

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.170/2026

Privind aprobarea documentației P.U.Z. și RLU proiect nr. 4/2026,,Construire locuință familială, anexe și împrejmuire"-Petrești, str. 8 Martie, nr.15 jud. Alba; Beneficiar: Bîrsan Marin Ovidiu și Bîrsan Emilia

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 30.06.2026, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației P.U.Z. și RLU proiect nr. 4/2026,,Construire locuință familială, anexe și împrejmuire"-Petrești, str. 8 Martie, nr.15 jud. Alba; Beneficiar: Bîrsan Marin Ovidiu și Bîrsan Emilia;

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 Bîrsan Marin Ovidiu și Bîrsan Emilia la Primăria Municipiului Sebeș cu nr. 21958/27.03.2026.

-Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sebeș, nr. 37101/27.05.2026.

-Avizul prealabil de oportunitate nr. 4/12.02.2026;

-H.C.L.126/2011 privind Regulamentul Local pentru Informarea și Consultarea Publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism modificată prin H.C.L. 250/2014;

-Raportul Informării și Consultării Publicului, precum și Referatul cu privire la calendarul desfășurării etapei de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z. nr.4/24.06.2026;

- referatul de aprobare nr.43626/24.06.2026 al inițiatorului la proiectul de hotărâre;

- raportul de specialitate comun nr.43628/24.06.2026 al Compartimentului Autorizări și Disciplina în Construcții și Compartimentul Cadastru și Sistem Informatic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

- procesul verbal nr.22123/30.03.2026 de afișare a P.U.Z. „Construire locuință familială, anexe și împrejmuire"-Petrești, str. 8 Martie, nr.15 jud. Alba;

Având avizul nr.512/2026 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat 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;

În baza 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 temeiul art.129, alin.2 lit. c și alin 6, lit. c din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește raportul consultării populației, în conformitate cu prevederile art. 12 din Ordinul nr. 2701/2010, însoțit de punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul autorității publice locale .

Art. 2. Se aprobă documentația de urbanism P.U.Z. și RLU proiect nr. 4/2026,,Construire locuință familială, anexe și împrejmuire"-Petrești, str. 8 Martie, nr.15 jud. Alba; Beneficiar: Bîrsan Marin Ovidiu și Bîrsan Emilia, pentru terenul în suprafață de 615 mp , identificat cu CF 71280,nr. cad.71280.

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. Se va acorda o atenție deosebită managementului apelor pluviale rezultate de pe platformele betonate și clădiri, acestea colectându-se pe terenul proprietate privată.

Art.4. Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

Destinația terenului conform PUG aprobat prin HCL 127/2000, este cea de UTR 21-TAG-subzona reprezentată de terenuri aferente locuințelor utilizate pentru grădinarit , cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unor planuri zonale.

Prin P.U.Z. se propune o zonă pentru locuințe individuale notată cu UTR-L1, cu implementarea următorilor indicatori urbanistici:

- POT max propus -40%
- CUT max propus -1,20
- Regim maxim de înălțime propus: P+1(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 inițiatorul P.U.Z., Arhitectul Sef 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 Economice;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare și Monitor Oficial Local;
- O.C.P.I. Alba;
- Beneficiarului P.U.Z.-lui.

Sebeș la 30.06.2026

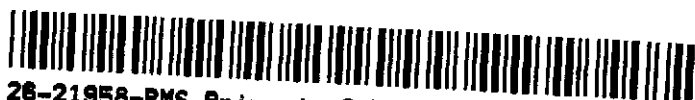
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, LUPU OVIDIU CĂTĂLIN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

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

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

pagina 3 din 3



26-21958-PMS Primaria Sebes 27.03.2026

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ

Subsemnații **BÎRSAN MARIN OVIDIU ȘI BÎRSAN EMILIA**, cu domiciliul în județul Alba, mun. Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, bl.90, ap.12, sectorul, cod poștal, nr., telefon/fax, email, în calitate de/reprezentant al CUI, cu sediul în județul, municipiul/orașul/comuna, satul, sectorul, cod poștal, str. nr., bl., sc., et., ap., telefon/fax, email,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit **APROBAREA** documentației

PLAN URBANISTIC ZONAL:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE”

generat de imobilul situat în INTRAVILAN,
JUDEȚUL ALBA, MUNICIPIUL SEBEȘ, LOCALITATEA PETREȘTI, STRADA 8 MARTIE,
NR. 15

înscris în CF. 71280 Sebeș, nr cadastral/topografic 71280

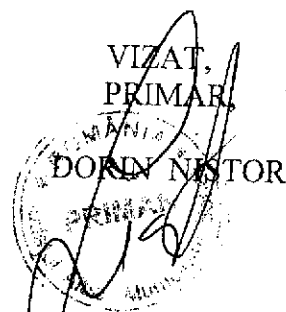
Anexez la prezenta cerere:

- a) Certificatul de urbanism nr. 362 din 22.09.2025 (copie);
- b) Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie);
- c) Avizele / acordurile / studiile solicitate prin certificatul de urbanism (copie);
- d) Documentația de urbanism PUD / PUZ întocmită pe suport topografic actualizat, vizat OCPI, cu respectarea prevederilor art. 48¹ al Legii nr. 350/2001, precum și în conformitate cu conținutul cadru aprobat prin Ordinul MLPAT GM010 sau GM009 (după caz);
- e) Dovada achitării taxei RUR;

Am luat la cunoștință că informațiile din prezenta cerere vor fi prelucrate conform Regulamentului (UE) nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.

