PARCELARE TEREN ȘI CREARE ACCES LA PARCELĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ” și amenajarea terenului în suprafață totală de 6000 mp, teren neîmprejmuit, aflat în extravilanul Municipiului Sebeș.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în extravilanul Mun. Sebeș , cu acces din strada G. Schweighofer. Prin intermediul unui drum de exploatare.

Conform extraselor C.F. nr. 727 terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Jejeran Stelian Patrița având categoria actuală de folosință arabil. Terenul studiat are suprafața totală de 6000 mp constituind din o singură parcelă.

Pe această teren beneficiarul dorește partajarea în trei (3) parcele distincte conform planșei A2, și anume;

- Parcela lot nr. 1 în suprafață de 1500 mp care prin P.U.Z. se solicită introducerea în intravilan a acestei parcele, cu destinația de zonă pentru locuit, devenind din punct de vedere funcțional teren constructibil stabilindu-se un singur UTR -L. zona destinată funcțiunilor de locuit și funcțiuni compatibile cu aceasta.
- Parcela lot nr. 2 în suprafață de 4442.26 mp acest teren va fi pastrat în extravilan păstrându-se categoria de folosință arabil
- Parcela lot nr. 3 aceasta va fi cedată la administrația locală în vederea modernizării drumului de exploatare, acesta va prelua caracteristicile UTR -Cr - zonă aferentă cailor de circulației – în suprafață de 57.74 mp.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în extravilanul, Municipiului Sebeș jud. Alba în partea de Est-Sud a localității. Accesul propriu-zis la teren se va realiza din Str. G. Schweighofer prin intermediul unui drum de exploatare cu dimensiunea în prezent de cca 2.98-3.10 m care s-a propus spre modernizare la un profil carosabil de 9m, (6m carosabil, o zonă verde de 1 m pe o singură parte a drumului și 1 m trotuar în ambele părți ale drumului). Terenul are pantă relativ medie de 4% care va trebuie sistematizat în funcție de amplasarea construcțiilor și de prevederile P.U.Z.

Prin P.U.Z. se propune introducerea parțială în intravilan (suprafața de 1500 mp din totalul de 6000 mp) a terenului studiat creând o zonă de locuire notată cu UTR-L, aferentă construcțiilor de locuire.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea parțială a destinației terenului din zonă teren arabil în teren construibil conform plansei de reglementări urbanistice (A2).
- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse
- prezentarea statutului juridic și circulația terenurilor;
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal PENTRU; „PARCELARE TEREN ȘI CREARE ACCES LA PARCELĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ” s-au studiat următoarele documentații,

- Plan Urbanistic General al Municipiului Sebeș și Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru zona de locuințe individuale.
- Studiul geotehnic
- Ridicarea topografică pentru zona studiată,
- Acte de proprietate.
- Certificat de Urbanism
- Avizul de oportunitate
- Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism
- La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătatea publică privind mediul de viață al populației.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat extravilanul, Municipiului Sebeș jud. Alba în partea de Est-Sud a localității. Accesul propriu-zis la teren se va realiza din Str. G. Schweighofer prin intermediul unui drum de exploatare cu dimensiunea în prezent de cca 2.98-3.10 m care s-a propus spre modernizare la un profil carosabil de 9m, (6m carosabil, o zona verde de 1 m pe o singura parte a drumului și 1 m trotuar în ambele părți ale drumului)

Prin P.U.Z se propune o zonă cu destinație construire locuințe individuale notată cu **UTR-L**, și introducerea parțială (1 500 mp) a terenului în intravilan.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evoluția localității

Având în vedere că pe terenul studiat se propune schimbarea funcțiunii existente, în zonă aferentă construcțiilor de locuit și de agrement nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare. În plus, funcțiunea propusă, și anume cea de construcții de locuit individuale, completează activitățile deja existente în zonă.

Potențial de dezvoltare

Realizarea obiectivelor propuse va contribui la dezvoltarea zonei și la extinderea teritoriului constructibil. Astfel, funcțiunea propusă nu are consecințe negative asupra UTR alaturate și nici din punct de vedere economic și social.

2.2. Încadrare în localitate

Poziția zonei față de extravilanul localității

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în extravilanul (conform Certificatului de Urbanism 487 din 04.12.2024), localității Sebeș, județul Alba, teren neîmprejmuit în suprafață totală de 6000 mp. Terenul studiat este liber de construcții.

Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării, în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general;

Relația terenului cu localitatea Sebeș se realizează majoritar prin intermediul străzii Str. G. Schweighofer care face legătura cu un drum de exploatare ce face legătură directă cu terenul studiat.

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- la nord – domeniu public – Drum de exploatare - retragere 238 m
- la sud – proprietate privată – Proprietate privată CF nr. 679 - retragere 5m
- la est – proprietate privată – Proprietate privată CF nr. 728 - retragere 3.5 m
- la vest – proprietate privată – Proprietate privată CF nr. 726 - retragere 0.60 m

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

În conformitate cu prevederile CODULUI DE PROTECȚIE SEISMICĂ – indicativ P 100-1/2013, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea $a_g = 0.10g$ (valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare - pentru curemure având intervalul de recurență $IMR = 225$ de ani 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani) din punct de vedere al perioadei de control (de colt) a spectrului de răspuns, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea $T_c = 0.7 \text{ sec}$.

ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ - definită conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului este de cca 0.80-0.90m de la nivelul Ts/Tn actual, valorile prezentate referindu-se la situările intravilane respectiv extravilane.

CAPACITATEA PORTANTĂ - se precizează valoarea presiunii conventionale de bază (specifică pentru latimi de fundare $B=1.00$ m și dăncimi de fundare $D=2.00$ m), $P_{conv} = 330$ kPa. Conform sutdiului geo nr. 152/2023

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfașurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.

NU ESTE CAZUL

Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi , capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Relația terenului cu localitatea Sebeș se realizează majoritar prin intermediul Str. G. Schweighofer care face legătura cu alte căi de comunicație rutieră cât și cu terenul aflat în studiu.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

- pe teren nu există construcții existente.

Relaționari între funcțiuni.

- funcțiunea ce se propune prin PUZ este cea de zonă aferentă construcțiilor de locuire. Această funcțiune este propusă doar pe porțiunea de teren în suprafață de 1500 mp care se dorește introdus în intravilan.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- zona nu este intens construită deoarece este în curs de dezvoltare.

Aspecte calitative ale fondului construit

- zona are un potențial de dezvoltare în ceea ce privește teritoriul construibil, și este favorizat și de existența căilor de acces în zonă și de existența rețelilor edilitare, majore situate în apropierea amplasamentului, precum și de cadrul natural deosebit.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine.

- Terenul studiat se află în apropierea zonei de locuințe individuale, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a localității Sebeș care se află în vecinătatea zonei studiate.

Asigurarea cu spații verzi.

- Spațiile verzi se vor amenaja în fața construcției în zona unde vor fi amenajate și parcajele care vor fi flancate cu zone verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

- nu există riscuri naturale în zona studiată și nici în zonele vecine care să afecteze teritoriul.

Principalele disfuncționalități

- principalele disfuncționalități în zonă sunt:
 - Necesitatea extinderi rețelelor edilitare de energie electrica și apă care vor trebuie exstînse din Str. G. Schweighofer.
 - Lipsa rețelei de canalizare,
 - Lipsa căilor de acces care nu sunt modernizate și echipate din punct de vedere edilitar.
- Acestea sunt din pământ și înguste

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă și posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservi obiectivul de investiție preconizat.

Zona studiată nu este echipată din punct de vedere edilitar, există doar rețea de energie electrică și alimentarea cu apă care vor trebuie extinse până la teren, celelalte rețele cum ar fi, rețea de canalizare, se vor rezolva în sistem individual până la posibilitatea extinderi rețelelor până la amplasamentul studiat.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Este una satisfăcătoare, deoarece în zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având folosința în trecut, în principal de teren arabil. Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe caile rutiere învecinate. Se vor respecta recomandările studiului geotehnic, care detaliaza natura terenului și evidentiază condițiile geotehnice de fundare pentru construcții. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adancimii de fundare în funcție de presiunea conventională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice.

NU ESTE CAZUL

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zonă;

NU ESTE CAZUL

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție ;

NU ESTE CAZUL

Evidențierea potențialului balnear și turistic – dupa caz;

NU ESTE CAZUL

2.8. Obștini ale populației

Puncte de vedere ale populației

Documentația va fi supusă consultării populației conform prevederilor ordinului 2701/2010 unde populația poate să-și exprime eventualele observații/comentarii cu privire la realizarea proiectului propus.

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

Prin temă se solicită stabilirea reglementărilor pentru realizarea unei zone în care să se construiască construcții turistice și de agrement.

Proiectantul apreciază oportunitatea realizării investiției propuse deoarece va influența favorabil dezvoltarea UAT - Mun. Sebeș, jud. Alba prin extinderea teritoriului constructibil și punerea în valoare a monumentelor naturale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică la scara 1:500 a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren cu panta medie 4%.

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul că amplasamentul studiat nu prezintă probleme legate de stabilitatea generală sau locală, și nu necesită îmbunătățiri sau consolidări.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG și RLU aprobate prin HCL al Municipiului Sebeș cu nr.198 din 1999 și având termenul de valabilitate prelungit prin HCL nr.282/25.10.2018, terenul studiat se află situat în intravilan, terenul având categoria de folosință curți construcții.

3.3. Valorificarea cadrului natural

La poziționarea construcției se va ține seama de parametrii planimetrici ai amplasamentului, de zona de acces și de edificabilul stabilit.

Amplasamentul studiat nu prezintă elemente speciale; fondul plantațiilor existente nu este semnificativ sau care să atragă o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor specii. În acest sens se propune amenajarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie integrate armonios în funcțiunea propusă, sporind astfel atractivitatea amplasamentului și a investiției.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul propriu-zis la teren se va realiza din Str. G. Schweighofer prin intermediul unui drum de exploatare astfel se propune prin lucrarea de urbanism cedarea suprafeței de 57.74 mp pentru reabilitarea drumului de exploatare în prezent fiind un drum îngust de cca. 3.10 m de pământ și pietriș, astfel se propune un profilului carosabil de 9 m astfel : 6 m profil auto, și 1 m de trotuar de ambele părți ale carosabilului auto cât și o zonă verde de 1 m pe o singură parte a drumului. Până la realizarea canalizării pe noua stradă, locul prevăzut pentru trotuare va fi folosit pentru realizarea unor șanțuri pentru scurgerea apelor.

În incintă se va realiza un drum de acces cu lățimea de 6 m, care se continuă cu un drum semicarosabil de 3.5 m lățime dealungul parcelei. Accesul la construcții se va face prin intermediul unei alei pietonale de 2 m . Se propune un nr. de două locuri de parcare aflate la intrarea pe proprietate.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul este format din o singură parcelă cu suprafața totală de – 6000 mp pe care se propun următoarele:

- Parcela lot nr. 1 în suprafață de 1500 mp care prin P.U.Z. se solicită introducerea în intravilan a acestei parcele, cu destinația de zonă pentru locuit, devenind din punct de vedere funcțional teren construibil stabilindu-se un singur UTR -L. zona destinată funcțiunilor de locuit și funcțiuni compatibile cu aceasta.
- Parcela lot nr. 2 în suprafață de 4442.26 mp, acest teren va fi păstrat în extravilan păstrându-se categoria de folosință arabil
- Parcela lot nr. 3 aceasta va fi cedată la administrația locală în vederea modernizării drumului de exploatare, acesta va prelua caracteristicile UTR -Cr, zonă aferentă căilor de circulației – în suprafață de 57.74 mp.

2. stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform planșei 2- Reglementări urbanistice - zonificare astfel:

- la nord – proprietate privată – retragere 2.00 m
- la sud – proprietate privată – Proprietate privată CF nr. 679 - retragere 5m
- la est – proprietate privată – Proprietate privată CF nr. 728 - retragere 3.5 m
- la vest – proprietate privată – Proprietate privată CF nr. 726 - retragere 0.60 m

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- suprafața totală a terenului 6000 mp.

Pentru zona de Locuire individuală UTR-L se propune;

- P.O.T. propus max = 35%
- C.U.T. propus max = 1.05
- regim maxim de înălțime S+P+E+M, H_{max.coamă}= 9.00 m

Bilanț teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil	6000	100	4442.26	74.04
Teren edificabil(construibil)		-	1071.68	17.86
Interdicție de construire			428.32	7.14
Teren ce va fi cedat pentru dezvoltarea stradală			57.74	0.96
TOTAL	6000	100	6000	100

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului

P118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă potabilă

Se va realiza în două etape:

etapa 1 – puț forat echipat cu hidrofor

etapa 2 – prin extinderea rețelei de apă potabilă existentă pe Str. G. Schweighofer până la amplasamentul studiat.

Reteaua de canalizare :

Canalizare menajera

Se va realiza în două etape:

etapa 1 – fosa septică dimensionată pentru a prelua toate apele uzate de pe întreg ansamblul.

etapa 2 – prin extinderea rețelei de canalizare propuse de pe Str. G. Schweighofer până la amplasamentul studiat.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor se va face prin extinderea rețelei existente în zonă, se va implementa și un sistem cu panouri fotovoltaice.

Soluția de racord subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament și racord întocmit de specialiști ai ENEL.

Soluția de racord subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament și racord întocmit de specialiști ai ENEL.

Asigurarea agentului termic:

Încălzirea obiectivelor propuse în cadrul investiției va necesita o sursă de energie.

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin centrală termică care va folosi combustibil solid.

Gestionarea deșeurilor

Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodică a deșeurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol. Platforma parcarii și platformele betonate vor fi astfel alcătuite pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevăd Europubele.

Gospodăria de gunoi va fi prevăzută cu un container de rezervă, urmând ca ridicarea acestora să se facă periodic de către utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubelele vor fi amplasate într-un Țarc închis cu panouri din tablă perforată, pe toate laturile și deasupra (capac). Astfel, se împiedică accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

3.7. Protecția mediului

Prezenta documentație de PUZ răspunde și din punct de vedere al protecției mediului deoarece păstrează aceeași zonă funcțională de locuire adaptată mediului urban. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalații și tehnologii.

Modelarea zonală propusă crează toate premisele pentru protecția mediului, în contextul urban dat, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției. Terenul este propice dezvoltării unor activități de locuire.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările urbanistice care urmează a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor de pe amplasamentul studiat.

**Sef proiect,
arh. Marius Barbieri**

**Întocmit,
ing. Hulea Ioan Daniel**

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU; PARCELARE TEREN ȘI
CREARE ACCES LA PARCELĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

JEJERAN PATRIȚA STELIAN

ADRESA AMPLASAMENT

Jud. Alba, Mun. Sebeș, EXTRAVILAN, FN.

PROIECTANT DE SPECIALITATE

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

DATA
01.2025

CUPRINS

I .DISPOZIȚII GENERALE

- Rolul Regulamentului local de urbanism
- Baza legală a elaborării Regulamentului
- Domeniul de aplicare

II .REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ

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

- 4.1 Terenuri Agricole în extravilan
- 4.2 Terenuri Agricole din intravilan
- 4.3 Suprafețe împădurite
- 4.4 Resursele subsolului
- 4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice
- 4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
- 4.7 Zone construite protejate

5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

- 5.1 Expunerea la riscuri naturale
- 5.2 Expunerea la riscuri tehnologice
- 5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- 5.4 Asigurarea echipării edilitare
- 5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor
- 5.6 Procentul de ocupare a terenului
- 5.7 Lucrări de utilitate publică

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- 6.1 Orientarea față de punctele cardinale
- 6.2 Amplasarea față de drumurile publice
- 6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile
- 6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” -SA
- 6.5 Amplasarea față de aeroporturi
- 6.6 Retrageri față de fașia de protecție a frontierei de stat
- 6.7. Amplasarea față de aliniament.
!!Amplasarea față de aliniament pentru anexe!!
- 6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.
!!Amplasarea anexelor!!

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1 Accese carosabile
- 7.2 Accese pietonale

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
- 8.2. Realizarea de rețele edilitare
- 8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

- 9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.
- 9.2. Înălțimea construcțiilor
- 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejuriri și parcaje.

- 10.1. Parcaje.
- 10.2. Spații verzi plantate.
- 10.3. Împrejuririle

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unități și subunități funcționale.

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

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ZONE CUPRINSE ÎN REGULAMENTUL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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) a. 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) b. 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 legală a RLU

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

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;
- Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară 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 - Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- 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 Urbanștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism; Arhitectură, construcții, locuințe
- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991 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. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București
- 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;

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 - Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99; - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- 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. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formulelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991 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. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București
- 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

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri în intravilan, delimitate conform legii, precum și tuturor construcțiilor indiferent de destinația acestora. Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltărilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localității. Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

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

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate în suprafață totală de 6000 mp, situată în localitatea Sebeș, extravilan, nr. FN. jud. Alba.

Conform extraselor C.F. nr. 727 în suprafață de 6000 mp imobilul este în proprietatea privată a beneficiarului JEJERAN PATRIȚA STELIAN având categoria actuală de folosință teren arabil. Terenul studiat are suprafața totală de 6000 mp fiind format din o singură parcelă.

Prezenta documentație are ca scop "**PARCELARE TEREN ȘI CREARE ACCES LA PARCELĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ.**"

2. Stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform planșei A2- **REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE**

Domeniul de aplicare al RLU mai este utilizat în următoarele situații:

- de către proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele D.T.A.C., P.T și de execuție;
- de către autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivului de investiție preconizat;
- de către furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ

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

4.1 Terenuri Agricole în extravilan

Terenul studiat se află în intravilanul Mun. Sebeș, jud. Alba fiind înconjurat de terenuri cu aceeași destinație situate în extravilan.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

În vecinătatea amplasamentului studiat sunt doar terenuri situate în extravilan.

4.4 Resursele subsolului

Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă.

4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

În zona studiată nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul

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

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă și posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservi obiectivul de investiție preconizat.

Zona studiată nu este echipată din punct de vedere edilitar, există doar rețea de energie electrică în zonă, celelalte rețele cum ar fi alimentare cu apă, rețea de canalizare, se vor rezolva în sistem individual până la posibilitatea extinderii rețelelor până la amplasamentul studiat.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiune propusă, și anume, cea de zonă aferentă construcțiilor de locuit și de agrement este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă deoarece mai există funcțiuni cu această destinație. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei studiate sunt prevăzute în anexa 1 din Regulamentul general de urbanism - RGU .