Data

Semnătura



PROCES - VERBAL

**AL COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI
URBANISM A MUNICIPIULUI SEBEȘ DIN DATA DE 20-21.05.2026**

Comisia Tehnică Municipală de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, constituită conform, art. 37, alin (1) din Legea 350/2001, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu completările și modificările ulterioare, apobată prin HCL nr. 116/2025, s-a întrunit în ședința în perioada 20-21.05.2026, la care au participat din cadru C.T.U.A.T.: Arh. Miron Cosmin, Arh. Iviniș Liana, arh. Drăgan Mirel, arh. Mirea Iulian, arh. Budrală Ovidiu, ing. Gavrilă Florin, ing. Dumitraș Marian, ing. Oaidă Alexandru, au fost prezenți 8 membri, comisia fiind legal constituită.

Pe ordinea de zi au fost următoarele puncte:

I AVIZ DE OPORTUNITATE

- 12) 1., „Desfințare construcție provizorie sală de ședințe, Construire locuință familială și împrejmuire”-Sebeș, extravilan, beneficiar: Euro Ștefan SRL și Eker SRL
- 13) 2., „Construire loc de joacă”-Lancrăm extravilan, beneficiar: Municipiul Sebeș-prin S.P.A.P.
- 8) 3., „Construire locuințe colective cu apartamente, amenajare parcări și realizare împrejmuire”-Sebeș, str. Progresului 5-7, beneficiar: One Muhlbach Residence SRL
- 9) 4., „Elaborare PUZ în scopul-parcelare teren în vederea construirii de locuințe și realizare drum acces”-Petrești, str. 8 Martie, beneficiar: Pfaff Octavian, Mărginean Finias Lucian
- 7) 5., „Amenajare zonă mixtă agrement și servicii”-Petrești, extravilan, beneficiar: Lincoln Plus SRL
- 10) 6., „Construire ansamblu locuințe individuale cu regim de înălțime redus, funcțiuni complementare, amenajare accese, drumuri interioare, rețele tehnico-edilitare”-Petrești, Valea Sebeșului, 57; beneficiar: S.C. Alp Bob Invest SRL.
- 11) 7., „Introducere în intravilan și reglementare zonă mixtă, realizare infrastructură rutieră și utilități (construire locuințe individuale și hale depozitare)”-Sebeș, extravilan, beneficiar: Avram Daniel

II P.U.Z

- 1.,Construire locuință familială, anexe și împrejmuire"-Petrești 8 Martie, nr.15, Beneficiar: Bîrsan Marin Ovidiu**
- 2.,Construire sală multifuncțională gimnastică"-Lancrăm, extravilan, beneficiar: Ordean Vasile Alin**
- 3.,Elaborare PUZ-construire garaje"-Sebeș, Abatorului, FN, beneficiar:Moguț Daniel, Oltean Adrian, Cibu Andrei**
- 4.,Elaborare PUZ în vederea parcelării pentru construire locuințe și spațiu cu funcțiune mixtă"-Petrești, Mihai Eminescu 93, beneficiar:Iosa Nicolae.**

I AVIZ DE OPORTUNITATE

- 1. Desființare construcție provizorie sală de ședințe, Construire locuință familială și împrejmuire"-Sebeș, extravilan, beneficiar: Euro Ștefan SRL și Eker SRL,,Elaborare PUZ în vederea construirii de locuințe"**

- aviz favorabil – 8 membri:

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost același cu cel din adresă-avizând proiectul cu condițiile de mai sus.

- 2.,Construire loc de joacă"-Lancrăm extravilan, beneficiar: Municipiul Sebeș-prin S.P.A.P.**

membrii comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil –8 membri:

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost același cu cel din adresă-avizând proiectul cu condițiile de mai sus.

- 3.,Construire locuințe colective cu apartamente,amenajare parcări și realizare împrejmuire"-Sebeș,str. Progresului 5-7, beneficiar: One Muhlbach Residence SRL**

membrii comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil –4 membri:

-aviz favorabil condiționat: 4 membri, din care: 2-aviz orange, gaz
1-corelare nr. locuri parcare
cu nr.apartamente
1-prezentarea documente
acces „ Canalul Morii”

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost același cu cel din adresă-avizând proiectul cu condițiile de mai sus.

- 4.,Elaborare PUZ în scopul-parcelare teren în vederea construirii de locuințe și realizare drum acces"-Petrești, str.8 Martie, beneficiar: Pfaff Octavian, Mărginean Finias Lucian**

membrii comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil –2 membri:

-aviz favorabil condiționat: 6 membri, din care: 2-aviz orange, gaz

1-se va respecta prevederile
SR 10144/2024, profiluri de
strazi

3-rezolvare servitute lot 3,
atenție la distanța
construcției din lot 2 față de
lot 3

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost același cu cel din adresă-
avizând proiectul cu condițiile de mai sus.

**5., „Amenajare zonă mixtă agrement și servicii”-Petrești, extravilan,
beneficiar: Lincoln Plus SRL**

membrii comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil –7 membri:

- aviz favorabil condiționat: 1 membru-reglementare drum acces conform SR
10144/2024

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost același cu cel din adresă-
avizând proiectul cu condițiile de mai sus.

**6., „Construire ansamblu locuințe individuale cu regim de înălțime
redus, funcțiuni complementare, amenajare accese, drumuri interioare,
rețele tehnico-edilitare”-Petrești, Valea Sebeșului, 57; beneficiar:S.C.
Alp Bob Invest SRL.**

membrii comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil –4 membri:

- aviz favorabil condiționat: 4 membri, din care:2-se va respecta prevederile
ISU-P118, cu privire la ansamblu de locuințe, se va respecta prevederile
SR10144/2024

-2 membri-aviz orange, aviz
gaz

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost același cu cel din adresă-
avizând proiectul cu condițiile de mai sus.

**7., „Introducere în intravilan și reglementare zonă mixtă, realizare
infrastructură rutieră și utilități (construire locuințe individuale și hale
depozitare)”-Sebeș, extravilan, beneficiar:Avram Daniel**

membrii comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil –4 membri:

- aviz favorabil condiționat: 4 membri, din care:1-se va respecta prevederile
ISU-P118, cu privire la ansamblu de locuințe, se va respecta prevederile
SR10144/2024

-3 membri-reprezentarea
drum exploatare la profil str.cat IV, minim. 10 m

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost același cu cel din adresă-
avizând proiectul cu condițiile de mai sus.

II P.U.Z

1.,,Construire locuință familială, anexe și împrejmuire"-Petrești 8 Martie, nr.15, Beneficiar: Bîrsan Marin Ovidiu

membrii comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil –5 membri:

-aviz favorabil condiționat: 3 membri, din care: 2-aviz orange, gaz
1-amânare

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost același cu cel din adresă-
avizând proiectul cu condițiile de mai sus.

2.,,Construire sală multifuncțională gimnastică"-Lancrăm, extravilan, beneficiar: Ordean Vasile Alin

membrii comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil –6 membri:

-aviz favorabil condiționat: 2 membri, din care: -aviz orange, gaz

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost același cu cel din adresă-
avizând proiectul cu condițiile de mai sus.

3.,,Elaborare PUZ-construire garaje"-Sebeș, Abatorului, FN, beneficiar:Moguț Daniel, Oltean Adrian, Cibu Andrei

membrii comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil –5 membri:

-aviz favorabil condiționat: 1 membri-aviz gaz

-abținere: 2 membrii

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost același cu cel din adresă-
avizând proiectul cu condițiile de mai sus.

4.,,Elaborare PUZ în vederea parcelării pentru construire locuințe și spațiu cu funcțiune mixtă"-Petrești, Mihai Eminescu 93, beneficiar:Iosa Nicolae.

membrii comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil –5 membri:

-aviz favorabil condiționat: 1 membri-aviz gaz

1membru- se va respecta prevederile ISU-P118,
cu privire la ansamblu de locuințe, se va respecta prevederile SR10144/2024

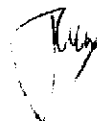
-abținere: 1 membru

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost același cu cel din adresă-
avizând proiectul cu condițiile de mai sus.

Arhitect Șef,
Miron Marius Cosmin



Compartimen ADC
Țîmpea Georgeta



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE”

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

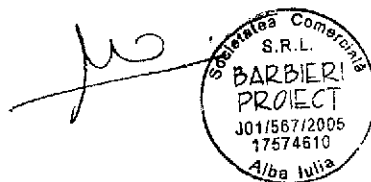
BÎRSAN MARIN OVIDIU ȘI BÎRSAN EMILIA

ADRESA AMPLASAMENT

județul Alba, municipiul Sebeș, localitatea Petrești, strada 8 Martie, nr. 15

PROIECTANT DE SPECIALITATE

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



DATA
02.2026

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian, Nr. 17A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba

J01/567/11.05.2005
CUI: 17574610

Tel/fax: +40 258 811 500
Tel: +40 744 633 713
e-mail: capitel_proiect@yahoo.com



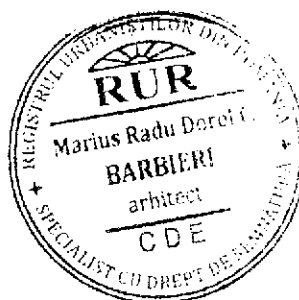
PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND
„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE”

NR. PROIECT: 4/2026

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

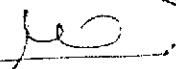


AMPLASAMENT: județul Alba, localitatea Petrești, strada 8 Martie, nr. 15

BENEFICIAR: BÎRSAN MARIN OVIDIU și BÎRSAN EMILIA
adresa de contact: județul Alba, mun. Sebeș, str. Mihail
Kogălniceanu, bl.90, ap.12

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



ȘEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI 

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI 

ing. GABRIELA DUMITRACHE 

DESENAT: ing. GABRIELA DUMITRACHE 

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

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

STUDII

- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- MEMORIU TEHNIC - INCADRARE IN ZONA - PLAN - SUPORT TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

- MEDIU
- DIRECTIA DE SANATATE PUBLICĂ ALBA
- ISU
- AVIZ OCPI

VOLUMUL 2:

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

1.2. OBIECTUL PUZ

- Solicitari ale temei program
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- Date statistice

- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
- Potential de dezvoltare

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității
- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz
- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
- Relationari intre functiuni
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
- Aspecte calitative ale fondului construit
- Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
- Asigurarea cu spatii verzi
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
- Principalele disfunctionalitati

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii
- 2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale
- 2.6.2. Alimentarea cu energie electrica
- Principalele disfunctionalitati

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relatia cadrul natural - cadrul construit

- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile
- echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Puncte de vedere ale populatiei
- Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei
- Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- Organizarea circulatiei feroviare
- Organizarea circulatiei navale
- Organizarea circulatiei aeriene
- Organizarea circulatiei pietonale

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- Alimentarea cu apa
- Canalizarea apelor uzate menajere
- Alimentarea cu energie electrica
- Incalzirea
- Alimentarea cu gaze naturale
- Salubritate

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea si preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlata a deseurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana
- Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