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare al terenului propus prin PUZ este de 35%.

5.7 Lucrări de utilitate publică

Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă. Lucrările de utilitate publică sunt cele legate de realizarea noilor construcții și a infrastructuri necesare(bransamente rețele edilitare, circulații, parcaje, imprejmuii), etc.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996. Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor propuse.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

În sensul prezentului regulament, prin zonă drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumurile publice va respecta planșa desenată de Reglementări Urbanistice care face parte integrantă din prezentul PUZ.

Clădirile vor fi amplasate retrase cu minim 3m, fata de accesul din strada publică

6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul

6.7. Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate față de aliniamentul cu drumul de acces în zonă cu 6 m retragere

Amplasarea față de aliniament pentru anexe NU este cazul

6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

Pentru amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va respecta planșa de Reglementari urbanistice -zonificare astfel:

- la nord – proprietate privată – retragere 2.00 m
- la sud – proprietate privată – Proprietate privată CF nr. 679 - retragere 5m
- la est – proprietate privată – Proprietate privată CF nr. 728 - retragere 3.5 m
- la vest – proprietate privată – Proprietate privată CF nr. 726 - retragere 0.60 m

6.9 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Dacă clădirile sunt pe aceeași parte a parcelei pot să fie lipite între ele . Amplasarea clădirilor va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și de Normativul NP118/1998 privind siguranța la foc a construcțiilor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1 Accese carosabile

- Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din drumul public. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei semicarosabile pentru a asigura accesul auto la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

7.2 Accese pietonale

- se vor realiza accese pietonale din drumul public.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc.) pe spațiul public.

Se va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice sau private existente. Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admite în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supradetecată a rețelilor de echipare a clădirilor.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele edilitare sunt de utilitate publică, astfel toți beneficiarii pot beneficia de racordarea la acestea.

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

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

Lotul constructibil

Prin prezentul P.U.Z terenul studiat este format din o singură parcelă:

- suprafața totală este de – 6000 mp.

Parcela este constructibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum ;
- lățimea lotului este mai mică decât lungimea și mai mare de 15 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară.

9.2. Înălțimea construcțiilor

- regim maxim de înălțime propus prin PUZ - S+P+E+M, H.coamă =9m.
- Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înalțimi sub aceste cote. Pot fi autorizate construcțiile având frontoane, lucarne ce depășesc înălțimea cornișei cu condiția ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafața acoperisului. (respectând în acelaș timp art 3 alin 1 din ordinul 119/2014.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă sau tradițională și va exprima caracterul programului.

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

10.1. Parcaje.

- 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.
- 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
- În planșa posibilitati de mobilare s-au figurat un număr total de 2 locuri de parcare la intrarea în incintă.

10.2. Spații verzi plantate.

Vor fi amenjate spații verzi în interiorul incintei cu spații verzi cu plante ornamentale de talie mica, medie și mare.

10.3. Împrejmuirile

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
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2.00 m pentru a nu optura peisajul.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului sau gard viu)
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejmuiri transparente dublate de gard viu
- Nu este permisă executarea împrejmuirilor 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;
- Nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu. Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejmuirilor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.
- Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplica prevederile Codului Civil. La strada împrejmuirea va avea partea inferioară opacă pe o înălțime de maxim 0.6m iar partea superioară transparentă până la o înălțime de 1.60m. Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2.0 m.

III. ZONIFICARE FUNCționalĂ

11. Unități și subunități funcționale.

Prin prezentul P.U.Z. se propune crearea unui trup UTR-L- zonă aferentă construcțiilor de locuit și de agrement.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE **UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ pentru UTR - L— zonă aferentă construcțiilor de locuit**

UTILIZĂRI ADMISE:

locuințe individuale cu regimul de înălțime maxim de S+P+E+M; niveluri în regim de construire izolat sau cuplat, înălțimea maximă admisă la coamă fiind de 9 m de la cota terenului sistematizat;

- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;
- alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire:
 - funcțiuni culturale, de învățământ;
 - sănătate - dispensare, clinici, cămine de copii, cămine de bătrâni, etc.
 - spații comerciale și servicii, comerț cu de-amănuntul;
 - loisir, sport și turism

spații pentru birouri;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acesteia (alimentație publică, funcțiuni culturale, spații comerciale și servicii, spații pentru loisir, sport, turism, spații pentru birouri, ateliere meșteșugărești, studiouri sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii de locuire).

UTILIZARI INTERZISE:

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
 - orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
 - Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
 - Orice fel de activități industriale;
 - Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
 - activități productive de orice natură;
 - depozitare en gros;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - depozități de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deeurilor radioactive;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
 - orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. propus prin PUZ = 35%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. propus prin PUZ = 1.05

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

UTR – Cr Subzona circulației pietonale/carosabile

Funcțiunea dominantă

- Terenuri pentru cai de comunicație rutieră și construcții aferente

Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- Rețele tehnico – edilitare;
- Plantații de protecție decorative;
- Activități de salubritate și gospodărie comună.

Utilizare funcțională

Utilizări permise

- construcții și amenajări anexe funcțiunii de bază (trotuare, alei, parcaje, garaje, refugii, treceri de pietoni, platforme carosabile pentru transportul în comun etc.);
- zone verzi mediane, laterale fâșii verzi intermediare;
- zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive;
- elemente de consolidare a părții carosabile;
- amenajări de intersecții;

13

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și aeriene legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă precum și serviciile anexe aferente;

- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic;

Utilizări permise cu condiții

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;

Interdicții temporare

- Lucrări în siturile arheologice nou decoperate până la data emiterii Certificatului de Urbanism.

Interdicții definitive (permanente)

Conform studiilor de specialitate cu următoarele precizări:

- Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- Amplasarea în incinta unităților de transport și garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu sau explozie;
- panouri publicitare în zona de protecție a drumurilor publice.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Pentru caile de comunicație rutiere se va consulta Planșa – Reglementari urbanistice din P.U.Z..

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcții, înprejmuii sau plantații care să provoace înzapezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

Pentru aspectul exterior se recomandă:

- noile clădiri sau amenajarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect, caracterul zonei în care se amplasează;
- organizarea incintelor să țină seama de imaginea prezentată către drumurile publice.
- Spațiile de parcare se vor dimensiona conform prevederilor R.G.U. – Art.33 și Anexa nr. 5 și Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane indicativ P 132-93.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. -ului de față.

- UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L

CARACTER PREDOMINANT – LOCUIRE - zonă aferentă construcțiilor de locuit.

Conform Planului Urbanistic General al Mun. Sebeș, amplasamentul studiat este situat în extravilan având categoria de folosință a terenului de arabil.

Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat a fost încadrat în zona funcțională UTR- L- zonă aferentă construcțiilor de locuit, cu reglementările specifice conform cap. III și IV din prezentul Regulament Local de Urbanism, și va fi preluat în cadrul PUG-ului la reactualizarea acestuia.

**Sef proiect,
arh. Marius Barbieri**

**Întocmit,
ing.Hulea Ioan Daniel**

- DUPLICAT -

S-a cerut autentificarea prezentului înscris.



DECLARAȚIE

Subsemnata **RADU IOANA-MARIA-VICTORIA**, CNP 2830930014679, cetățean român, domiciliată în com. Săsciori, sat Săsciori, nr. 122, jud. Alba, posesoare a CI seria AX nr. 793689/16.10.2020, eliberată de SPCLEP Sebeș, în calitate de mostenitoare (nepoată de fiu predecedat) a bunicii mele Stoicuta Victoria, decedată în anul 2008, proprietară a imobilului situat administrativ în extravilanul mun. Sebeș, jud. Alba, înscris în Cartea Funciară nr. 679 – a localității Sebeș, înregistrat în registrul cadastral al imobilelor sub nr. 679 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice sub nr. crt. A1 cu nr. cad. 679 și nr. parcelă 2692/28 – având categoria de folosință: arabil, în suprafață de 6.917 mp, pe propria răspundere declar următoarele: -----

Sunt de acord ca domnul **JEJERAN STELIAN-PATRIȚA**, CNP 1721220205895, cetățean român, să efectueze pe terenul proprietatea sa, situat în extravilanul mun. Sebeș, jud. Alba, înscris în Cartea Funciară nr. 727 – a localității Sebeș, nr. cad. 727 și nr. parcelă 1374/12/45a – având categoria de folosință arabil în suprafață de 6.000 mp, lucrări de: parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială, conform certificatului de urbanism nr. 487 din 04.12.2024 emis de Municipiul Sebeș, și să obțină toate autorizațiile și avizele necesare în acest sens. -----

De asemenea declar că nu există litigii privind granița dintre imobilul descris mai proprietatea bunicii mele Stoicuta Victoria înscris în Cartea Funciară nr. 679 – a localității Sebeș și imobilul proprietatea vecinului nostru Jejeran Stelian-Patrița, înscris în Cartea Funciară nr. 727 – a localității Sebeș. -----

Dau prezenta declarație pentru a servi în fața instituțiilor abilitate, pentru obținerea avizelor și a autorizațiilor necesare. -----

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

DECLARANTĂ:

RADU IOANA-MARIA-VICTORIA

- DUPLICAT -

S-a cerut autentificarea prezentului înscris.



DECLARAȚIE

Subsemnații:

1. **CRINTEA MARIA-LUMINIȚA**, CNP 2690331014301, cetățean român, domiciliată în mun. Sebeș, str. Călugăreni, nr. 2A, jud. Alba, în calitate de declarantă; -----

2. **DĂSCĂLOIU CONSTANTIN-STELIAN**, CNP 1660601014308, cetățean român, domiciliat în mun. Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, bl. 146, sc. A, et. 3, ap. 13, jud. Alba, în calitate de coproprietari ai imobilului situat administrativ în extravilanul mun. Sebeș, jud. Alba, înscris în Cartea Funciară nr. 726 – a localității Sebeș, înregistrat în registrul cadastral al imobilelor sub nr. 726 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice sub nr. crt. A1 cu nr. cad. 726 și nr. parcelă 1373/12/45b – având categoria de folosință: arabil, în suprafață de 5.700 mp, pe propria răspundere declarăm următoarele: -----

Suntem de acord ca vecinul nostru **JEJERAN STELIAN-PATRIȚA**, CNP 1721220205895, cetățean român, să efectueze pe terenul înscris în Cartea Funciară nr. 727 – a localității Sebeș, nr. cad. 727 și nr. parcelă 1374/12/45a – având categoria de folosință arabil în suprafață de 6.000 mp, proprietatea sa lucrări de: parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială, conform certificatului de urbanism nr. 487 din 04.12.2024 emis de Municipiul Sebeș, și să obțină toate autorizațiile și avizele necesare în acest sens. -----

De asemenea declarăm că nu există litigii privind granița dintre imobilul descris mai proprietatea noastră înscris în Cartea Funciară nr. 726 – a localității Sebeș și imobilul proprietatea vecinului nostru Jejeran Stelian-Patrița, înscris în Cartea Funciară nr. 727 – a localității Sebeș. -----

Dăm prezenta declarație pentru a servi în fața instituțiilor abilitate, pentru obținerea avizelor și a autorizațiilor necesare. -----

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

DECLARANȚI:

CRINTEA MARIA-LUMINIȚA

DĂSCĂLOIU CONSTANTIN-STELIAN

- DUPLICAT -

S-a cerut autentificarea prezentului înscris.



DECLARAȚIE

Subsemnații **STRICAT IOAN**, CNP 1830212011152, cetățean român, domiciliat în mun. Sebeș, str. Decebal, nr. 98, jud. Alba și soția **STRICAT PAULA-MIRELA**, CNP 2870423014668, cetățean român, domiciliată în mun. Sebeș, loc. Petrești, str. 1 Mai, bl. 314, et. 1, ap. 2, jud. Alba, în calitate de proprietari ai imobilului situat administrativ în extravilanul mun. Sebeș, jud. Alba, înscris în Cartea Funciară nr. 728 – a localității Sebeș, înregistrat în registrul cadastral al imobilelor sub nr. 728 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice sub nr. crt. A1 cu nr. cad. 728 și nr. parcelă 1373/12/45 – având categoria de folosință: arabil, în suprafață de 12.900 mp, pe propria răspundere declarăm următoarele: -----

Suntem de acord ca vecinul nostru **JEJERAN STELIAN-PATRIȚA**, CNP 1721220205895, cetățean român, să efectueze pe terenul înscris în Cartea Funciară nr. 727 – a localității Sebeș, nr. cad. 727 și nr. parcelă 1374/12/45a – având categoria de folosință arabil în suprafață de 6.000 mp, proprietatea sa lucrări de: parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială, conform certificatului de urbanism nr. 487 din 04.12.2024 emis de Municipiul Sebeș, și să obțină toate autorizațiile și avizele necesare în acest sens. -----

De asemenea declarăm că nu există litigii privind granița dintre imobilul descris mai proprietatea noastră înscris în Cartea Funciară nr. 728 – a localității Sebeș și imobilul proprietatea vecinului nostru Jejeran Stelian-Patrița, înscris în Cartea Funciară nr. 727 – a localității Sebeș. -----

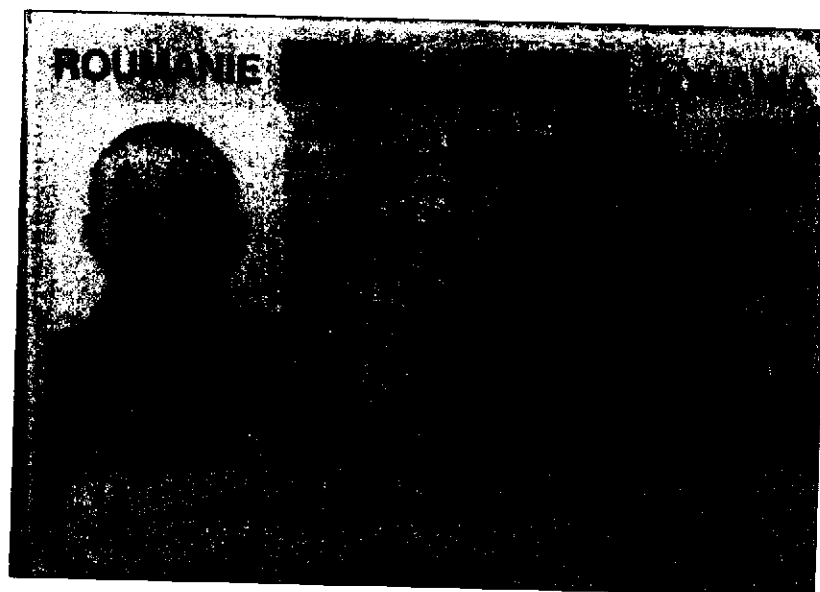
Dăm prezenta declarație pentru a servi în fața instituțiilor abilitate, pentru obținerea avizelor și a autorizațiilor necesare. -----

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

DECLARANȚI:

STRICAT IOAN

STRICAT PAULA-MIRELA



3. REGIMUL TEHNIC:

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:
Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială

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:

AGENCIA PENTRU PROTECȚIA 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 emittente.)

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/nelncadrarea 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 / DESFIINȚARE 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):

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

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

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

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

- Aviz de oportunitate conform Legii 350

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

Alte avize:

- Documentația depusă spre avizare se va prezenta în 2 exp. și pe suport magnetic.

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

- Acordul vecinilor în formă legalizată.

- Aviz A.N.I.F. - Administrația Națională a Îmbunătățirilor Funciare.

- Direcția județeană de agricultură Alba - Scoatere din circuit agricol

- Studiu geotehnic.

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

f) se va respecta Codul Civil în vigoare;

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

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

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

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

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

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

Arhitect-șef

Miron Marius Coșmin
(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de: 68.90 lei, conform Chitanței nr 224017245 din 20.11.2024

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 727 Sebeș

Nr. cerere 12544
Ziua 28
Luna 04
Anul 2025
Cod verificare
100188826705



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	727	6.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17473 / 18/12/2016		
Registrul Cadastral al Imobilelor UAT Sebeș; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 727 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 727.	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
18132 / 12/08/2024		
Act Notarial nr. 1416, din 12/08/2024 emis de Burz Olimpiu;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu dare în plată, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) JEJERAN STELIAN-PATRIȚA, căsătorit	A1

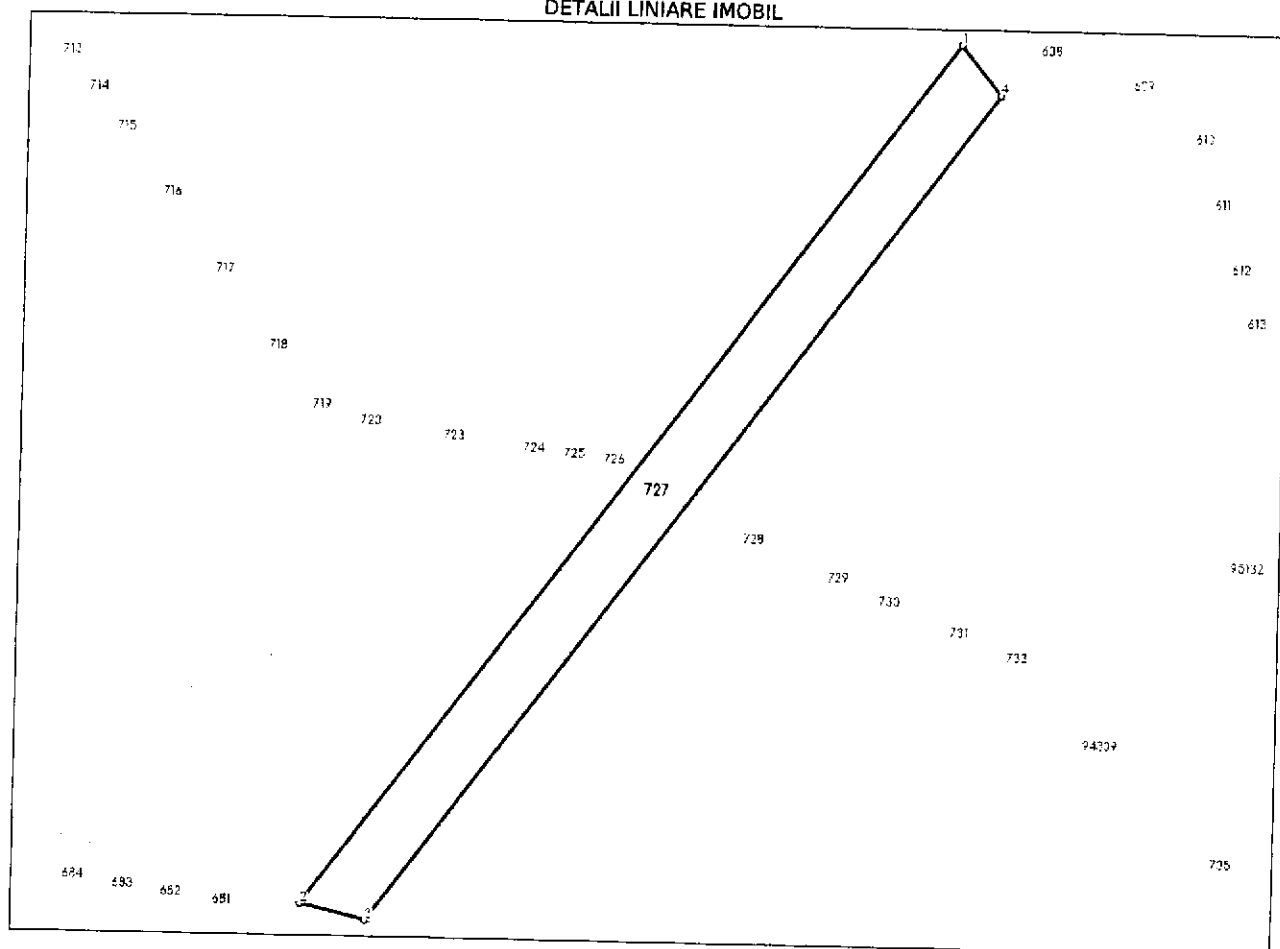
C. Partea III. SARCINI .