PLANSA 0: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:5000

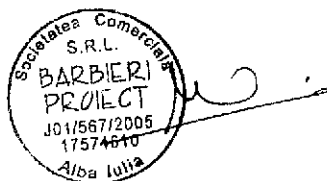
PLANSA 1: SITUATIEA EXISTENTĂ SC. 1:1000

PLANSA 2: REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE SC. 1:1000

PLANSA 3: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

PLANSA 4: POSIBILITATI DE MOBILARE SC. 1:500

PLANSA 5: ECHIPARE EDILITARA. 1:500



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARE: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND
„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE”

BENEFICIAR: BÎRSAN MARIN OVIDIU și soția BÎRSAN EMILIA

adresa de contact: județul Alba, municipiul Sebeș, strada Mihail Kogălniceanu, bl. 90, ap. 12

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: județul Alba, localitatea Petrești, strada 8 Martie, nr. 15

Nr. proiect: 4/ 2026

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborării: februarie 2026

1.2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei program

În temeiul prevederilor legale din domeniul urbanismului, respectiv Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ce completează cadrul legal pentru desfășurarea actului de gestionare a teritoriului, cât și legea 50/1991, republicată, autorizarea lucrărilor de construcții se face în baza unor documentații de urbanism aprobate (PUG, PUZ, PUD).

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 „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE”

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este reprezentat de o suprafață de teren de **615 mp**, situată în intravilanul județului Alba, localitatea Petrești, strada 8 Martie, nr. 15.

Conform extrasului de carte funciară anexat la tema de proiectare, terenul are categoria de folosință:

1. **CF nr. 71280 Sebeș**, în suprafață totală de **615 mp**:
 - “arabil”, intravilan – S = 615 mp, proprietari:
 - **BÎRSAN MARIN OVIDIU** și soția **BÎRSAN EMILIA**, Întabulare, drept de **PROPRIETATE**, cu titlu cumpărare, bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcțională, zone de restricție);
- se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele

- treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public;
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii (P.O.T. maxim admis și C.U.T. maxim admis prin regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z. înălțimea maximă a construcțiilor;
- realizarea de legături cu rețeaua de circulații publice a localității Petrești (accesul carosabil și pietonal se face în zonă prin intermediul str. 8 Martie.
- stabilirea orientărilor majore de reglementare cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Documentația P.U.Z. cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit sau amenajat.

Conținutul și modul de prezentare vor fi conform legislației în vigoare.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

S-a elaborat și prezentat în C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE” devenind din punct de vedere functional **zonă de locuințe notată cu UTR-L1** (aferenta funcțiunilor de locuințe individuale) pentru care Primaria Orașului Teiuș a emis **Avizul de Oportunitate**.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea destinației terenului din zona teren arabil în teren constructibil;
- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutului juridic și circulația terenurilor.

1.3. Surse documentare

- Certificat de urbanism nr. 362 din 22.09.2025
- Aviz de Oportunitate nr. 4 din 12.02.2026
- Extras de carte funciară: CF nr. 71280 Sebeș.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Plan Urbanistic General al Municipiului Sebeș, aprobat prin H.C.L. Sebeș nr. 127 din 2000
- Alte planuri urbanistice zonale și de detaliu din amplasamente vecine

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.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiul geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În prezent, terenul liber de construcții, este situat în intravilan, fiind utilizat ca teren arabil, conform categoriei de folosință din extrasul CF.

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acestora. Zona studiată este în continuă dezvoltare prin construirea de locuințe individuale și dotări de cartier.

Destinația terenului stabilită prin alte documentații de urbanism conform PUG și RLU aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Sebeș, este cea de **UTR21 – TAG** – Subzona reprezentată de terenuri aferente locuințelor utilizate pentru grădinarit cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unor planuri urbanistice zonale.

Prin P.U.Z se propune o zonă pentru locuințe individuale notată cu **UTR-L1**.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evoluția localității

Având în vedere că terenul studiat se află în zona de locuințe individuale nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare. În plus, funcțiunea propusă, și anume cea de construire locuințe 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 unității teritoriale de referință din care face parte și nici din punct de vedere economic și social.

2.2. Încadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilan (conform Certificatului de Urbanism), în județul Alba, localitatea Petrești, teren în suprafață totală **615 mp**, fără construcții.

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

Accesul auto și pietonal se realizează din strada 8 Martie, de unde se accede direct pe proprietatea beneficiarului.

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- la nord: proprietate privată (CF 71281-teren fără construcții);
- la sud: domeniul public - strada 8 Martie;
- la est: drum privat (CF 71279);
- la vest: proprietate privată.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Zona studiată este un platou cu o declivitate insesizabilă.

Conform normativului NP 074/2014 "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții", amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic scăzut - punctaj 9.

Condițiile geotehnice și geomecanice:

- adâncimea maximă de îngheț: 80-90 cm, conform normativului normativul NP 112-v2014, privind „Proiectarea fundațiilor de suprafață”. Cota de fundare se recomandă de la 1m până la 2m.
- presiunea convențională este de : $P_{conv \text{ de baza }} = 290kPa$;
- Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru

clădiri" indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a_g=0,15g$ și perioada de colt $T_c=0,7\text{sec}$.

Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise în Studiul Geotehnic anexat, întocmit de S.C. GEO GOLD TEAM S.R.L.

2.4. Circulația

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

Accesul principal în zona studiată prin P.U.Z. se face din strada 8 Martie.

Prin prezentul P.U.Z. nu se modifică reglementările urbanistice anterioare referitoare la căile de circulație existente. Lucrările se vor executa doar în interiorul incintei studiate, fără să afecteze proprietățile din imediata vecinătate.

În incintă se vor amenaja alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare.