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
727	6.000	

* Suprafața este determinată în planul de cadastru.

DETALII LINIARE IMOBIL



Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	6.000	-	1374/12/45a	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	390.597,561 494.262,515	2	390.401,926 493.999,701	327.634
2	390.401,926 493.999,701	3	390.421,706 493.994,998	20.331
3	390.421,706 493.994,998	4	390.609,756 494.247,623	314.932
4	390.609,756 494.247,623	1	390.597,561 494.262,515	19.248

- ** 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,

28/04/2025, 15:08

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>



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 727, UAT Sebeș / ALBA, -

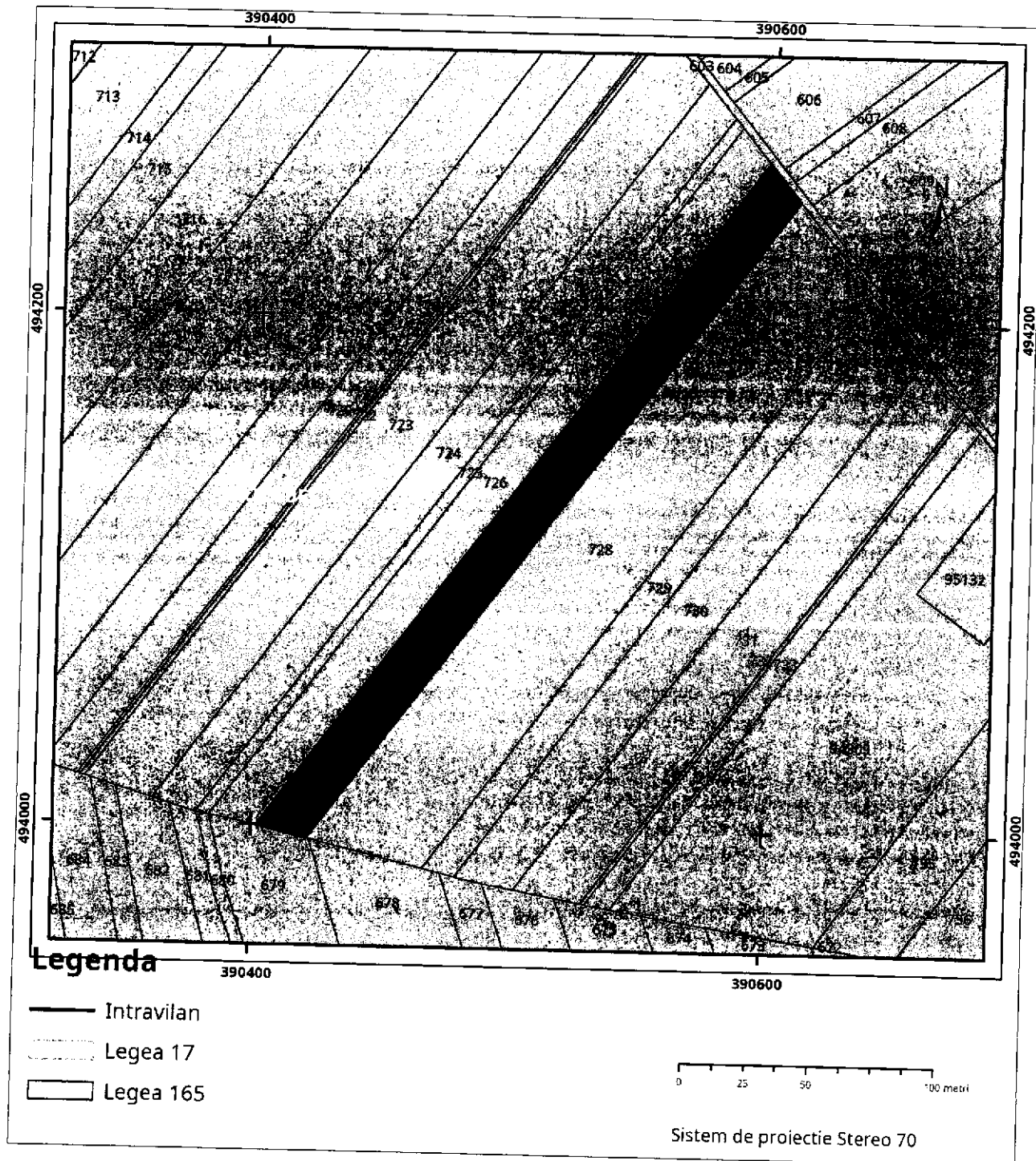
Nr.cerere	12545
Ziua	28
Luna	04
Anul	2025

Teren: 6.000 mp

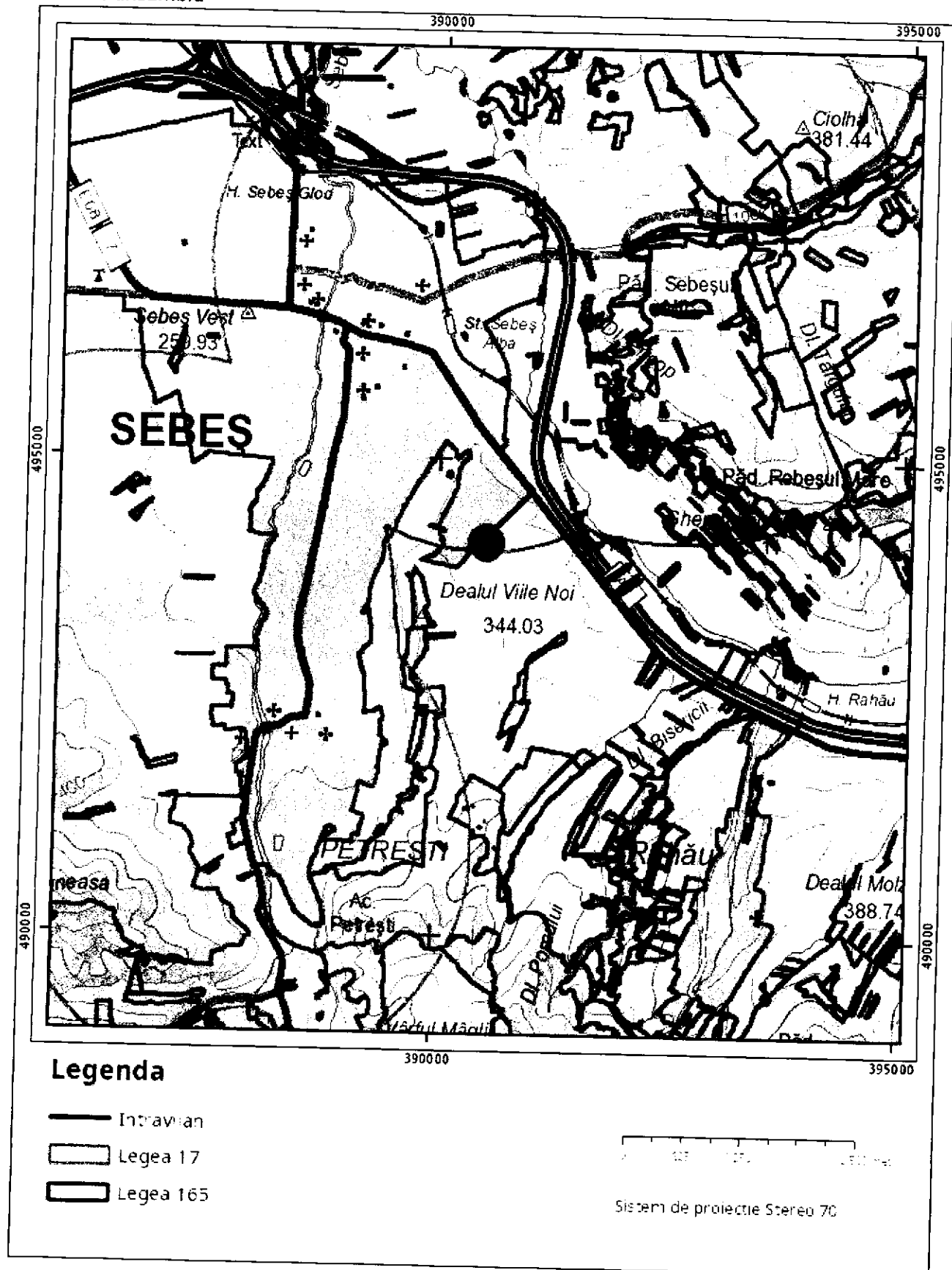
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 6000mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 18-12-2016
Data și ora generării: 28-04-2025 15:11

MUNICIPIUL SEBEȘ

ROMÂNIA, 515 800 SEBEȘ, județul ALBA

Str. Piața Primăriei, nr. 1

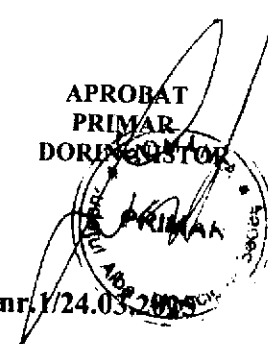
Tel.: +4 / 0258 731004, 731006 / Fax: +4 / 0258 734187

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
DORINEAȘTOR



AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 1/24.03.2025

Elaborare PUZ -Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru 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. 3751/21.01.2025, în conformitate cu cerința certificatului de urbanism nr 487/04.12.2024, în vederea întocmirii documentației Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a precizării datelor temei de proiectare pentru PUZ.

Solicitantul cererii: **Jejeran Stelian-Patrița**, cu sediul/domiciliul în Vințu de Jos, str. Dacilor, nr.1, jud. Alba, urmărește să inițieze prin aport propriu întocmirea documentației P.U.Z. și să o înainteze spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Sebeș.

Prevederile prezentului Aviz de oportunitate constituie elemente minime ce 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 corectei identificări a zonei studiate, în toate piesele scrise și desenate, precum și în cadrul procedurilor de avizare și aprobare documentația va purta titlul :

Elaborare PUZ -Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru 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 Urbanistilor din România (R.U.R.), anexându-se la documentația ce se va înainta spre aprobare o copie după certificatul de atestare R.U.R. și după actul doveditor al plății taxei către R.U.R, pentru documentația întocmită.

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

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

Obiect: P.U.Z. are ca obiect reglementarea urbanistica a caracterului terenului studiat , o zonă restrânsă, cu categoria de folosință arabil în extravilan., parcelarea terenului în trei loturi, respectiv : lot 1-S-1500mp, teren care va fi introdus în intravilan și va fi destinat construirii unei locuințe individuale, lot2-S-4442,26 mp va rămâne în extravilan, lot.3-S-57,74 mp va fi cedat pentru modernizarea drumului.

Amplasament : Terenul studiat se află în partea de sud-est a municipiului Sebeș.

Limita terenului studiat: Zona studiată are următoarele vecinătăți:

-la nord N-domeniul public -drum de exploatare

-la vest V- proprietate privată

-la sud S- proprietăți private

-la est-E- proprietate privată

Încadrarea în localitate : Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. este amplasată în extravilanul Municipiului Sebeș, conform PUG 4400/2000, aprobat cu HCL 127/2000. Suprafața amplasamentului ce a generat PUZ, este compusă din parcela înscrisă în CF 727, nr.cad.727, în suprafață de 6000 mp ,proprietatea privată a beneficiarului **Jejeran Stelian-Patrița** , din care se dorește introducerea în intravilan a suprafeței de 1500 mp.

Circulația: Accesul rutier și cel pietonal în zonă se realizează majoritar din str. face prin intermediul străzii G.Schweighofer, care face legătura cu alte căi de comunicație rutieră și implicit cu terenul studiat prin intermediul drumului de exploatare.

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

Ocuparea terenului : Amplasamentul analizat este situat în extravilanul Municipiului Sebeș, și are categoria de arabil extravilan și se propune realizarea unei zone de locuințe individuale UTR-L-pentru parcela lot 1, în suprafață de 1500 mp.

Echiparea edilitară: Zona studiată nu dispune de rețele de utilități:

Alimentare cu apă se va realiza în două etape: -etapa 1-put forat echipat cu hidrofor

-etapa 2-extinderea rețelei de apă potabilă existentă pe str.

G. Schweighofer, până la amplasamentul studiat,

Canalizarea se va realiza în două etape:-etapa1-fosă septică dimensionată

Etapa 2- prin extinderea rețelei de canalizare propuse de pe str. G.Schweighofer până la amplasamentul studiat.

- **Apele pluviale** de pe suprafețele carosabile și trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi
Toate proiectele pentru realizarea de utilități vor fi pe cheltuiala integrală a beneficiarului documentației PUZ

Indici urbanistici propuși:

- POT maxim propus-35%
- CUT maxim propus-1,05
- Regim de înălțime : P+I+M, Hcornișă-9 m

Amplasarea față de aliniament și retrageri în interiorul parcelei:

Retragerea din aliniament vor respecta Codul Civil.

Asigurarea prin proiect a calității mediului și a premizelor de dezvoltare durabilă

În perioada de execuție a lucrărilor se va asigura colectarea, depozitarea și evacuarea în condiții de siguranță a deșeurilor, conform HCL 391/2021, referitoare la aprobarea Regulamentului privind gestionarea deșeurilor din construcții și demolări în municipiul Sebeș.

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

6. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

Asigurarea căilor de acces și utilităților: se va face pe bază de proiecte de specialitate întocmite de specialiști și ulterior autorizate. Cheltuielile necesare pentru toate aceste documentații și execuție sunt suportate de beneficiarii/beneficiarul PUZ - ului

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

7. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Conform PROCESULUI VERBAL: nr. 17659/12.03.2025, în urma analizei documentației de membru Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, din cele 8 voturi prezente,

- 4 membri au dat aviz favorabil
- 3 membri a dat aviz favorabil cu condiții:- se va prezenta reglementare pentru drumul de acces, profilul stradal, categoria de importanță,
- 1 membru -aviz nefavorabil

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

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

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

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

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

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

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

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

-Să obțină declarații exprimate în formă autentică de la vecinii direcți conf. HCL nr.250/2014, pentru ca documentația să poată fi supusă aprobării Consiliului Local

-Să întocmească Raportul informării și consultării publicului și să respecte procesul de informare și consultare a publicului.

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

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

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

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

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

Nume, Prenume	Funcția publică	Semnătura	Data	Nr.ex.
Verificat: Miron Cosmin	Arhitect-Şef		24.03.2025	2
Intocmit: Țimpea Georgeta	Inspector			

FISĂ PROIECT

Date generale	
Denumire documentație	„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU; PARCELARE TEREN ȘI CREARE ACCES LA PARCELĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ”
Tip documentație	PLAN URBANISTIC ZONAL
Generat de imobilul	CF care a generat PUZ nr. 727 Sebeș
Inițiator	JEJERAN PATRIȚA STELIAN
Proiectant	SC BARBIERI PROIECT SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	BARBIERI MARIUS
Amplasare	Județul Alba, municipiul Sebeș, Str. Extravilan, FN
Delimitare	la nord – domeniu public – Drum de exploatare , CF nr. 740 la sud – proprietate privata – Proprietate privata CF nr. 679 - re- tragere 5m la est – proprietate privata – Proprietate privata CF nr. 728 - re- tragere 3.5 m la vest – proprietate privata – Proprietate privata CF nr. 726 - re- tragere 0.60 m
Suprafață zonei reglementata prin PUZ/PUD	Suprafața totală a terenului 6000 mp

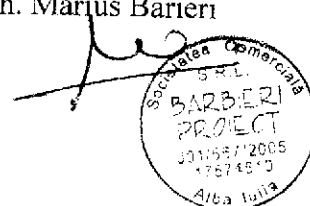
Nr. crt.	Indicatori urban- istici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobate anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse/ Prevederi PUD
1.	Caracterul zonei (UTR sau Zona funcțională)	Datorită faptului că din punct de vedere urbanistic conform PUG terenul este situat în extravilan cu destinația teren agricol, prin P.U.Z. se propune intrarea în intravilan parțială (1500m) care va avea destinația de teren constructibil cu funcțiunea de „zonă de locuințe individuale, notat cu „L” cu regim de construire P+1+M. Zona studiată și reglementată prin PUZ este amplasată în extravilanul Municipiului Sebeș, conform PUG 4400/2000, aprobată cu HCL 127/2000.	
2.	Utilizari admise		Zona caselor de locuire
3.	Regim construire (izolat, cuplat, înșiruit)		Sunt admise următoarele utilizari: - locuințe individuale în regim înșiruit, cuplat sau izolat; - locuințe semicolective; - construcții pentru spații comerciale și servicii; - activități independente de tip PFA; - birouri, cabinete de avocatură, notariat, farmacie, altele asemenea;

			• construcții și amenajări pentru sport și amenajări (sală multifuncțională); • structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare (pensiune); • spații verzi ambientale și plantații de protecție; • alei carosabile și pietonale, parcuri; • loc de joacă pentru copii; • anexe gospodărești-bucătărie, garaje, sere, piscine chioscuri de grădină, pergol.
	Caracteristicile parcelor: suprafețe, forme, dimensiuni		
5.	Amplasarea clădirilor față de aliniament stradal		Față de aliniament, clădirea propusă va fi retrasă cu minim 5 m.
6.	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioara ale parcelor		Față de limitele laterale clădirile vor fi retrase cu minim 3m.
7.	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.		Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m; În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 clădiri, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine: Pentru 2 construcții izolate una față de alta: – respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii; – distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; – distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioara 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 3.00m; – jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de cealaltă construcție.
8.	Amplasare anexă pe parcelă (dacă este cazul)		

	Circulații, accese, parcare		Accesul rutier și cel pietonal în zonă se face din Str. G. Schweighofer prin intermediul unui drum de exploatare ce comunică cu terenul aflat în studiu. Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandărilor normativelor P132/93 și H.G. 525/1996.
10.	Regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă a clădirilor (în m)		-locuințe individuale, cu maxim S+P+I+M niveluri în regim de construire izolat.
11.	POT		<i>POT - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului. POT propus = 35%</i> - pentru imobilele care adăpostesc funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire (exclusiv sau împreună cu funcțiunea de locuire). <i>POT maxim propus=35%</i>
12.	CUT		<i>CUT - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfasurate ale tuturor nivelelor supaterane și suprafața totală a terenului.</i> <i>CUT maxim pentru înălțimi P+I+M = 1.05 mp.ADC/mp.teren</i>
13.	Aspectul exterior al clădirilor		Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii.
14.	Condiții de echipare edilitară		Alimentarea cu apă potabilă Se va realiza în două etape: etapa 1 – puț forat echipat cu hidrofor etapa 2 – prin extinderea rețelei de apă potabilă existentă pe Str. G. Schweighofer până la amplasamentul studiat. Rețeaua de canalizare : Canalizare menajeră Se va realiza în două etape: etapa 1 – fosa septică dimensionată pentru a prelua toate apele uzate de pe întreg ansamblul. etapa 2 – prin extinderea rețelei de canalizare propuse de pe Str. G. Schweighofer până la amplasamentul studiat. Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi. Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde. Alimentarea cu energie electrică Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, se va implementa și un sistem cu panouri fotovoltaice. Soluția de racord subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament și racord întocmit de specialiști ai ENEL. Soluția de racord subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament și racord întocmit de specialiști ai ENEL.

15.	Spatii libere si spatii plantate		Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate vor ocupa,conform HGR 525/1996, Anexa 6, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
16.	Împrejmuiri		Împrejmuirile se vor realiza pe laturile învecinate cu alte loturi. Împrejmuirea va fi opacă și va avea o înălțime de max. 2,50m. Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de maxim 2,50m din care un soclu opac maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă sau opacă. In situația în care gardul va fi poziționat la graniță cu terenuri private se va solicita în mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. In toate celelalte situații, autorizarea împrejmuirilor se va face doar cu respectarea codului civil și a regulamentelor în vigoare.

Intocmit,
Arh. Marius Barieri



DOCUMENTE DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

privind elaborarea unei documentații de urbanism faza PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU; PARCELARE TEREN ȘI CREARE ACCES LA PARCELĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ (CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 487 DIN DATA DE 04.12.2024)

Beneficiar: JEJERAN PATRIȚA STELIAN

AMPLASAMENT STUDIAT - CF NR. 727 SEBEȘ – SUPRAFAȚA – 6000 mp

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

Terenul se învecinează:

- la sud – proprietate privata – Proprietate privata CF nr. 679
- la est – proprietate privata – Proprietate privata CF nr. 728
- la vest – proprietate privata – Proprietate privata CF nr. 726
- pe latura de nord cu domeniu public – drum de exploatare propus spre modernizare

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

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

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

- La sediul Primariei Municipiului Sebeș, compartiment urbanism se pot depune eventualele rezerve, observatii, propuneri, probleme semnalate;
- La sediul Primariei Municipiului Sebeș,, compartiment urbanism se poate consulta documentatia propusa spre avizare/aprobare, in intervalul luni-vineri, intre orele 8-12;
- la sediul proiectantului in intervalul luni joi orele 8-16 și vineri orele 8-14
- direct prin formulare de declaratii și notificări.

d) Calendarul propus de initiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului:

- 03.03.2025: anuntarea demararii procesului de informare si consultare publica;
- 03.03.2025 - 15.03.2025: informarea părților interesate si primirea observatiilor sau propunerilor;
- 15.03.2025 – 20.03.2025: gestionarea eventualelor obiectii si/sau propuneri primite si informarea publicului cu privire la rezultatele procesului de informare si consultare;
- 20.03.2025 – 15.04.2025: integrarea concluziilor rezultate din procesul de informare si consultare a publicului in raportul informarii si consultarii publicului;

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

BARBIERI PROIECT SRL

Adresa: Alba Iulia, Str. Traian, nr. 17A, jud. Alba

Tel: 0744 633713

Email: capitel_proiect@yahoo.com

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea unei documentații de urbanism faza **PLAN URBANISTIC ZONAL**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU; PARCELARE TEREN ȘI CREARE ACCES LA PARCELĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ (CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 487 DIN DATA DE 04.12.2024)

Beneficiar: JEJERAN PATRIȚA STELIAN

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

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;
Vecinii direcți ai amplasamentului studiat:

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

2. Conținutul, datele de transmitere prin posta și numărul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:

- nu au fost transmise prin posta intențiile de elaborare a documentației deoarece, vecinii direcți au fost contactați direct de către beneficiar la domiciliul acestora,
- pentru a putea fi consultată și ulterior facute, observații sau să sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse în planul urbanistic de zonă dacă e cazul.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și partilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Terenul se învecinează:

- - pe latura de est cu teren aflat în proprietate privată (CF 728) - Fântână Viorica;
 - - pe latura de sud cu teren aflat în proprietate privată (CF 679) - Stoicuta Victoria;
 - - pe latura de vest cu teren aflat în proprietate privată - CF 726 - Dăscăloiu Maria
- pe latura de sud cu domeniu public - CF 740 drum în domeniu public.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

- Numărul de persoane care au participat la acest proces a fost de: 3 persoane
- CF 728 - Fântână Viorica; - a declarat că este de acord cu reglementările urbanistice propuse;
- CF 679 - Stoicuta Victoria - a declarat că este de acord cu reglementările urbanistice propuse;
- CF 726 - Dăscăloiu Maria - a declarat că este de acord cu reglementările urbanistice propuse;

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

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementările urbanistice propuse.

2. Probleme, observații și rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementările urbanistice propuse

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

- Nu sunt.

Intocmit,

Arh. Marius Barbieri



Data anuțului: 03.03.2025

Denumire: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: PARCELARE TEREN ȘI CREARE ACCES LA PARCELĂ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ** (CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 487 DIN DATA DE 04.12.2024)
Localizare: **LOCALITATEA SEBES, STR. EXTRAVILAN, FN, JUD. ALBA**
Inițiator: **JEGERAN PATRITA STELIAN**

Publicul este invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de a...

privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal, la sediul Primăriei municipiului Sebeș, strada Primăriei, nr. 1, compartiment urbanism.
în perioada 03.03.2025 - 15.03.2025 (10 zile)

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

Etapile preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- 20.03.2025 – 15.04.2025 (25 zile) - Afișare pe site-ul primăriei, la avizierul primăriei, și pe teren a panoului / panourilor de consultare privind propunerile planului de urbanism și perioada de primire observații și propuneri de la vecinii direcți, factorii interesați sau potențial afectați.
- Dezbaterile publice organizate de primărie a cărei dată și locație va fi anunțată în termen de maxim 7 zile de la finalizarea perioadei de 25 de zile de consultare.
- După integrarea concluziilor Raportului de consultare și a dezbaterii publice de către proiectant în planul de urbanism și predarea către primărie a versiunii finale a acestuia (în maxim 5 zile de la primirea Raportului), și până la aprobarea planului de urbanism prin HCL, acesta, împreună cu raportul de consultare și raportul de specialitate va fi disponibil pe site-ul primăriei.

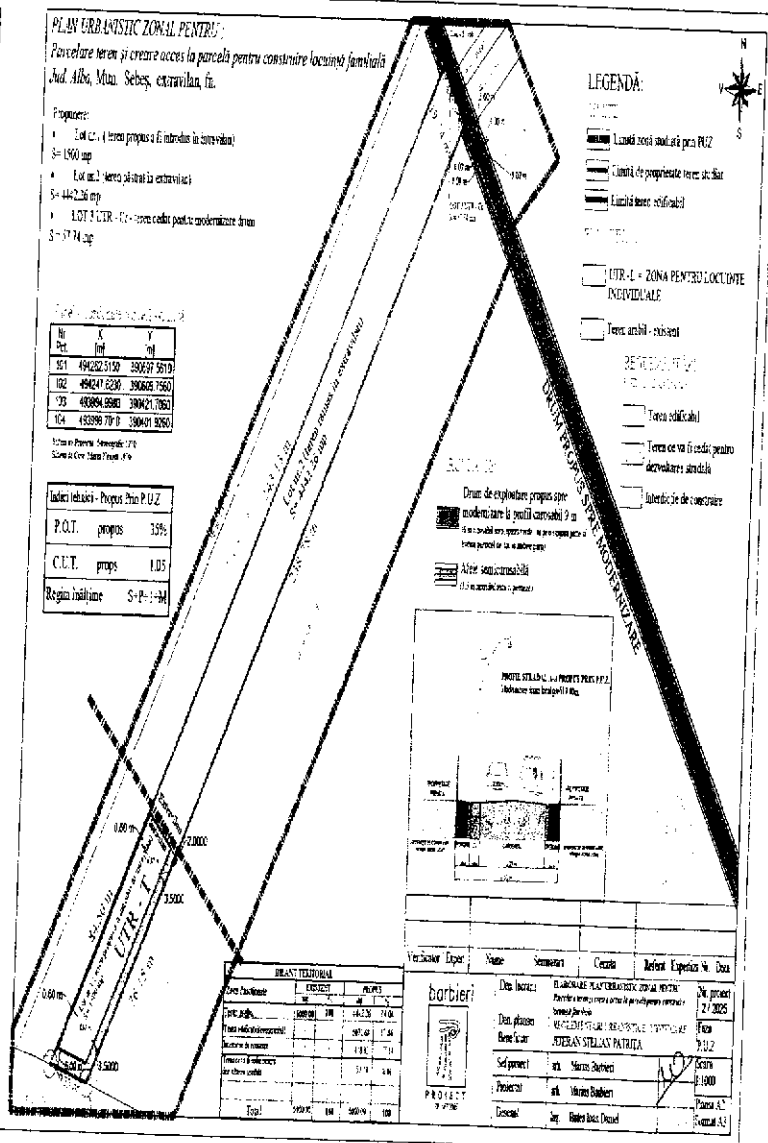
Panoul / panourile vor avea dimensiuni de minim 60 x 90 cm, vor fi din materiale rezistente la intemperii și vor afișate la la frontul stradal pe toată perioada.

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



- Propietate Studiată TEREN EXTRAVILAN.
Drumuri Vicinale

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Caranta	Referat / Expertiza Nr. / Data
barbieri	Den. lucrarii:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU Parcela nr. 11 din zona de parcare pentru constructii locuind comunitate		Nr. proiect 2 / 2025
	Den. planse:	PLANUL DE ZONARE IN ZONA		Faza
	Beneficiar	TEJERAN STELIAN PATRITA		P.U.Z
	Sof proiect	arh. Marius Barbieri		Scara
	Protectat	arh. Marius Barbieri		1:1000
	Desenat	ing. Hulea Ioan Daniel		Planşa A.1 Formet A.1



Primăria Municipiului Sebeș

Data anului: 20.03.2025

Consultare asupra propunerilor preliminare Plan Urbanistic Zonal

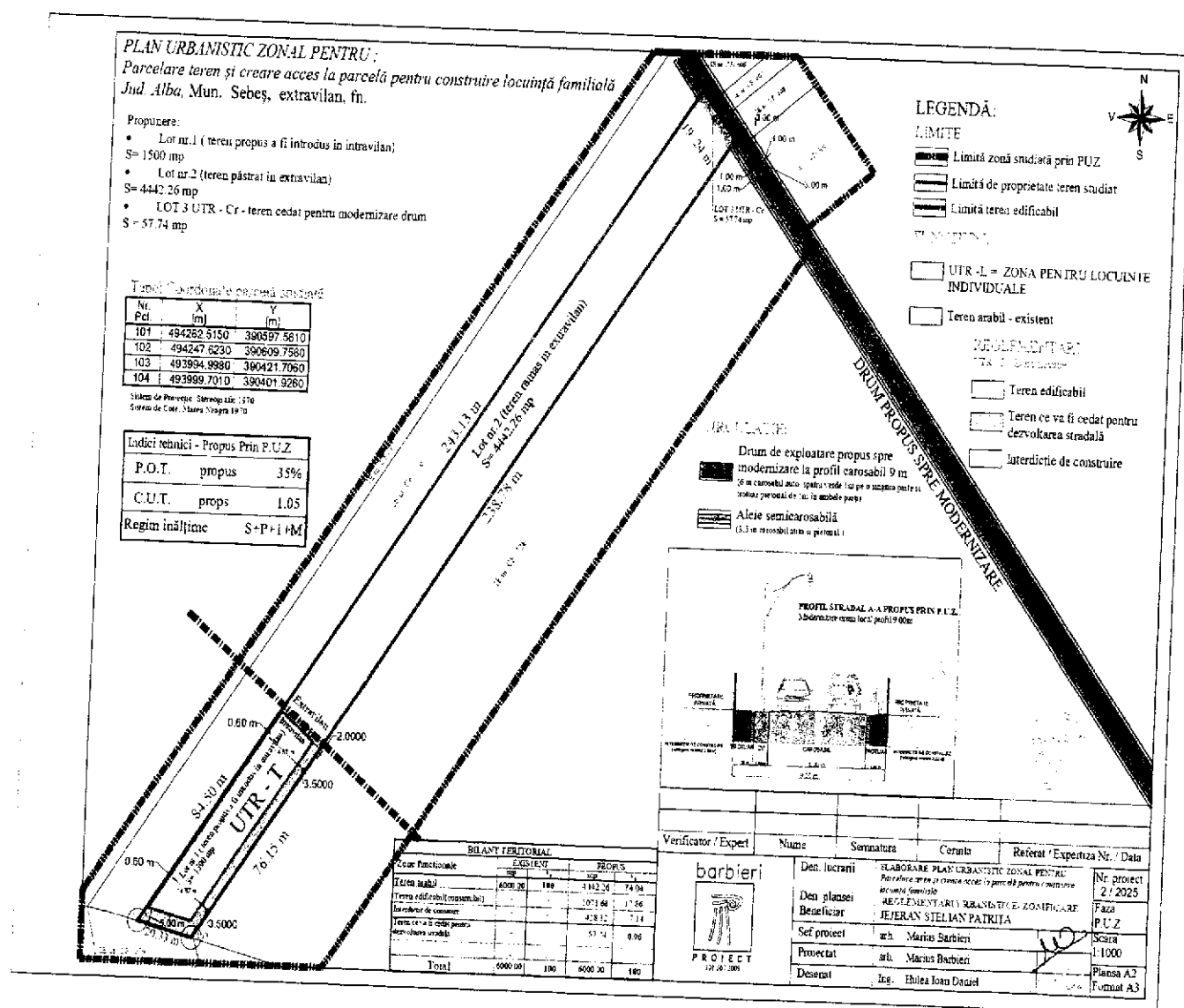
Denumire: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: PARCELARE TEREN ȘI CREARE ACCES LA PARCELĂ PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ (CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 487 DIN DATA DE 04.12.2024)
Localizare: LOCALITATEA SEBES, STR. EXTRAVILAN, FN, JUD. ALBA
Inițiator: JEJERAN PATRIȚIA STELIAN

Elaborator: SC BARBIERI PROIECT SRL

Publicul este invitat să transmită observații asupra documentelor
expuse/disponibile la avizierul primăriei municipiului Sebeș, strada Primăriei, nr. 1
în perioada 20.03.2025 - 15.04.2025 (25 zile) între orele 11.00 - 12.00

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

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





UNITED STATES DEPARTMENT OF AGRICULTURE
BUREAU OF PLANT INDUSTRY
WASHINGTON, D. C.

Report of the United States Department of Agriculture
Bureau of Plant Industry
Washington, D. C.

Report of the United States Department of Agriculture
Bureau of Plant Industry
Washington, D. C.

Report of the United States Department of Agriculture
Bureau of Plant Industry
Washington, D. C.









MINISTERUL AGRICULTURII ȘI
DEZVOLTĂRII RURALE

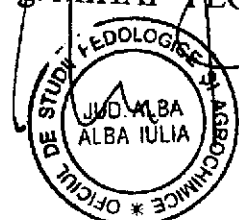


Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Alba

Nr. 62 / 04.04.2025

APROBAT,
DIRECTOR

ing. MIHAI FLOREA



**STUDIU PEDOLOGIC
PENTRU STABILIREA CLASEI DE CALITATE A TERENULUI IN
VEDEREA OBTINERII AVIZULUI NECESAR INTRODUCERII IN
INTRAVILAN PRIN PUZ**

In scopul :
Parcelare teren si creare acces la parcela pentru construire locuinta familiala

BENEFICIAR: JEJERAN STELIAN PATRITA

**EXECUTAT : ing. ILIE IOAN MARIUS
ing. RUSU CRISTIAN**

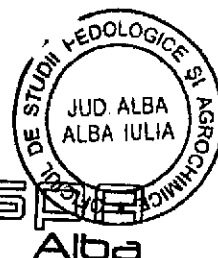
2025



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI
DEZVOLTĂRII RURALE



OSSE
Alba



Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Alba

MEMORIU TEHNIC

PRIVIND "STABILIREA CLASEI DE CALITATE A TERENULUI" situat în imobilul
cu nr. topografic: 727 din CF nr. 727

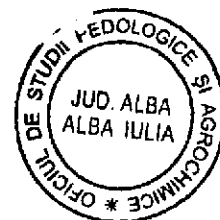
Teritoriul cadastral : SEBES

Județul : ALBA

Suprafața: 1.500 mp.

Beneficiar: JEJERAN STELIAN PATRITA

2025



1. INTRODUCERE SI GENERALITĂȚI

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

Terenul este situat pe teritoriul cadastral al localității SEBES și ocupă o suprafață totală de 6.000 mp., din care s-a luat în studiu 1.500 mp.

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

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

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

2. CONDITII FIZICO-GEOGRAFICE

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

RELIEFUL

Altitudine : 292 m.