Apele meteorice de pe suprafețele circulabile exterioare vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare a apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare se va face către spațiile verzi.

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.

În zonă, predominant este transportul rutier.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată.

- Categorie de folosință a terenului studiat: teren "arabil".

Suprafața totală a terenului pentru care s-a realizat PUZ – 615 mp.

Relaționari între funcțiuni.

- Conform P.U.G., în zonă predomină UTR 21 – TAG – Subzona reprezentată de terenuri aferente locuințelor utilizate pentru grădinarit cu interdicție temporară de construire până la întocmirea planului urbanistic zonal.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- zona nu este intens construită deoarece este în curs de dezvoltare.
- Suprafața mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, și implicit la potențial de dezvoltare imobiliară.

Aspecte calitative ale fondului construit

- Construcțiile de locuințe din vecinătatea zonei studiate sunt relativ noi, se afla într-o stare foarte bună, zona aflându-se într-o continuă dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine.

- Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de centrul municipiului Sebeș (distanță de aproximativ 3 km).

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.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

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

Principalele disfuncționalități

- Principalele disfuncționalități sunt în domeniul căilor de comunicație rutieră care ar trebui modernizate, în schimb există rețele edilitare în zona studiată.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze natural – după caz).

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, din datele disponibile administrației în acest moment, în zonă există rețele edilitare, rețeaua de apă și canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie, fiind prezente pe strada 8 Martie cu posibilitate de extindere 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 căile rutiere învecinate.

Se vor respecta recomandările studiului geotehnic, care detaliaza natura terenului și evidențiază condițiile geotehnice de fundare pentru construcții. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

NU ESTE CAZUL

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zona

NU ESTE CAZUL

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

NU ESTE CAZUL

2.8. Opțiuni ale populației

Puncte de vedere ale populației

Consultarea populației, a fost finalizată conform procedurii aprobate cu HCL 450/2021.

În cadrul procedurii de consultare a populației au fost primite o serie de solicitări/notificări din partea vecinilor direcți, preponderant zona nord și vest. La aceste solicitări, acordul vecinilor a fost făcut în formă legalizată.

Nu au fost observații sau solicitări din partea vecinilor de natură a modifica radical soluția de urbanism.

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 urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Se propune:

Terenul studiat se afla in zona UTR 21- TAG - Subzona reprezentată de terenuri aferente locuințelor utilizate pentru grădinarit cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unui plan urbanistic zonal, iar prin prezentul PUZ se propune schimbarea acestuia în UTR L1 – Zona de locuințe individuale în regim izolat cu funcțiuni complementare, având nivel de înălțime P+1(M).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică la scara 1:1000 a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren perfect plat.

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul ca amplasamentul studiat este plat si nu prezinta probleme legate de stabilitatea generala sau locală și nu necesită îmbunătățiri sau consolidari.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Destinația terenului stabilită prin alte documentații de urbanism, conform PUG și RLU aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Sebeș nr. 127 din 2000, este cea de UTR 21- TAG - Subzona reprezentată de terenuri aferente locuințelor utilizate pentru grădinarit cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unui plan urbanistic zonal.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezintă valențe mai deosebite fiind terenuri în mare parte plate.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun

Accesul principal în zona studiată prin P.U.Z. se face din strada 8 Martie.

Prin prezentul P.U.Z. nu se modifică reglementările urbanistice anterioare referitoare la căile de circulație existente. Lucrările se vor executa doar în interiorul incintei studiate, fără să afecteze proprietățile din imediata vecinătate.

În incintă se vor amenaja alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare.

Apele meteorice de pe suprafețele circulabile exterioare vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare a apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare se va face către spațiile verzi.

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se propune a se desfășura pe trotuare amenajate la marginea părții carosabile pe întreaga rețea stradală din prezentul P.U.Z.

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

Pentru realizarea pe teren a obiectivelor propuse se propun următoarele reglementări:

- 1. schimbarea destinației terenului** din teren aferent locuințelor utilizate pentru grădinarit – în zona de locuințe individuale notată cu **UTR – L1** (aferentă construcțiilor de locuințe individuale).
- 2. stabilirea limitelor edificabilului.**

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

- la nord: proprietate privată (CF 71281 - teren liber de construcții) – minim 3.0m;
- la sud: domeniul public - strada 8 Martie – retragere – minim 5.0m;
- la est: proprietate privată - drum privat (CF 71279) - retragere – minim 3.0m;
- la vest: proprietate privată (teren liber de construcții) – retragere – minim 2.0m.

3. stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitară.

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximi:

- Suprafața totală a terenului 615 mp.
- Pentru construcțiile ce se vor realiza propunem:
- **Pentru zona de locuințe UTR-L1**
- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.2
- regim maxim de înălțime P+1(M), H.max.coamă = 12m

Utilizări permise

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim P+1(M) niveluri, în regim de construire izolat sau cuplat;
- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.
- **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 privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P118/1-2025. 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.**
- gradul de rezistență la foc – GRF II.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)
Suprafață teren în intravilan	Cf.nr.71280 - 615mp "arabil"	615
TOTAL	615	615

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

UTILIZARE TEREN	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
Teren edificabil	340	55.28
Retragere față de limitele parcelei	275	44.72
TOTAL	615	615

INDICATORI PROPUȘI

- P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 40%
- C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1,2

- Regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z.: P+1(M).
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor nu va depăși 10.0m de la cota terenului sistematizat.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a obiectivului studiat se va realiza în sistem centralizat prin extinderea rețelei de apă existentă pe strada 8 Martie care va fi extinsă până la imobilul studiat.