Forma de relief : versant

Panta : 5 - 10 %

Expoziția : - E

Roca de solificare: depozite argiloase

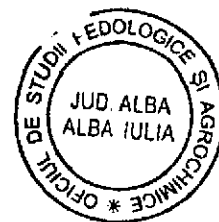
HIDROLOGIA SI HIDROGRAFIA

Ape de suprafață care drenează terenul: Raul Secas

CLIMA

Temperatura medie multianuală : 11,3 °C

Precipitații medii multianuale : 546 mm.



INFLUENTA ANTROPICĂ

Ameliorare: nu este cazul

Degradare: nu este cazul

SOLUL

Din punct de vedere pedologic terenul se caracterizeaza prin:

PRELUVOSOL MOLIC

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

3. FACTORI RESTRICTIVI

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

In situația de față factorii penalizatori sunt următorii:

- temperatura medie anuală (11,5) - extrem de ridicata
- precipitații medii anuale (475) - scazute
- textura solului (50) - fina
- panta terenului (07) - slab inclinat
- adancimea apei freatice (07,0) - mare
- porozitatea solului (+15) - moderat tasat
- volum edafic (088) - mare
- rezerva de humus (090) - mica

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



UNITATEA DE SOL

Denumirea US: PRELUVOSOL MOLIC

Suprafata: 1.500 mp.

Unitatea de sol se situeaza pe versant slab inclinat

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

Si prezinta urmatoarele caractere morfologice:

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

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

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

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

TIPUL DE SOL : PRELUVOSOL MOLIC

Nr. crt.	FACTORI	Nr.ind	Valoare	Cod	COEFICIENTI BONITARE									
						GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF	A
1	Temperatura medie anuala	3c	11,3°C	11,5		1	1	1	1	08	09	09	1	
2	Precipitatii medii anuale	4c	546 mm	475		09	09	08	09	07	07	09	09	
3	Gleizare	14	ABS	0		1	1	1	1	1	1	1	1	
4	Stagnogleizare	15	ABS	0		1	1	1	1	1	1	1	1	
5	Salinizare	16	ABS	00		1	1	1	1	1	1	1	1	
6	Textura in Ap sau in primii 20 cm.	23A	LA	50		1	1	1	1	1	1	1	1	
7	Poluare	29	<5%	02		1	1	1	1	1	1	1	1	
8	Panta	33	5 - 10 %	07		1	1	09	09	09	09	09	1	
9	Alunecari	38	ABS	0		1	1	1	1	1	1	1	1	
10	Adancimea apei freatic	39	>5 m	07,0		08	08	08	08	08	08	08	08	
11	Inundabilitate	40	ABS	0		1	1	1	1	1	1	1	1	
12	Porozitate totala	44	MO	+15		09	09	09	09	09	09	09	09	
13	Continut de CaCO ₃	61	00	00		1	1	1	1	1	1	1	1	
14	Reactia in Ap sau in primii 20 cm.	63	6,6	6,6		1	1	1	1	1	1	1	1	
15	Volum edafic	133	MR	088		1	1	09	1	1	1	1	1	
16	Rezerva de humus	144	61-120t/ha	090		08	08	08	08	07	07	08	08	
17	Exces de apa de suprafata	181	Nul	1		1	1	1	1	1	1	1	1	
	NOTA					52	52	37	47	23	26	42	52	41

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





FISA DE CALCUL A NOTEI DE BONITARE

1. **TITULARUL: JEJERAN STELIAN PATRITA**
2. **ACTUL DE PROPRIETATE: CF: 727**
3. **TERITORIUL CADASTRAL PE CARE SE AMPLASEAZA OBIECTIVUL:**
SEBES
4. **CATEGORIA DE FOLOSINTA CARE ESTE AFECTATA: ARABIL**
5. **NR. TOPOGRAFIC : 727**
6. **SUPRAFATA TOTALA: 6.000 mp.**
7. **SUPRAFATA LUATA IN STUDIU: 1.500 mp.**
8. **NOTA DE BONITARE: 41 puncte pentru ARABIL**
9. **CLASA DE CALITATE : a III -a pentru ARABIL**
10. **GROSIMEA STRATULUI FERTIL: 47 cm.**

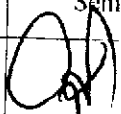
ACORD ADMINISTRATOR DRUM

Ca urmare a solicitării adresate de către JEJERAN PAPRIȚA STELIAN, cu domiciliul pe str. DACILOR, Nr.1, loc. VINȚU DE JOS, jud. ALBA, pentru realizarea obiectivului „PARCELARE TEREN ȘI CREARE ACCES LA PARCELA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ” faza PUZ la adresa Loc. SEBEȘ, Str. EXTRAVILAN DE 1374/12/55, F.N., jud. Alba și a documentației tehnice înregistrată la S.P.A.P. cu numărul 1724 din data de 15.04.2025, se emite prezentul Acord administrator drum pentru realizarea obiectivului „PARCELARE TEREN ȘI CREARE ACCES LA PARCELA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ” faza PUZ în conformitate cu documentația depusă, Proiect 2/2025 respectând următoarele condiții :

A Condiții speciale

1. Amplasarea obiectivului va respecta prevederile O.G. 43/1997, republicata cu modificările și completările ulterioare ;
2. Obiectivul se va realiza conform Proiectului 2/2025. Încadrare în zonă A0 format A3. Situația existentă A1 format A3, Reglementări urbanistice A2 format A3, și Posibilitatea de mobilitate urbană A3 format A3 anexat ;
3. Accesul la teren se va realiza de pe strada Schweighofer și apoi prin intermediul drumului de exploatare.
4. Nu se vor amenaja spații de parcare în zona drumului de exploatare DE 1374/12/55, deoarece aceasta este suprafața de teren destinată exclusiv pentru întreținerea și exploatarea drumului și siguranței rutiere;
5. În timpul execuției lucrărilor nu se vor depozita materiale pe partea carosabilă sau pe acostamentul drumului de exploatare DE 1374/12/55,
6. Se va semnaliza punctul de lucru în mod corespunzător pentru asigurarea siguranței circulației și asigurarea normelor de protecția muncii, conform Normelor metodologice privind condițiile de executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului aprobate prin Ordinul ministrului de interne numărul 1112/2000, de instituire a restricțiilor, plan avizat de Poliția Municipiului Sebeș – Serviciul rutier;
7. Executantul lucrării răspunde direct de orice accident de muncă sau de circulație produs în timpul și din cauza execuției lucrărilor ;
8. Amplasarea obiectivului va respecta Planul Urbanistic General al Municipiului Sebeș, județul Alba;
9. Orice degradarea care va apărea în zona drumului de exploatare DE 1374/12/55 pe sectorul afectat de execuția lucrării, atât în perioada executării lucrărilor, cât și pe întreaga perioadă de existența a acesteia în zona drumului, va fi remediată imediat, pe cheltuiala sa, de către executantul lucrării, cu respectarea condițiilor de calitate impuse prin reglementările în vigoare ;
10. După execuția lucrării, elementele drumului afectate se vor aduce la starea tehnică inițială de către executantul lucrării;

Prezentul Acord Administrator Drum are valabilitate de **12 luni** și **NU** permite începerea lucrărilor fără obținerea Autorizației de construire, Autorizației de amplasare sau executarea de lucrări în zona drumurilor județene sau de exploatare și Avizul IPJ Alba – Serviciul rutier .

Numele și prenumele	Funcția	Semnătura	Data	Nr. ex.
Aprobat: Ordean Dorin Octavian	Director		15.04.2025	2
Intocmit: Bregar Daniel	Inspector specialitate		15.04.2025	



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 STELIAN-PATRITA JEJERAN,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7040250402995 / 30.04.2025 pentru obiectivul: **PARCELARE TEREN SI CREARE ACCES LA PARCELA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA**

de la adresa: SEBES, sat -, strada EXTRAVILAN, nr. F.N, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **515800**, numar cadastral **727**, județul **Alba**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7040250402995 / 14.05.2025

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 **Nu exista** rețea electrică de distribuție de - -.
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 04.12.2026**, 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. **487 / 04.12.2024**
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



**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. J2002000352:21 / J01/12/2002

www.distributie-energie.ro

de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

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

DEER Sucursala Alba nu deține instalații electrice de joasă și medie tensiune în zona.

*Eventualele protejări, refaceri sau devieri ale instalațiilor noastre afectate de lucrarea dv. se vor face printr-o firmă atestată ANRE în baza unui contract de reglementare rețele electrice, ce se va încheia la S. Acces Rețea a DEER Sucursala ALBA.

*Orice activitate sub sau în apropierea instalațiilor electrice se va desfășura cu respectarea normelor de protecție a muncii specifice-NPSM. În caz contrar, beneficiarul (sau executantul, după caz) va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică.

*Se va respecta: Ordinul ANRE nr.239/2019 « Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice »

Director Sucursala

ALBA

Ing. Alexandru-Aurel PERJU

Sef S.A.R. / Coordonator
Compartiment ALBA

Gheorghe DAMIAN-FILIP

Intocmit

Mihaela Corpade

ALEXANDRU-AUREL
PERJU

Semnat digital de
ALEXANDRU-AUREL PERJU
Data: 2025.05.18
13:00:21 +03:00

Gheorghe
Damian-Filip

Semnat digital de
Gheorghe
Damian-Filip
Data: 2025.05.16
10:03:08 +03:00

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU:
Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială
Jud. Alba, Mun. Sebeș, extravilan, fn.

Propunere:

- Lot nr.1 (teren propus a fi introdus în intravilan)
S= 1500 mp
- Lot nr.2 (teren păstrat în extravilan)
S= 4442.26 mp
- LOT 3 UTR - Cr - teren cedat pentru modernizare drum
S = 57.74 mp

Tablă de coordonate parcelă studiată

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
101	514400.097	382350.535
102	514414.033	382347.067
103	514419.416	382373.436
104	514409.706	382377.544

Sistem de Proiecție: Stereografic, 1970
Sistem J. Coor. Măreș Neagra 1970

Indici tehnici - Propus Prin P.U.Z.		
P.O.T.	propus	35%
C.U.T.	props	1.05
Regim înălțime	S+P+I+M	

LEGENDĂ:

- Limită zonă studiată prin PUZ
— Limită de proprietate teren studiat
..... Limită teren edificabil

PLANURI

UTR - L = ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

Teren arabil - existent

REGLEMENTARI

Teren edificabil

Teren ce va fi cedat pentru dezvoltarea strădală

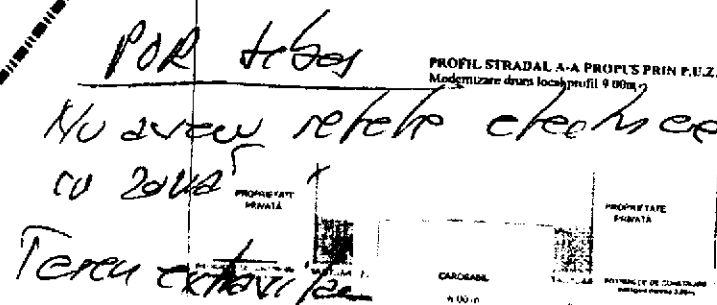
Interdicție de construire

CIRCULAȚIE

Drum de exploatare propus spre modernizare la profil carosabil 9 m
(6 m carosabil auto, spațiu verde 1 m pe o singură parte și trotuar pietonal de 1 m în ambele părți)

Aleie semicarosabilă
(1,5 m carosabil auto și pietonal)

PROFIL STRADAL A-A PROPUȘ PRIN P.U.Z.
Modernizare drum la profil 9.00m



BILANT TERITORIAL			
Zona funcțională	EXISTENT		PROPUȘ
Teren arabil	6000.00	100	4442.26 74.04
Teren edificabil (construit)	-	-	1071.68 17.86
Interdicție de construire	-	-	428.32 7.14
Teren ce va fi cedat pentru dezvoltarea strădală	-	-	57.74 0.96
Total	6000.00	100	6000.00 100

Verificator / Expert

barbieri



PROIECT

Nume

Semnatura

Cerinta

Referat / Expertiza Nr. Data

Den. lucrării

Den. planșei

Beneficiar

Sef proiect

Proiectat

Desenat

PLANIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU:
Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONILOR ARI
JEJERAN STELIAN PATRIȚIA
arh. Marius Barbieri
arh. Marius Barbieri
Ing. Hulea Ioan Daniel

Nr. proiect
2 / 2025
Faza
P.U.Z.
Scara
1:1000
Planșă A2
Format A3

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ;
Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială
Jud. Alba, Mun. Sebeș, extravilan, FN.

Propunere:

- Lot nr.1 (teren propus a fi introdus în intravilan)
S= 1500 mp
- Lot nr.2 (teren păstrat în extravilan)
S= 4442.26 mp
- LOT 3 UTR - Cr - teren cedat pentru modernizare drum
S= 57.74 mp

Label Coordonate parcela studiată

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
101	514400.097	382350.535
102	514414.033	382347.067
103	514419.416	382373.436
104	514409.706	382377.544

Sistem de Proiecție Stereografic 1970
Sistem de Unitate Marca Neagra 1970

Indici tehnici - Propus Prin P.U.Z

P.O.T.	propus	35%
C.U.T.	props	1.05
Regim înălțime	P+I+M	

LEGENDĂ:

LINII

- Limită zonă studiată prin PUZ
- Limită de proprietate teren studiat
- Limită teren edificabil

FUNCTII

UTR - L = ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

Teren arabil - existent

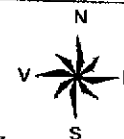
REGLEMENTARI

Zona verde - amenajare teren

Vegetație înaltă

Teren ce va fi cedat pentru dezvoltarea strădală

Construcții propuse
posibilitate de mobilitate



LOT 3 UTR - Cr
S = 57.74 mp

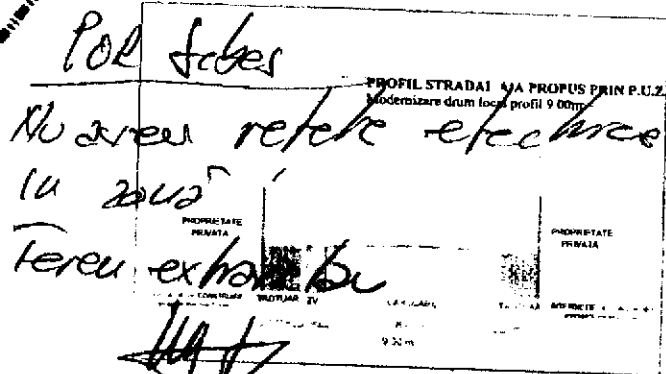
Lot nr.2 (teren rămas în extravilan)
S = 4442.26 mp

CIRCULAȚIE

Drum de exploatare propus spre modernizare la profil carosabil 9 m
(6 m carosabil auto, spațiu verde 1 m pe o singură parte și trotuar pietonal de 1 m în ambele părți)

Aleie semicarosabilă
(0.5 m carosabil auto și pietonal)

DRUM PROPUȘ SĂ SE MODERNIZE



PROFIL STRADAL LA PROPUȘ PRIN P.U.Z

Modernizare drum local profil 9.00m

BILANȚ TERITORIAL			
Zonă funcțională	EXISTENT	PROPUȘ	
Teren arabil	100	4442.26	74.04
Teren edificabil (construit)	-	1071.68	17.86
Intervale de construire	-	428.32	7.14
Teren cedat pentru dezvoltarea strădală	-	57.74	0.96
Total	6000	6000	100

Verificator / Expert

Nume

Semnatura

Cerinta

Referat / Expertiza Nr. Data

barbieri
PROIECT
Nr. 107/2024

Den. lucrari

Den. plansei Beneficiar

Sef proiect

Proiectat

Desenat

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire
Locuință familială
POSIBILITATEA DE MOBILITATE URBANĂ
JEJERAN STELIAN PATRIȚĂ
arh. Marius Barbieri
arh. Marius Barbieri
Ing. Hulea Ioan Daniel

Nr. proiect
2 / 2025
Faza
P.U.Z
Scara
1:1000
Planșă A3
Format A3

Am existat neto electrica in zona



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

Sebes, Str. Aviator Ghe. Olteanu, nr. 9, cod poștal 515800
TEL. 0258-731128; 0258-731336 FAX. 0258-731127
E-mail: scapactasebes@yahoo.com
CUI: 24264336 Registrul comerțului JO1/946/2008
COD IBAN: RO33RNCB0003021182930010, BCR Alba Iulia

Nr. 791 / 27.03.2025

Către,

JEJERAN STELIAN PATRIȚA

loc. Vințu de Jos, str. Dacilor, nr.1, nr. 40, jud. Alba

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

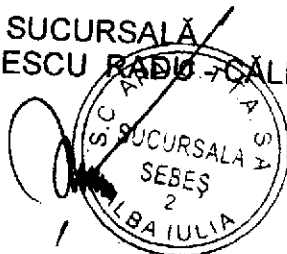
AVIZUL FAVORABIL

În vederea : " Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială " în municipiu Sebeș, strada extravilan De 1374/12/55, jud. Alba, nr. CF 727 - Sebeș, nr. CAD 727 conform certificat de urbanism nr. 487 din 04.12.2024, emis de Primăria Municipiului Sebeș și a planului de situație anexat.

SC APA C.T.T.A. SA – Sucursala Sebes nu detine rețele pe amplasamentul viitoarei construcții și nu există varianta imediată de a se alimenta cu apă potabilă și de a prelua serviciul de canalizare menajeră.

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

ȘEF SUCURSALĂ
ing. ȘERBĂNESCU RADU-CĂLIN



BIROU TEHNIC
ing. Oancea Ioana

Oancea Ioana

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. 45/2025,

aferent proiectului : ELABORARE P.U.Z. PENTRU: PARCELARE TEREN
SI CREARE ACCES LA PARCELA PENTRU CON-
STRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, mun. SEBES-EX-
TRAVILAN, f.n., JUDETUL ALBA.
[Proiect nr. 2/2025; faza: P.U.Z.].

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

Cap. I – PREZENTAREA INFORMATIILOR:

A/ - DATE GENERALE:

AMPLASAMENTUL: - Suprafata de teren, de cca 1.500.00 mp (Lot 1 – propus
a fi introdus in intravilan), aferenta obiectivului nou-proiectat, ELABORARE
P.U.Z. PENTRU: PARCELARE TEREN SI CREARE ACCES LA PARCELA
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, identificabila prin CF nr.
727, nr. topo./cad. 727, se incadreaza in perimetrul extravilan al municipiului
SEBES, f.n., JUDETUL ALBA – vezi "Planul de incadrare in zona, plansa nr.
A0" si/sau "Planul REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE, plansa
nr. A2" (scara 1:1.000), anexate prezentului studiu geo-tehnic, ca piese grafice
ilustrative.