Reteaua de canalizare

Apele uzate fecaloid-menajere rezultate de pe amplasament vor fi deversat în rețeaua de canalizare centralizată a localității de pe strada 8 Martie care va fi extinsă la imobilul propus în acest PUZ.

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.

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

Asigurarea agentului termic

Încălzirea spațiilor se va realiza prin intermediul unei centrale termice proprii, ce va funcționa cu energie electrică sau sisteme alternative de producere a energiei.

Salubritate

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 parcarilor 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. Europubele 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

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

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 zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deșeurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta in urma locuirii zonei studiate vor fi deversate in reseaua de canalizare existenta in apropiere care se va extinde pana la amplasamentul studiat.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al gospodariilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

4. CONCLUZII

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

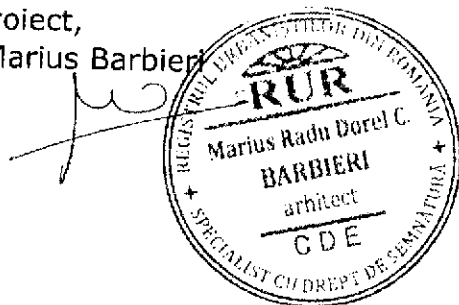
Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei. Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile urbanistice care urmeaza a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor de pe amplasamentul studiat.

Prin actualul Plan Urbanistic Zonal se propune o zona pentru locuinte individuale notata cu UTR-L1 in regim de construire, P+1(M) niveluri in regim de construire izolat.

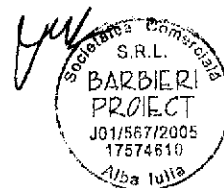
Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

Şef proiect,

arch. Marius Barbieri



Întocmit,
ing. Gabriela Dumitrache



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE”

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

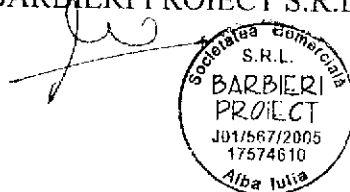
BÎRSAN MARIN OVIDIU ȘI BÎRSAN EMILIA

ADRESA AMPLASAMENT

județul Alba, municipiul Sebeș, localitatea Petrești, strada 8 Martie, nr. 15

PROIECTANT DE SPECIALITATE

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



CUPRINS

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezintă o piesa de baza în aplicarea PUZ-ului, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul prezentei documentații.

Odata aprobat, împreună cu PUZ-ul, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale. Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului local de Urbanism (RLU) au stat următoarele:

- o Planul Urbanistic General al Municipiului Sebeș și Regulamentul Local de Urbanism
- o Legea 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;
- o H.G. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- o Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Ghidul privind modalitățile de aplicare a Regulamentului General de Urbanism – reglementare tehnică GM-007-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- o Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- o Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- o Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se menționează ca principale.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabilește normele obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcțiilor.

3.2. Prezentul Regulament se referă la terenul aflat pe strada 8 Martie, parte din unitatea teritorială de referință **UTR21 – TAG** – Subzona reprezentată de terenuri aferente locuințelor utilizate pentru grădinarit cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unui plan urbanistic zonal.

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- domeniul privat L1, pe care urmează a fi amplasată locuința familială în regim de construire izolat, cu regim de înălțime P+1(M);
- zona domeniului privat alocat circulațiilor, reprezentat de strazile de acces în zona.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

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

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, în zona studiată nu există zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte, conform PUG aprobat.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementată în actualul PUZ este zona de locuințe.

Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitățile ce necesită un volum de transport de peste 50 mc. pe săptămână.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil;

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

5.5. Cerințe privind izolarea fonica

În cazul în care în același imobil se afla spații cu destinație diferită se vor lua măsuri de protecție fonică a diverselor activități. Aceleași măsuri se vor lua în cazul separării între spații cu altă destinație și locuințe și între locuințe. Măsurile de protecție fonică vizează elementele de pluseu, de pereți de separare între funcțiuni sau locuințe diferite, cât și izolarea instalațiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

5.6. Apararea interesului public

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Zona studiată în actualul PUZ se afla, conform PUG, în **UTR21 – TAG** – Subzona reprezentată de terenuri aferente locuințelor utilizate pentru grădinarit cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unor planuri urbanistice zonale și se propune zona pentru locuințe individuale cu funcțiuni complementare, notată cu UTR – L1.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. $POT = S_c / S_t \times 100$

POT propus = 40%

5.7 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care nu au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 1_{1/2} h la solstițiul de iarnă.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

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

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și de retrageri stabilite prin documentații de urbanism.

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

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea față de cai ferate din administrația Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul, în zona nu există cai ferate sau terenuri care aparțin Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” -SA.

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul, în zona nu există aeroporturi.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7 Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

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

- față de strada 8 Martie, clădirile se vor amplasa retrase cu minim 5.0 m;
- Aceasta retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși aceasta retragere către strada.

Amplasarea față de aliniament pentru anexe:

- Anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, pot fi integrate în locuință sau realizate ca și extinderi funcționale ale acesteia.
- În cazul în care se constituie în clădiri independente, toate tipurile de anexe gospodărești, individuale sau comasate în corp clădire 2 vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței, la o distanță de minim 3 m de aceasta.
- garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.
- Anexele gospodărești trebuie să pastreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale și spate, iar față de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a construcției existente dar nu mai puțin de 3.00 m.

6.8 Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Pentru locuința izolată:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii:

- Distanța dintre fatada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi

de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau $H/2$, dar nu mai putin de 3.00 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.

- Jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.

6.9 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Amplasarea anexelor:

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie. Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazine, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc.