BENEFICIAR LUCRARE:

D-nul. JEJERAN STELIAN PATRITA.
(Vintu de Jos-Dacilor, nr. 1/Jud. Alba).
S.C. "BARBIERI PROIECT" S.R.L.
(Alba Iulia/Judetul Alba).

PROIECTANT GENERAL :

ELEMENTE DE TEMA DE PROIECTARE: - Prin elementele de tema de pro-
iectare, puse la dispozitie de catre proiectantul general (S.C. "BARBIERI

PROIECT" S.R.L. – Alba Iulia/Judetul Alba), se ofera datele tehnice minimum-necesare referitoare la obiectivul nou-proiectat (destinatia si regimul de inaltime, structura de rezistenta si sistemul de fundare preconizate, sarpante si invelitori etc) si, in consecinta, se solicita estimarea conditiilor geotehnice de fundare pe amplasa-mentul 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, municipiul SEBES si implicit amplasamentul cercetat se incadreaza intr-un larg feston al CULOARULUI DEPRESIONAR AL RAULUI MURES (segmentul acestuia cunoscut sub numele de CULOARUL ORASTIEI) care, local, desparte PODISUL SECASELOR si PIEMONTUL PIANULUI de terminatia sudica si sud-estica a M-tilor METALIFERI-TRASCAU (subunitati montane ale "APUSENILOR de SUD").

Strict, amplasamentul in cauza se incadreaza in "zona de pod" a unui umar al terasei medii [t(2), cu altimetrie relativa de cca 18.00-25.00m] comuna raurilor MURES si SEBES; umar de terasa grefat pe interfluviul care separa, local, bazinele hidrografice ale celor doua rauri; actualmente, prin pozitia sa altitudinala, zona amplasamentului nu este supusa riscurilor de inundabilitate.

Amplasamentul obiectivului nou-proiectat prezinta o articulatie de suprafete cvasi-plane si suborizontale, cu un grad bun de stabilitate generala si locala – din punctul de vedere al potentialului de degradare prin declansarea sau reactivarea de alunecari de teren si/sau de aparitie a altor fenomene geodinamice distructive: prabusiri de teren, eroziuni intense – longitudinale si/sau transversale, spalari in suprafata excesive (denudari, siroiri, 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 sectorul extrem sud-vestic al BAZINULUI TRANSILVANIEI [la contactul acestuia cu extremitatea nordica a DOMENIULUI GETIC (din aria CARPATILOR MERIDIONALI), cu terminatia estica a CULOARULUI DEPRESIONAR AL MURESULUI (care facea legatura BAZINULUI TRANSILVANIEI cu BAZINUL PANNONIC) si cu extremitatea sudica si sud-estica a APUSENILOR de SUD]; bazin format prin afundarea – diferentiata ca amplitudine – a unor blocuri ale structogenului din interiorul "arcului carpatic" (initial

cu rol de «masiv central/median» – fata de ariile periferice (ale structurilor hercinice, deja consolidate) remobilizate in cadrul «geosinclinalelor alpine»; blocuri individualizate printr-o serie de fracturi profunde – efect al diastrofismului laramic, manifestat local, predominant disjunctiv/ruptural.

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

In zona municipiului SEBES apar la zi, atat formatiunile atribuite oligocenului : conglomerate, microconglomerate, gresii si argile marnoase vargate (brun-ros-cate la cenusii-verzui) si/sau violacee, cu stratificatie incrucisata, depuse in facies continental, fluvio-lacustru cu secvente torentiale cat si, cele ale sarmatopliocenului in facies pannonic de larg (marne, argile marnoase, marne nisipoase si nisipuri etc.).

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

Tot ca efect al desfasurarii proceselor de alterare hipergena/subaeriana apar si celelalte tipuri de depozite superficiale: eluvii, deluvii, proluvii, coluvii etc., cu grosimi relativ reduse, 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 a spectrului de raspuns (perioadei de colt), pentru zona amplasamentului in cauza este caracteristica 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 referinduse la situarile intravilane si, respectiv, extra-vilane ale localitatilor.

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 afluenti locali, (vai minore) dreneaza intreaga retea hidrografica, cu caracter permanent si/sau semipermanent-torrential.

In zona amplasamentului [zona de pod-frunte a terasei medii t(2)] apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice de mai larga extindere, cantonate fiind in masa aluviunilor cu granulometrie grosiera, la contactul cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi relativ mari - de peste 5.00-6.00m (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu pana la 0.50-1.50m, in perioadele cu pluviozitate accentuata).

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

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

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

- Conditii de teren: - terenuri bune (2 puncte) [tabelul A1];
- Apa subterana: - fara epuismenle (1 punct);
- 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 [conform tabelelor A3-A4].

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

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

geotehnic, pentru amplasamentul obiectivului in cauza s-a considerat suficienta executarea de observatii directe de teren, extrapolarea datelor cunoscute din amplasamente similare, completate cu executarea unui foraj geotehnic de control F.1., cu adancime de cca 6.00m (executat in aprilie, 2025).

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, negru-cafeniu la cenusiu, tare, cu raspandire cvasi generala si grosimi de cca 0.90m ;
- in adancime, pana la 5.50m, apar o serie de aluviuni cu granulometrie fina, constituite local, din: argile nisipoase, argile prafoase-nisipoase, prafuri nisipoase-argiloase si nisipuei argiloase, cafenii-galbui la brun-ruginii, plastic vartoase;
- la partea inferioara a profilului apar aluviunile grosiere ale terasei, constituite din: pietrisuri cu nisip si bolovanis, cenusii, saturate cu indesare medie-mare si care repauzeaza direct pe "stratul de roca de baza supra-consolidata".

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

Cap. II - EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE.

In mod definitiv, lucrarea in cauza, ELABORARE P.U.Z. PENTRU: PARCELA TEREN SI CREARE ACCES LA PARCELA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, mun. SEBES-EXTRAVILAN, f.n., JUDETUL ALBA, se incadreaza in "categoria geotehnica 1", "riscul geotehnic fiind redus".

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

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

STRATUL DE FUNDARE: - Complexul superficial, cu granulometrie fina, constituit local din argile nisipoase si/sau argile prafoase-nisipoase, cafenii-galbui la brun-ruginii, plastic vartoase.

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

CAPACITATEA PORTANTA: - Se precizeaza valoarea presiunii conventionale de baza (specifica pentru latimi de fundare $B = 1.00\text{m}$ si adancimi de fundare $D = 2.00\text{m}$) : $P_{\text{conv.}} = 330 \text{ kPa}$. [Proiectantul de rezistenta urmand a efectua corectiile (C_b) si (C_d) pentru latimi de fundare (B) si adancimi de fundare (D) diferite de 1.00 si respectiv 2.00m (pentru presiunea conventionala) si verificarile la “starile limita de capacitate portanta (conform NP112-14)].

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” – stratele cu granulometrie fina ale complexului superficial – acoperitor al terasei medii.
- Pentru asigurarea stabilitatii peretilor sapaturilor, acolo unde se considera necesar se vor prevedea sprijinirile specifice terenurilor coezive (dulapi de lemn asezati orizontal cu interspatii de 0.21-0.60m).
- Pe timpul executiei se recomanda ca depozitarea pamantului excavat sa nu se faca la distanta mai mica de cca 0.50-1.00m fata de limitele sapaturilor, pentru asigurarea stabilitatii peretilor acestora.
- Pamanturile rezultate din sapaturi se vor putea utiliza ca materiale de umplutura cu conditia «depunerii lor sistematice» (in strate succesive de cca 15-30 cm grosime) si a «compactarii lor controlate» (manual si/sau mecanizat, pana la atingerea unor grade de compactare $D_{\text{min.}} > 95 \%$ si $D_{\text{med.}} > 98 \%$, din valorile PROCTOR, obtinute in laborator pe probe medii din pamanturile puse in opera).

-Daca la cota de fundare indicata apar umluturi antropice sau strate plastic moi la curgatoare, sapaturile pentru fundatii se vor adancii pana la interceptarea stratului bun de fundare – respectiv, realizarea incastrarii minime (de cca 0.20m), in acesta.-Daca stratul indicat pentru fundare apare la cote superioare celor prezentate, sapaturile se pot opri la aceste cote cu conditia asigurarii : « adancimii de inghet », a « incastrarii minime in stratul de fundare indicat » si a « realizarii inaltimii minime a cuzinetului/blocului de fundare ».

-Pe timpul executiei se recomanda incarcarea practic simultana si uniforma a fundatiilor obiectivului in cauza (dupa executarea lucrarilor de sistematizare verticala si realizatea timpilor necesari pentru atingerea marcii betonelor turnate in fundatii).

-Pe timpul executiei si a intregii perioade de exploatare se vor lua toate masurile necesare pentru conservarea umiditatii naturale din intreaga "zona activa" dezvoltata sub nivelul fundatiilor obiectivului in cauza.

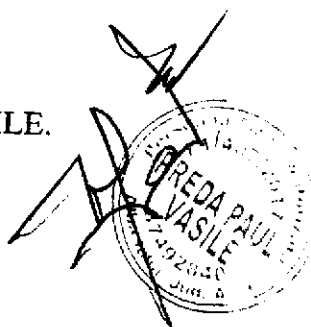
-Dupa executarea sapaturilor pentru fundatii se va solicita proiectantului de rezistenta si geotehnicianului examinarea acestora si a terenului de fundare si avizarea continuarii lucrarilor (turnarea betoanelor in fundatii).

-Prezentul studiu geotehnic are caracter definitive putand servi la intocmirea proiectului ELABORARE P.U.Z. PENTRU : PARCELARE TEREN SI CREA-RE ACCES LA PARCELA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, mun. SEBES-EXTRAVILAN, f.n., JUDETUL ALBA, beneficiar D-nul JEJERAN STELIAN PATRITA (cu domiciliul in Vintu de Jos, str. Dacilor, nr. 1/Judetul Alba) in faza P.U.Z.

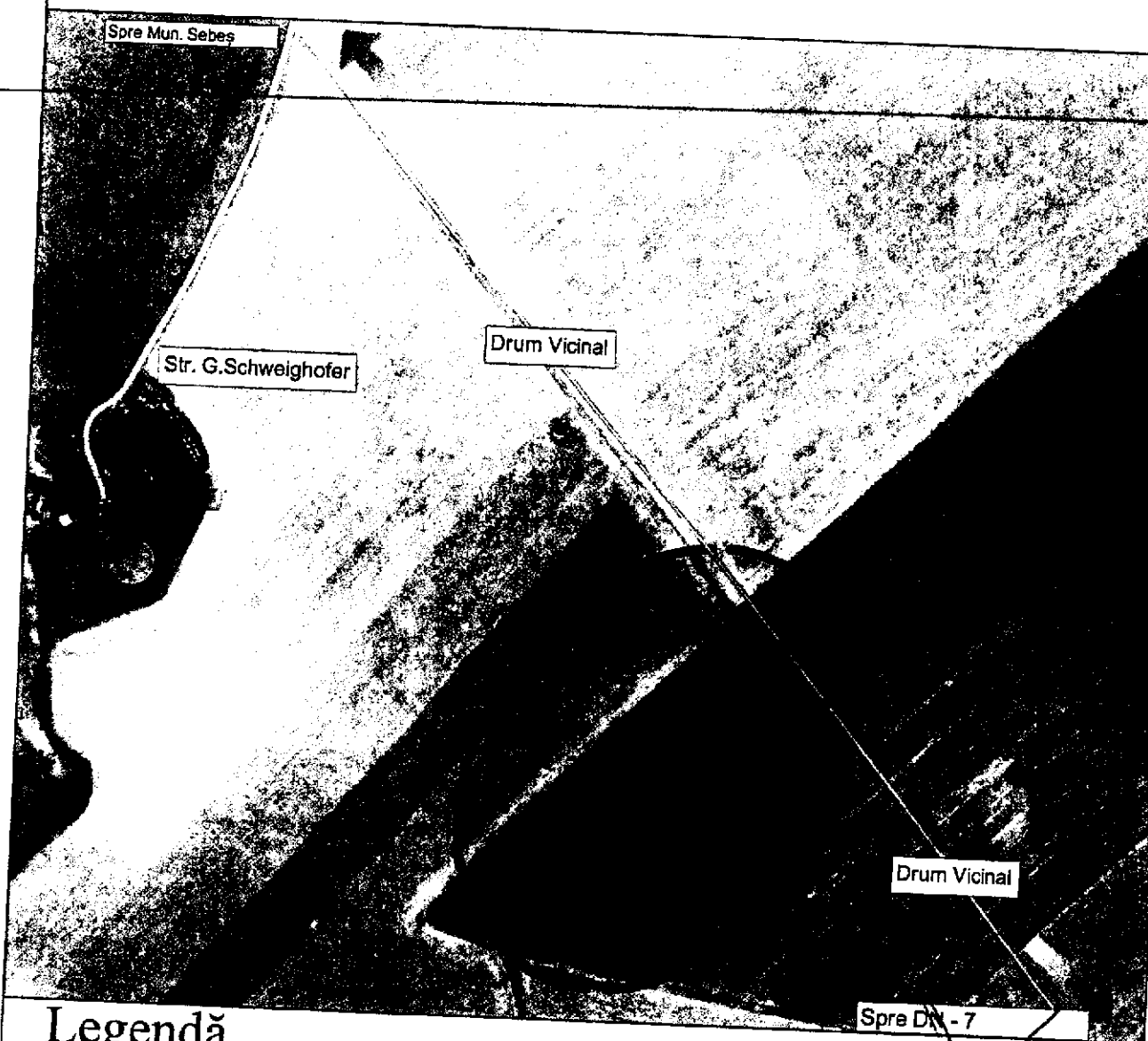
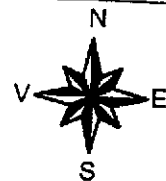
-Orice neconcordanta se va constata la executie, fata de cele prezentate anterior (cu privire mai ales la stratul de fundare si/sau caracteristicile geomecanice ale acestuia), se vor aduce la cunostinta geotehnicianului pentru examinare si avizare in consecinta.

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

Intocmit: ing. PREDA PAUL VASILE.



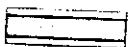
Plan de Încadrare în Zonă
 Jud. Alba, Mun. Sebeș, loc. Sebeș, str. EXTRAVILAN, nr.FN
 SC - 1:5000



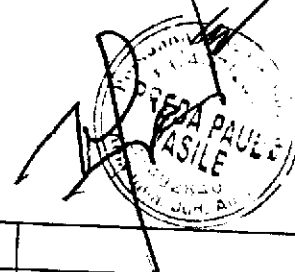
Legendă

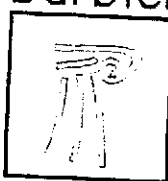


Propietate Studiată TEREN EXTRAVILAN.



Drumuri Vicinale

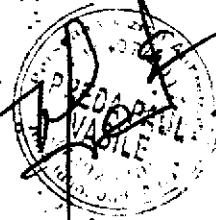


Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
	Den. lucrarii	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială		Nr. proiect 2 / 2025
	Den. plansei Beneficiar	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ JEJERAN STELIAN PATRIȚA		Faza P.U.Z
	Sef proiect	arh. Marius Barbieri		Scara 1:1000
	Proiectat	arh. Marius Barbieri		Plansa A0
	Desenat	Ing. Hulca Ioan Daniel		Format A3

**FIȘĂ DE
STRATIFICATIE**

si creare gases la parcela pentru constructi
in locuinta familiala, num. Sebes-Furtav
207, jud. Sibiu.

Interpret: ing. Preda Paul Vasile.



1. Laborare P.U.Z. pentru: Parcelară teren și creare acces la parcelă pentru construire
 locuință familială, mun. Sebes, Extravilan (CFR. 727), Județul Alba.

PROBA		GRANULOSITATE										COMPRESIBILITATE IN EDMETRU										RĂZISTENȚA LA FORFECARE						SPT	OBSERVAȚII																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
NUMĂR PROBA (TUBURATĂ/NETUBURATĂ)		ADÂNCIME		DISTRIBUȚIE PROCENTUALĂ										$C_u = d_{60}/d_{10}$										$M_{200-300}$ E_{200} ρ_{m3} ϕ c						N																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
-	E	Argila		Praf		Nisip		Pietris		Bolovanis		-	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU :

Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială
Jud. Alba, Mun. Sebeș, extravilan, fn.

Propuneri:

- Lot nr.1 (teren propus a fi introdus în intravilan)
- S= 1500 mp
- Lot nr.2 (teren păstrat în extravilan)
- S= 4442.26 mp
- LOT 3 UTR - Cr - teren cedat pentru modernizare drum
- S = 57.74 mp

Tabel Coordonate parcelă studiată

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
101	494262.5150	390597.5610
102	494247.8230	390809.7560
103	493994.9990	390421.7060
104	493999.7010	390401.9260

Sistem de Proiecție: Sistemul 1970
Sistem de Cote: Mană Negru 1970

Indici tehnici - Propus Prin P.U.Z.

P.O.T.	propus	35%
C.U.T.	propus	1.05
Regim înălțime	S+P+I+M	

LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată prin PUZ
- Limită de proprietate teren studiat
- Limită teren edificabil

FUNCȚIUNI:

- UTR - L = ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE
- Teren arabil - existent

REGLEMENTĂRI

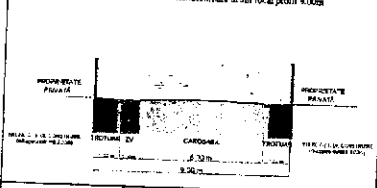
UTR - L - Zonă Locuie

- Teren edificabil
- Teren ce va fi cedat pentru dezvoltarea străzii
- Interdicție de construire

CIRCULAȚIE:

- Drum de exploatare propus spre modernizare la profil carosabil 9 m
- (fi în carosabil auto, spre vârf la 100 m și la 100 m până la tronșon perimetru de la înălțimea pârșii)
- Aleie semicarosabilă (1.5 m carosabil auto și pietonal)

PROFIL STRADAL A-A PRIN P.U.Z.
Modernizare drum local profil 9.00m



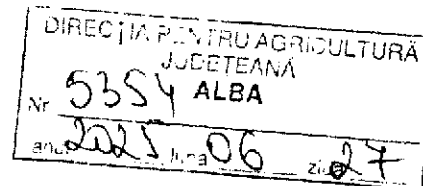
F.1. Foraj geotehnic de control.