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m. Amplasarea clădirilor va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publica privind mediul de viață al populației și de Normativul NP118/1-2025 privind siguranța la foc a construcțiilor.

- **gradul de rezistentă la foc -GRF II.**

Pentru 2 constructii izolate una fată de alta (locuinta si anexa):

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii: distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai putin de 3.00 m, fată de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3,00 m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3,00 m, fată de cealaltă construcție.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere a autospecialelor pompierilor sunt 3,80m latime si 4,20m înălțime.

Se va asigura accesul mașinilor speciale pentru ridicarea pubelelor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

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

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea suprațerană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelilor edilitare (apa, canalizare și gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

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

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

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

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

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I. și de către Primărie și se intabulează ca atare în cartea funciară. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

Lotul constructibil

Prin prezentul P.U.Z. terenul studiat este format dintr-un singur lot

- Lot.1 S=615mp

Parcela este constructibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Pentru zona de locuințe UTR-L1

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 9.00 m, pentru regim de înălțime P+1+M.
- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de înălțime

P+M.

- Înălțimea la coama a clădirilor propusă va fi de maxim 12.00 m.
- Aceste înălțimi reglementate se vor măsura de la cota terenului sistematizat.
- Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.
- Pentru clădirile cu nivel mansardă sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperisului, sub coama.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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.

Aspect volumetric și învelitoare:

Clădirile propuse vor avea învelitoare tip șarpantă cu:

- acoperis în două sau patru ape pentru clădirile izolate sau cuplate
- nu sunt permise învelitorile cu rupere de pantă, cu ape inegale sau coame descentrate
- sunt permise acoperisurile tip terasă circulabilă/necirculabilă

Finisaje exterioare:

Toate învelitorile vor fi realizate din țigla ceramică sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat. Terassele circulabile/necirculabile vor avea învelitoarea realizată din materiale specifice (nu prezintă un raport vizual de impact).

Fatașele vor fi finisate în culori deschise, alb și/sau nuanțe pastelate de alb ușor colorat în culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevațiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate în culori neutre cu dominantă gri, sau placate cu piatră.

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

10.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Numărul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - pentru fiecare locuință;

Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Suprafețele ocupate la sol de parcaje se iau în calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu excepția parcajelor realizate cu dale înierbate.

10.2. Spații plantate.

Grădinile din față și din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomi plantati vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

10.3. Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la bună înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpi pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea $H_{max} = 1.80$ m, înălțime din care o parte soclul opac de $h_{max} = 0.60$ m și o parte transparentă, dublată sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi cu plasă de sârmă și gard viu sau opac, cu $H_{max} = 2.20$ m.

10.4. Depozitarea și colectarea gunoiului.

În fiecare gospodărie trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege, astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 11. Unități și subunități funcționale

Prin prezentul P.U.Z. se propune crearea unui trup - UTR și anume:

- **UTR - L1 – zona de locuințe individuale cu funcțiuni complementare**

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

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementările specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- 1- generalități;
- 2- utilizare funcțională;
- 3- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

1- Generalități

- 1.1. - Tipurile de zone funcționale;
- 1.2. - Funcțiunea dominantă a zonei;
- 1.3. - Funcțiunile complementare admise zonei.

2 - Utilizare funcțională

- 2.1. - Utilizări permise;
- 2.2. - Utilizări permise cu condiții.
- 2.3. - Utilizări interzise.

3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- 3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- 3.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- 3.3 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- 3.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela
- 3.5 Circulatii si accese
- 3.6 Stationarea autovehicolelor
- 3.7 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
- 3.8 Aspectul exterior al cladirilor
- 3.9 Conditii de echipare edilitara
- 3.10 Spatii libere si spatii plantate
- 3.11 Imprejmuiri
- 3.12 Indicatori urbanistici

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.G. Sebeş şi se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINTA

Funcțiunea dominantă a zonei: conform P.U.G., în zona predomina UTR21 – TAG – Subzona reprezentată de terenuri aferente locuințelor utilizate pentru grădinarit cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unor planuri urbanistice zonale.

1. Generalități – Caracterul zonei

Funcțiunea dominantă a zonei, conform PUG: este UTR21 – TAG – Subzona reprezentată de terenuri aferente locuințelor utilizate pentru grădinarit cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unor planuri urbanistice zonale.

Funcțiunea dominantă a zonei reglementate: este zona rezidentiala pentru construire locuinte individuale realizate in regim de construire izolat sau cuplat.

UTR - L1– Subzona locuintelor individuale, P+1(M), niveluri in regim de construire izolat

1. Generalitati – Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale si semicolective), de parcellarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare

Conditionari primare

Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și serviciile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G. ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementari pentru spatiul public

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din municipiu. Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

Sectiunea 2 Utilizare functionala

Articolul 1. Utilizari permise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu maxim P+1(M) niveluri, in regim de construire izolat;
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

Articolul 2. Utilizari permise cu conditii

Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism și agroturism
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație
- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; Suprafața utilă mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor cu condiția să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.
- la clădirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din stradă;
- Pentru amplasarea clădirilor cu altă funcțiune decât cea de locuire (locuire cu spații comerciale și servicii la parter) prevăzute în cadrul prezentului articol, este obligatorie elaborarea unui P.U.D.

Articolul 3 Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;

- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Secțiunea 2 Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

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 dintr-un singur lot cu suprafața de $S=615\text{mp}$.

Parcela este constructibilă deoarece: se asigură accesul la un drum public.

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice
- Alinierea clădirilor față de strada 8 Martie va fi realizată la minim 5.0m retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice

Garajele se vor retrage minim 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate în locuința sau realizate ca și extinderi functionale ale acesteia.