BILANT TERITORIAL			
Zone functionale	EXISTENT	PROPUZ	
Teren arabil	6000.00	100	4442.26
Teren edificabil (construit)	-	-	1071.68
Teren de servitute	-	-	428.32
Teren ce va fi cedat pentru dezvoltarea străzii	-	-	57.74
Total	6000.00	100	6000.00

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Corinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
barbieri				
Den. lucrării	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU :			
Den. planșei	Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială			
Beneficiar	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CONIFICARE JEJERAN STELIAN PATRIȚA			
Sef proiect	arh. Marius Barbieri			Nr. proiect 2 / 2025
Proiectat	arh. Marius Barbieri			Faza P.U.Z.
Desenat	Ing. Hulea Ioan Daniel			Scara 1:1000
				Planșa A2
				Format A3



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE



AVIZ

Nr. 333 din 23.06.2025

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

având în vedere solicitarea Direcției pentru Agricultură Județene Alba cu nr. 3448 din 15.05.2025, înregistrată la Direcția de Îmbunătățiri Funciare și Fond Funciar din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 245590 din 21.05.2025

În baza următoarelor documente:

1. Cererea beneficiarului **JEJERAN STELIAN-PATRIȚA** având domiciliul în Satul Vințu de jos, Comuna Vințu de Jos, Strada Dacilor, Nr. 1, Județul Alba; înregistrată la Direcția pentru Agricultură Județeană Alba cu nr. 3448 din 29.05.2025, pentru emiterea avizului privind clasa de calitate necesar introducerii în intravilan prin studiu urbanistic de P.U.Z., a terenului cu suprafața de 1.500,00 mp;
2. Certificatul de Urbanism nr. 487 din 04.12.2024, emis de Primăria Municipiului Sebeș, Județul Alba;
3. Studiul urbanistic P.U.Z. și Regulamentul local urbanistic aferent P.U.Z.;
4. Studiul pedologic și agrochimic nr. 62 din 04.04.2025, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice al Județului Alba;
5. Avizul tehnic nr. 25 din 10.04.2025, pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Alba;
6. Nota de calcul nr. 3804 din 09.05.2025 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmit de Direcția pentru Agricultură Județeană Alba;
7. Procesul-verbal de verificare în teren seria AB nr. 52 din 08.05.2025, întocmit de către reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județene Alba.

[x] În scopul introducerii în intravilan a terenului agricol în baza studiului urbanistic P.U.Z., în vederea realizării obiectivului de investiții: *"parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială"*, de către beneficiarul **JEJERAN STELIAN-PATRIȚA** având domiciliul în Satul Vințu de jos, Comuna Vințu de Jos, Strada Dacilor, Nr. 1, Județul Alba; pe terenul situat în extravilanul Municipiului Sebeș, Județul Alba, în suprafață de 1.500,00 mp, categoria de folosință arabil.

[_] În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic P.U.G., de către beneficiar a terenului situat în, județul, în suprafață de

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenului agricol, în baza studiului urbanistic P.U.Z., cu suprafața de 1.500,00 mp din terenul cu suprafața totală de 6.000,00 mp înscris în cartea funciară nr. 727, parcela nr. 1374/12/45a, număr cadastral 727, categoria de folosință arabil, teren liber de construcții, clasa de calitate a III a, situat în extravilanul Municipiului Sebeș, Județul Alba, în vederea realizării obiectivului de investiții: *"parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială"*.

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

- art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție "*parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială*", dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în prezenta documentație. În situația în care se modifică destinația obiectivului de investiție ce face obiectul acestei documentații, prezentul aviz este lovit de nulitate.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu va fi ținut răspunzător pentru investiția în cauză dacă, în conformitate cu legile fondului funciar, suprafețele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite sau al altor litigii.

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

Elena FILIP
Director



MINISTERUL MEDIULUI,
APELOR ȘI PĂDURILOR



DECIZIE DE ÎNCADRARE
Nr. 4081 din 16.05.2025
Privind etapa de încadrare a planului

Ca urmare a notificării adresate de către JEJERAN STELIAN PATRIȚA, cu domiciliul în localitatea Vințu de Jos, strada Dacilor, nr. 1, Județul Alba, cu privire la proiectul de plan "**Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială**", cu amplasamentul în Municipiul Sebeș, extravilan, nr. FN, Județul Alba, identificat prin extras CF și plan de încadrare în zonă, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Alba cu numărul 4081/02.04.2025, 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. 311/03.04.2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Aree Protejate, Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 29.04.2025, 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 este amplasat în extravilanului municipiului Sebeș, în partea de Est-Sud a localității, cu acces din strada G. Schweighofer prin intermediul unui drum de exploatare care comunică direct cu terenul, Județul Alba.

Terenul studiat are suprafața totală de 6000 m.p., fiind o singură parcelă. Pe acest lot beneficiarul dorește introducerea parțială a terenului în intravilan, respectiv a suprafeței de 1500 m.p. în vederea construirii unei case de locuit și anexe gospodărești.

Prin prezentul P.U.Z. se propun următoarele:

1-Crearea unui trup de intravilan care va avea destinația de teren constructibil cu funcțiunea UTR-L-zonă aferentă construcțiilor de locuit și anexe gospodărești"

2-Introducerea parțială în intravilan a terenului în suprafață de 1500 m.p.
În interiorul incintei se vor amenaja aleii semicarosabile/pietonale, spații verzi amenajate, locuri de recreere etc.

Accesul propriu-zis la teren se va realiza din strada G. Schweighofer prin intermediul unui drum de exploatare cu dimensiunea în prezent de cca 2,98-3,10 m, care s-a propus spre modernizare, la un profil carosabil de 9 m (6 m carosabil, o zonă verde de 1 m pe o singură parte a drumului și 1 m trotuar în ambele părți ale drumului).

Strada Lalelelor, Nr.7B, Alba Iulia, Jud. Alba, Cod poștal 510217

Tel.: +40258 813290; Fax: +40258 813248; e-mail: office@apmab.anpm.ro; website: http://apmab.anpm.ro

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



Indicatori urbanistici:

Suprafata totală a terenului=6000 m.p., din care doar 1500 mp se propun a fi introduși în intravilan conform planșei A2.

Pentru zona de locuințe UTR-T:

- P.O.T. propus max.=35%;
- C.U.T. propus max.=1,05;
- Regim maxim de înălțime P+1+M, H.cornişă=9 m.

Obiectivul studiat este delimitat de următoarele vecinătăți:

- La Nord-domeniu public;
- La Sud-proprietate privată;
- La Est-proprietate privată;
- La Vest-proprietate privată;

Alimentarea cu apă potabilă și canalizarea

a) Alimentarea cu apă se va realiza în două etape:

- Etapa 1-puț forat echipat cu hidrofor;
- Etapa 2-prin extinderea rețelei de apă potabilă existentă pe strada G. Schweighofer până la amplasamentul studiat.

b) Canalizarea se va realiza în 2 etape:

- Etapa 1-fosa septica dimensionata pentru a prelua toate apele uzate de pe intreg asamblul.
- Etapa 2-prin extinderea rețelei de canalizare propuse pe strada G. Schweighofer până la amplasamentul studiat.

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 "Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială" 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 "Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială", va trebui să asigure respectarea Directivei Parlamentului European și a Consiliului 2001/42/EC privind evaluarea efectelor anumitor planuri și programe asupra mediului.

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

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;*

Nu este cazul.

b) *natura cumulativă a efectelor;*

Nu este cazul.

c) *natura transfrontieră a efectelor*;

Nu este cazul.

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)*:
Planul nu prezintă risc pentru sănătatea umană.

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)*:
Amplasamentul se afla în Municipiul Sebeș, extravilan, nr. FN, Județul Alba, identificat prin plan de situație, plan de încadrare în zonă și extras CF nr. 727 Sebeș. Suprafața de teren studiată prin prezentul PUZ=6000 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 Națională pentru Mediu și Arii Protejate în situația în care intervin modificări de fond care au stat la baza emiterii prezentei decizii.
- Se vor respecta prevederile Certificatului de urbanism nr. 487/04.12.2024, emis de Municipiul Sebeș.
- Se vor respecta prevederile Avizului de oportunitate nr. 1/24.03.2025, 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. 4081/02.04.2025.
- Proces verbal al ședinței CSC din 29.04.2025.
- Adresa beneficiarului nr. 5078 din 05.05.2025 privind depunerea anunțului public referitor la încadrarea proiectului.
- Publicarea anunțului public privind încadrarea proiectului în ziarul "Unirea" din 05.05.2025.

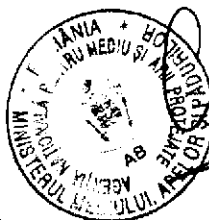
Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu

Agencia pentru Protecția Mediului Alba (actuala Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate) a asigurat accesul liber al publicului la informație prin:

- Anunțurile publicate de Jejeran Stelian Patrița, în ziarul "Unirea" în data de 02.04.2025 și data de 07.04.2025 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 (actuala Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate).
- Anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare a fost publicat în ziarul "Unirea" în data de 05.05.2025.
- Draftul deciziei etapei de încadrare a fost afișat pe pagina de internet a Agenției pentru Protecția Mediului Alba (actuala Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate).
- Precizăm că nu au existat comentarii-contestații din partea publicului interes, 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 Horațiu CLEPAN



ȘEF SERVICIU,
AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII
Alexandra Lucia RISTIN

Ristin

Întocmit: Marin Gheorghe Florin

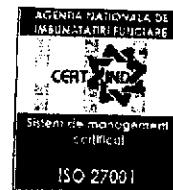
Florin



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

Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 4, Alba Iulia,
jud. Alba, România
CIF 29487193
www.anif.ro

Tel. 0258.81.31.48
Fax. 0258.81.31.49
alba@anif.ro



Nr. 25/ 10.04.2025

Către: Jejeran Patrița Stelian,

Referitor: Aviz ANIF pentru PUZ.

Stimate domn,

În urma analizării documentației depusă de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Alba, Adresa: Municipiul Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 4, jud. Alba, telefon 0258-813148, fax 0258-813149, E-mail: alba@anif.ro, cu nr. 25 din 07.04.2025, prin care solicitați avizul pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL - „Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială”**, în vederea construirii în suprafață de 1.500,00 mp, în extinderea intravilanului Municipiului Sebeș, jud. Alba, conform CU nr. 487/04.12.2024, parcela cu CF nr. 727, nr. cad. 727, se constată următoarele :

a. terenul luat în studiu în cadrul proiectului **PLANUL URBANISTIC ZONAL - „Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială”** conform PUG avizat cu HCL Sebeș, cu nr. 127/2000, în suprafață totală de 6.000,00 mp din teritoriului administrativ al Municipiului Sebeș, județul Alba, pe care urmează a se executa lucrările menționate mai sus, nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

Față de cele de mai sus, ANIF este de acord cu **PLANUL URBANISTIC ZONAL - „Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială”**.

Prezentul aviz este valabil 24 luni de la data emiterii, numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în proiectul nr. 2/2025, proiectant S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L., orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz sau acord tehnic.

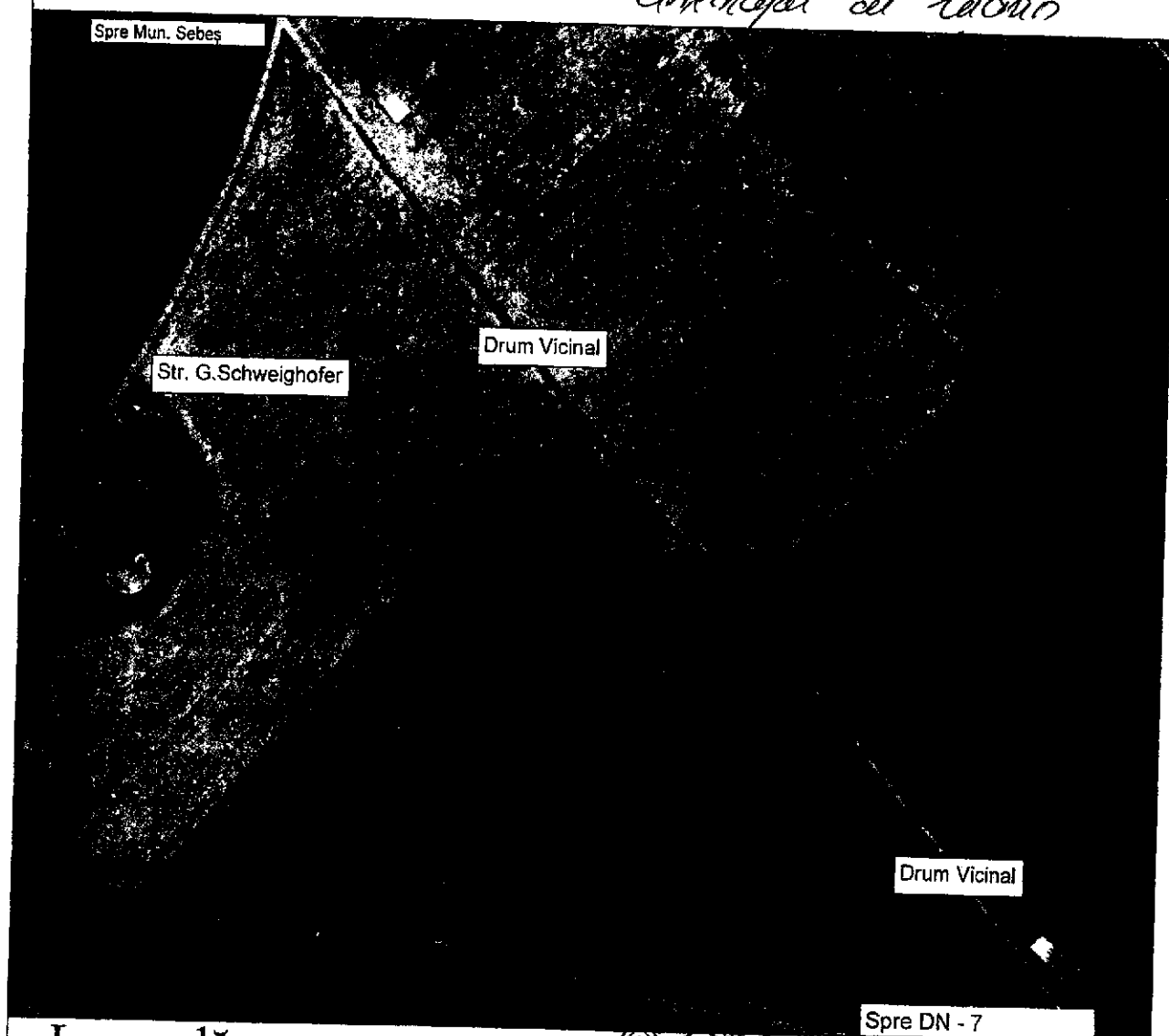
Cu stimă,

Director,
Laura Delia SORESCU



Plan de Încadrare în Zonă
Jud. Alba, Mun. Sebeș, loc. Sebeș, str. EXTRAVILAN, nr.FN
SC - 1:5000

*Terenul nu este
amplasat cu lacuș*



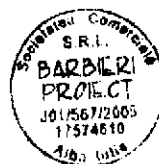
Legendă



Proprietate Studiată **TEREN EXTRAVILAN**



Drumuri Vicinale



Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
	Den. lucrarii	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ; Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială ÎNCADRARE ÎN ZONĂ JEJERAN STELIAN PATRIȚA		
	Den. plansei Beneficiar			
	Sef proiect	arh. Marius Barbieri		Nr. proiect 2 / 2025
	Proiectat	arh. Marius Barbieri		Faza P.U.Z
	Desenat	Ing. Hulea Ioan Daniel		Scara 1:1000 Plansa A0 Format A3

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU;
Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială
Jud. Alba, Mun. Sebeș, extravilan, fn.

Tabel parcele teren-existent

Nr.crt.	Beneficiar	Nr.cf.	Suprafata mp	Categorie de folosinta
1	JEJERAN STELIAN PATRIȚA	727	6000	arabil

Tabel Coordonate parcelă studiată

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
101	494262.5150	390597.5810
102	494247.6230	390609.7580
103	493994.9980	390421.7060
104	493999.7010	390401.9260

Sistem de Proiecție: Stereografic 1970
Sistem de Cole: Marca Neagra 1970

Indici tehnici - existent

P.O.T.existent	0
C.U.T.existent	0
Regim înălțime existent	0

LEGENDĂ:

LIMITE:

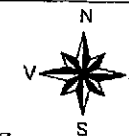
- Limită zonă studiată prin PUZ
- Limită de proprietate teren studiat

FUNCȚIUNI:

- Teren Arabil

CIRCULAȚIE:

- Drum de exploatare de pământ/pietruit



Terenul nu este amenajat și livrări de servicii sunt necesare

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



Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
	Den. lucrării		ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU:	Nr. proiect
	Den. plansei		Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială	2 / 2025
	Beneficiar		SITUAȚIA EXISTENTĂ	Faza
	Sef proiect	arh. Marius Barbieri	JEJERAN STELIAN PATRIȚA	P.U.Z.
	Proiectat	arh. Marius Barbieri		Scara
	Desenat	Ing. Hulea Ioan Daniel		1:1000
				Planșa A1
				Format A3

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU;

Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială
Jud. Alba, Mun. Sebeș, extravilan, fn.

Propunere:

- Lot nr.1 (teren propus a fi introdus în intravilan)
S= 1500 mp
- Lot nr.2 (teren păstrat în extravilan)
S= 4442.26 mp
- LOT 3 UTR - Cr - teren cedat pentru modernizare drum
S = 57.74 mp

Tabel Coordonate parcelă studiată

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
101	494262.5150	390597.5610
102	494247.6230	390609.7560
103	493994.9980	390421.7060
104	493999.7010	390401.9260

Sistem de Proiecție: Stereografic 1970
Sistem de Coor: Marea Neagră 1970

Indici tehnici - Propus Prin P.U.Z		
P.O.T.	propus	35%
C.U.T.	props	1.05
Regim înălțime	S+P+1+M	

LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată prin PUZ
- Limită de proprietate teren studiat
- Limită teren edificabil

FUNCȚIUNI:

- UTR - L = ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE
- Teren arabil - existent

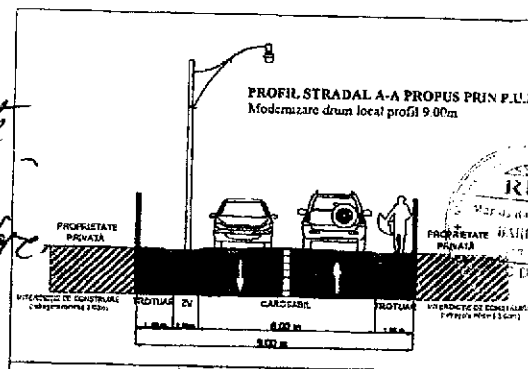
REGLEMENTĂRI

UTR - L - Zonă Locuire

- Teren edificabil
- Teren ce va fi cedat pentru dezvoltarea stradală
- Interdicție de construire

CIRCULAȚIE:

- Drum de exploatare propus spre modernizare la profil carosabil 9 m
(6 m carosabil auto, spatii verzi 1m pe o singură parte și trotuar pietonal de 1m în ambele părți)
- Aleie semicarosabilă
(3,5 m carosabil auto și pietonal)



Terenul nu este amenajat cu lucrări de nivelare și curățare

BILANT TERITORIAL				
Zone funcționale	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	6000.00	100	4442.26	74.04
Teren edificabil (construibil)	-	-	1071.68	17.85
Intensiv de construire	-	-	428.32	7.14
Teren ce va fi cedat pentru dezvoltarea stradală	-	-	57.74	0.96
Total	6000.00	100	6000.00	100

Verificator / Expert

Nume

Semnatura

Cerinta

Referat / Expertiza Nr. / Data

barbieri



Den. lucrării

Den. planșei Beneficiar

Sef proiect

Proiectat

Desenat

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU:
Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială
REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
FEJERAN STELIAN PATRIȚA

arh. Marius Barbieri

arh. Marius Barbieri

Ing. Hulea Ioan Daniel

Nr. proiect
2 / 2025

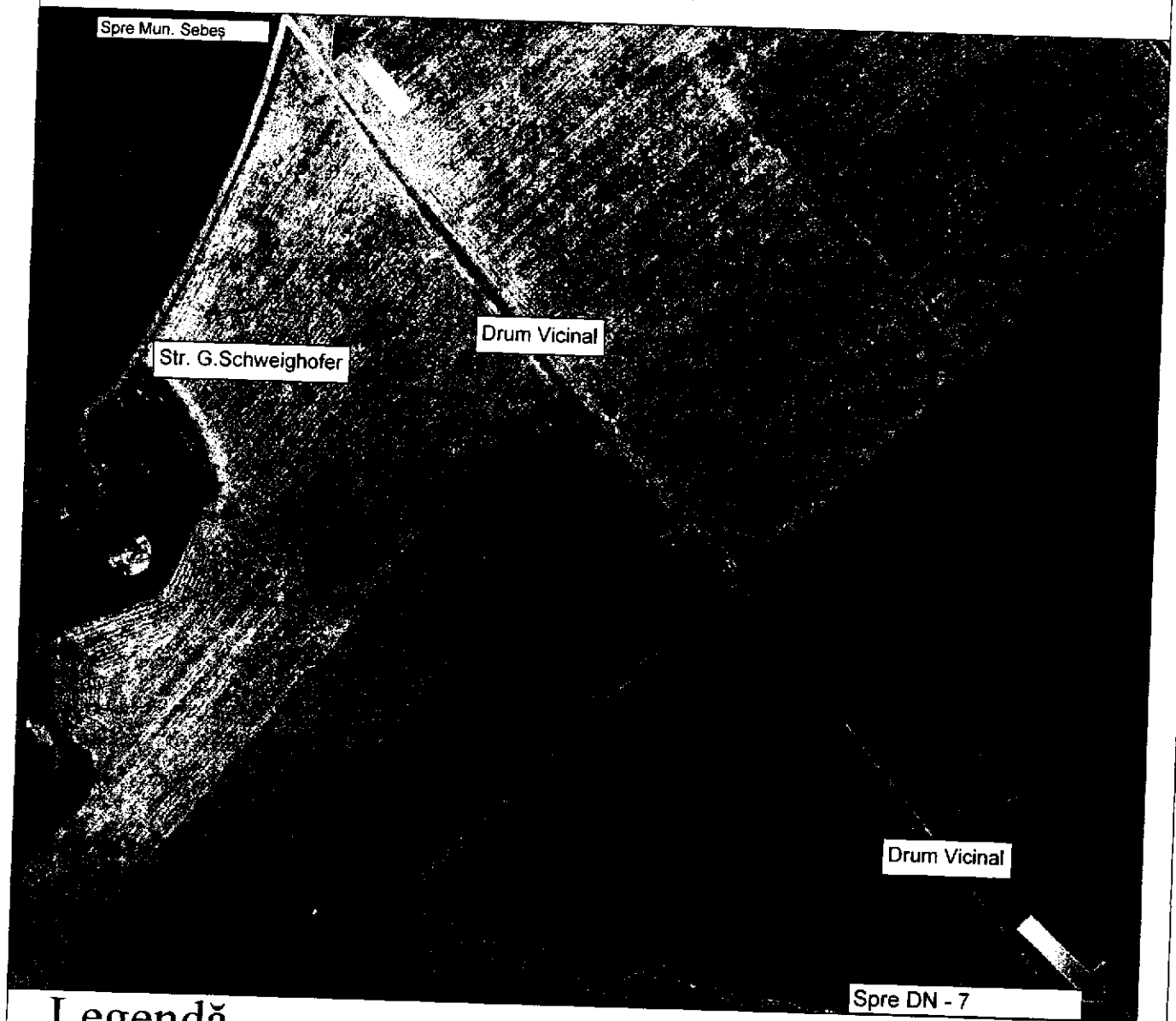
Faza
P.U.Z.

Scara
1:1000

Planșa A2

Format A3

Plan de Încadrare în Zonă
Jud. Alba, Mun. Sebeș, loc. Sebeș, str. EXTRAVILAN, nr.FN
SC - 1:5000



Legendă



Propietate Studiată **TEREN EXTRAVILAN.**



Drumuri Vicinale

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
barbieri PROIECT J01/567/2005	Den. lucrării	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ; Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială		Nr. proiect 2 / 2025
	Den. plansei Beneficiar	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ JEJERAN STELIAN PATRIȚA		Faza P.U.Z
	Sef proiect	arh.	Marius Barbieri	Scara 1:1000
	Proiectat	arh.	Marius Barbieri	Plansa A0 Format A3
	Desenat	Ing.	Hulea Ioan Daniel	

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU :
Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială
Jud. Alba, Mun. Sebeș, extravilan, fn.

Tabel parcele teren-existent

Nr.crt.	Beneficiar	Nr.cf.	Suprafata mp	Categorie de folosinta
1	JEJERAN STELIAN PATRIȚA	727	6000	arabil

Tabel Coordonate parcelă studiată

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
101	494262.5150	390597.5610
102	494247.6230	390609.7560
103	493994.9980	390421.7060
104	493999.7010	390401.9260

Sistem de Proiecție: Stereografic 1970
 Sistem de Cole: Marea Neagră 1970

Indici tehnici - existent

P.O.T.existent	0
C.U.T.existent	0
Regim înălțime existent	0

Indici tehnici - existent

P.O.T.existent	0
C.U.T.existent	0
Regim înălțime existent	0

LEGENDĂ:

LIMITE:

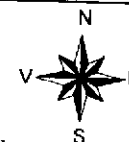
-  Limită zonă studiată prin PUZ
-  Limită de proprietate teren studiat

FUNCȚIUNI:

-  Teren Arabil

CIRCULAȚIE:

-  Drum de exploatare de pământ/pietruit



DRUM DE EXPLOATARE

DRUM DE EXPLOATARE

327.63 m

JEJERAN STELIAN PATRIȚA
 CI nr. 727
 S=6000mp

314.93 m

20.33 m

barbieri



PROIECT
 301 567 2005

Den. lucrării

Den. plansei

Beneficiar

Sef proiect

Proiectat

Desenat

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU :
 Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială
 SITUAȚIA EXISTENTĂ
 JEJERAN STELIAN PATRIȚA
 arh. Marius Barbieri
 arh. Marius Barbieri
 Ing. Hulea Ioan Daniel

Referat / Expertiza Nr. / Data

Nr. proiect

Faza

P.U.Z.

Scara

1:1000

Plansa A1

Format A3

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ;
Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială
Jud. Alba, Mun. Sebeș, extravilan, fn.

Propunere:

- Lot nr.1 (teren propus a fi introdus în intravilan)
S= 1500 mp
- Lot nr.2 (teren păstrat în extravilan)
S= 4442.26 mp
- LOT 3 UTR - Cr - teren cedat pentru modernizare drum
S = 57.74 mp

Tabel Coordonate parcelă studiată

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
101	494262.5150	390597.5610
102	494247.6230	390609.7560
103	493994.9980	390421.7060
104	493999.7010	390401.9260

Sistem de Proiecție: Stereografic 1970
 Sistem de Cote: Marea Neagră 1970

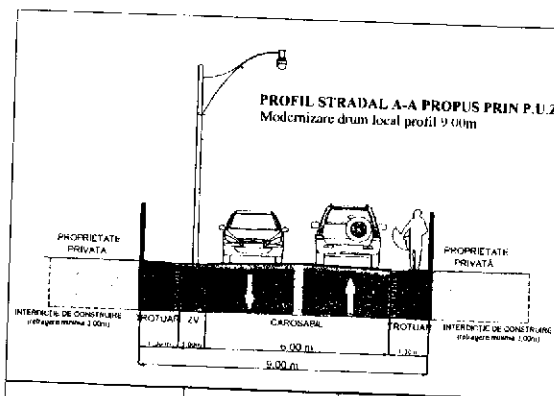
Indici tehnici - Propus Prin P.U.Z

P.O.T.	propus	35%
C.U.T.	props	1.05
Regim înălțime	S+P+I+M	

CIRCULAȚIE:

Drum de exploatare propus spre modernizare la profil carosabil 9 m
 (6 m carosabil auto, spațiu verde 1m pe o singură parte și trotuar pietonal de 1m în ambele părți)

Aleie semicarosabilă
 (3,5 m carosabil auto și pietonal)



Zone funcționale	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	6000.00	100	4442.26	74.04
Teren edificabil (construibil)	-	-	1071.68	17.86
Interdicție de construire	-	-	428.32	7.14
Teren ce va fi cedat pentru dezvoltarea străzii	-	-	57.74	0.96
Total	6000.00	100	6000.00	100

Verificator / Expert

Nume

Semnatura

Cerinta

Referat / Expertiza Nr. / Data

barbieri
 PROIECT
 101 507 2015

Den. lucrării
 Den. planșei Beneficiar
 Sef proiect
 Proiectat
 Desenat

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU:
 Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială
 REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE
 JEJERAN STELIAN PATRIȚA
 arh. Marius Barbieri
 arh. Marius Barbieri
 Ing. Hulea Ioan Daniel

Nr. proiect
 2 / 2025
 Faza
 P.U.Z
 Scara
 1:1000
 Planșa A2
 Format A3

LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată prin PUZ
- Limită de proprietate teren studiat
- Limită teren edificabil

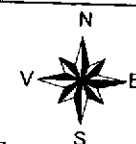
FUNCȚIUNE:

- UTR -L = ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE
- Teren arabil - existent

REGLEMENTĂRI

UTR -L - Zonă Locuire

- Teren edificabil
- Teren ce va fi cedat pentru dezvoltarea străzii
- Interdicție de construire



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU:
Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială
Jud. Alba, Mun. Sebeș, extravilan, FN.

Propunere:

- Lot nr.1 (teren propus a fi introdus în intravilan)
S= 1500 mp
- Lot nr.2 (teren păstrat în extravilan)
S= 4442.26 mp
- LOT 3 UTR - Cr - teren cedat pentru modernizare drum
S = 57.74 mp

Tabel Coordonate parcelă studiată

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
101	494262.5150	390597.5610
102	494247.6230	390609.7560
103	493994.9980	390421.7060
104	493999.7010	390401.9260

Sistem de Proiecție: Stereografic 1970
Sistem de Cote: Maren Neagra 1970

Indici tehnici - Propus Prin P.U.Z		
P.O.T.	propus	35%
C.U.T.	props	1.05
Regim înălțime	P+1+M	

LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată prin PUZ
- Limită de proprietate teren studiat
- Limită teren edificabil

FUNCȚIUNI:

- UTR - L = ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE
- Teren arabil - existent

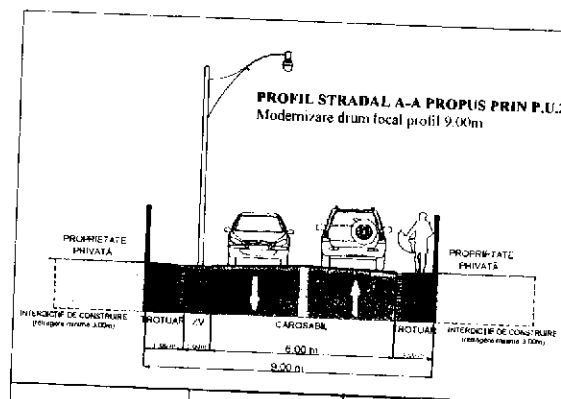
REGLEMENTĂRI

UTR - L - Zonă Locuințe

- Zona verde - amenajare teren
- Vegetație înaltă
- Teren ce va fi cedat pentru dezvoltarea stradală
- Construcții propuse posibilitate de mobilare

CIRCULAȚIE:

- Drum de exploatare propus spre modernizare la profil carosabil 9 m
(6 m carosabil auto, spațiu verde 1m pe o singură parte și trotuar pietonal de 1m în ambele părți)
- Aleie semicarosabilă
(3.5 m carosabil auto și pietonal)



BILANT TERITORIAL				
Zone funcționale	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	6000.00	100	4442.26	74.04
Teren edificabil (construibil)	-	-	1071.68	17.86
Interdicție de construire	-	-	428.32	7.14
Teren ce va fi cedat pentru dezvoltarea stradală	-	-	57.74	0.96
Total	6000.00	100	6000.00	100

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
barbieri				
Den. lucrării	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială			Nr. proiect 2 / 2025
Den. planșei Beneficiar	POSSIBILITATEA DE MOBILARE URBANĂ JEJERAN STELIAN PATRIȚA			Faza P U Z
Sef proiect	arh.	Marius Barbieri		Scara 1:1000
Proiectat	arh.	Marius Barbieri		Plansa A3
Desenat	Ing.	Hulea Ioan Daniel		Format A3

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ;
Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială
Jud. Alba, Mun. Sebeș, extravilan, FN.

Propunere:

- Lot nr.1 (teren propus a fi introdus în intravilan)
S= 1500 mp
- Lot nr.2 (teren păstrat în extravilan)
S= 4442.26 mp
- LOT 3 UTR - Cr - teren cedat pentru modernizare drum
S = 57.74 mp

Tabel Coordonate parcelă studiată

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
101	494262.5150	390597.5610
102	494247.6230	390609.7560
103	493994.9980	390421.7060
104	493999.7010	390401.9260

Sistem de Proiecție: Stereografic 1970
 Sistem de Cote: Marea Neagra 1970

Indici tehnici - Propus Prin P.U.Z		
P.O.T.	propus	35%
C.U.T.	props	1.05
Regim înălțime	P+1+M	

LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată prin PUZ
- Limită de proprietate teren studiat
- Limită teren edificabil

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR -L = ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE



PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR:

- Domeniul public
- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- Teren ce va fi cedat pentru dezvoltarea stradală

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
	Den. lucrarii	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU : Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială		
	Den. plansei Beneficiar	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR JEJERAN STELIAN PATRIȚA		
	Sef proiect	arh. Marius Barbieri		Nr. proiect 2 / 2025
	Proiectat	arh. Marius Barbieri		Faza P.U.Z.
	Desenat	Ing. Hulea Ioan Daniel		Scara 1:1000 Plansa A4 Format A3

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ; Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială Jud. Alba, Mun. Sebeș, extravilan, FN.

Propunere:

- Lot nr.1 (teren propus a fi introdus în intravilan)
S= 1500 mp
- Lot nr.2 (teren păstrat în extravilan)
S= 4442.26 mp
- LOT 3 UTR - Cr - teren cedat pentru modernizare drum
S = 57.74 mp

Tabel Coordonate parcelă studiată

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
101	494262.5150	390597.5610
102	494247.6230	390609.7560
103	493994.9980	390421.7060
104	493999.7010	390401.9260

Sistem de Proiecție: Stereografic 1970
Sistem de Cote: Marea Neagră 1970

Indici tehnici - Propus Prin P.U.Z		
P.O.T.	propus	35%
C.U.T.	props	1.05
Regim înălțime	P+I+M	

LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată prin PUZ.
- Limită de proprietate teren studiat
- Limită teren edificabil

FUNCȚIUNI:

UTR -L = ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE

- Teren arabil - existent

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
UTR -L = ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE

REGLEMENTĂRI

UTR -L - Zonă Locuie

- Zona verde - amenajare teren
- Vegetație înaltă
- Teren ce va fi cedat pentru dezvoltarea stradală
- Construcții propuse posibilitate de mobilare

CIRCULAȚIE:

Drum de exploatare propus spre modernizare la profil carosabil 9 m
(6 m carosabil auto, spațiu verde 1m pe o singură parte și trotuar pietonal de 1m în ambele părți)

Aleie semicarosabilă
(3,5 m carosabil auto și pietonal)

ECHIPARE EDILITARĂ:

ETAPA 1

Alimentarea cu apă și canalizarea se va face în sistem individual prin put forat și fosa septica dimensionată la capacitatea de preluare a apelor uzate de pe întreg ansamblu. Aceasta soluție se va adopta până la posibilitatea extinderi rețelilor edilitare în sistem centralizat care se află pe Str. G. Schweighofer

- Propunere de put forat
- Zona de protecție sanitară minim 10 m
- Propunere amplasare Fosa Septica

ETAPA 2

Propunere extindere rețele aflate pe Str. G. Schweighofer de unde se vor extinde până la amplasamentul studiat.

- Propunere extindere rețea de apă
- Propunere extindere rețea canalizare
- Propunere extindere rețea energie electrică - LES

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
barbieri				
Den. lucrării	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU Parcelare teren și creare acces la parcelă pentru construire locuință familială			Nr. proiect 2 / 2025
Den. planșei Beneficiar	POSSIBILITATEA DE MOBILARE URBANĂ JEJERAN STELIAN PATRIȚA			Faza P.U.Z
Seș proiect	arh. Marius Barbieri			Scara 1:1000
Proiectat	arh. Marius Barbieri			Plansa A5
Desenat	Ing. Hulea Ioan Daniel			Format A3