În cazul în care se constituie în clădiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate în corp clădire 2 vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței, la o distanță de minim 3 m de aceasta.

Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Amplasarea constructiei în interiorul parcelei se va face:

Pentru locuinta izolată

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

Pentru locuinta izolată

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

Amplasarea anexelor

In zona studiată este interzisă creșterea animalelor. Fac excepție animalele de companie.

Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, anexe pentru animalele de companie, etc.

Anexele gospodărești trebuie să pastreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale, iar față de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornisa a construcției existente dar nu mai puțin de 3.00 m. Se va respecta retragerea față de limita spate de minim 3 m.

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor 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 pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență. Clădirile vor fi amplasate, astfel încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Articolul 8 Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică:

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică *non aedificandi* – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Realizarea parcajelor se poate realiza dacă se îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de înălțime P+1(M).
- Înălțimea la coamă a clădirilor propusă va fi de maxim 10.00m.
- aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.
- Pentru clădirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coama.

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

- 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).
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- Se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire și va fi apropiat de cel predominant în zonă..
- Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- Acoperișurile șarpantă, cu pante egale sau inegale și constante ce se vor încadra între 15 și 60 de grade, funcție de contextul local.
- Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă.

Materiale

- Materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor; Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, plăcaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

Reguli cu privire la echiparea edilitară

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum și prevederile Codului Civil.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face prin extindere rețea existentă în zonă.

Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate se va face prin extindere rețea existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se face prin extindere rețea existentă în zonă.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin extindere rețea existentă în zonă.

Incalzirea

Incalzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau gaz, cu încadrarea în noxele maxim admise de reglementările în vigoare stabilite prin legea 372/2005 și normativul MC 001-2022.

Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului pe baza de

contract.

Articolul 13 Spații libere și plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.
- pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/locuitor; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.

Articolul 14 Împrejmuiri

Vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea $H_{max} = 1.80$ m, înălțime din care o parte soclul opac de $h_{max} = 0.60$ m** și o parte transparentă, dublată sau nu cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi cu plasă de sârmă și gard viu sau opac, cu **$H_{max} = 2.20$ m.**

Pentru stabilirea unui aliniament continuu la stradă, proiectantul va analiza și prezenta la autorizare aliniamentul împrejmuirilor existente pe tot frontul stăzii.

Secțiunea 3. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrărilor de construcții, extinderi, supraetajări, modernizări, este permisă cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească **40%**.

Pentru locuințele individuale (izolate)

- **POT max propus = 40% - pentru locuințe individuale**

Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT – reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor etajelor supraterrane adunate) a clădirii și suprafața terenului pe care este amplasată clădirea. Coeficientul de utilizare al terenului nu va depăși valoarea de **1.2** (CUT max.)

Pentru locuințele individuale (izolate)

- **CUT maxim propus = 1,2 mp.ADC/mp.teren**

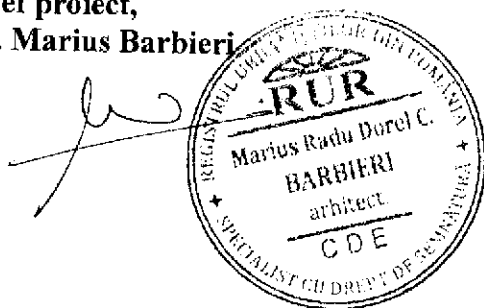
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

- UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA – U.T.R. L1 - CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se schimbă unitatea teritorială de referință stabilită în cadrul PUG, astfel se propune U.T.R. L1 - CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT

Șef proiect,
Arh. Marius Barbieri



Intocmit,
Ing. Gabriela Dumitrache



FIȘĂ PROIECT

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE”
Tip documentație	PLAN URBANISTIC ZONAL
Generat de imobilul	CF nr. 71280 care a generat PUZ Sebeș
Inițiator	BÎRSAN MARIN OVIDIU ȘI BÎRSAN EMILIA
Proiectant	SC BARBIERI PROIECT SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. MARIUS BARBIERI
Amplasare	județul Alba, localitatea Petrești, strada 8 Martie, nr. 15
Delimitare	▪ - pe latura de est – drum privat (CF 71279); ▪ - pe latura de nord - teren aflat în proprietate privată (CF 71281); ▪ - pe latura de vest - teren aflat în proprietate privată; ▪ - pe latura de sud - domeniul public – strada 8 Martie (CF 86047).
Suprafață zonei reglementată prin PUZ	• Suprafața totală a terenului 615 mp

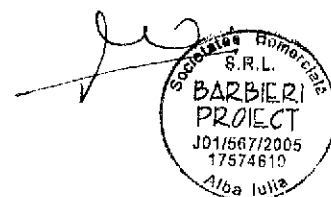
Nr. crt.	Indicatori urba-nistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobate anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse
1.	Caracterul zonei (UTR sau Zona funcțională)	Datorită faptului că din punct de vedere urbanistic, conform PUG terenul este situat în UTR 21 – TAG – Subzona reprezentată de terenuri aferente locuințelor utilizate pentru grădinarit cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unor planuri urbanistice zonale.	Prin P.U.Z se propune o zonă pentru locuințe individuale cu funcțiuni complementare, notată cu UTR-L1 ,
2.	Utilizări admise	Sunt admise următoarele utilizări: - locuințe individuale cu maxim P+1(M) niveluri, în regim de construire izolat; - anexe gospodărești – bucatărie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.	Sunt admise următoarele utilizări: • locuințe individuale cu maxim P+1(M) niveluri, în regim de construire izolat; • anexe gospodărești – bucatărie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.

3.	Regim construire (izolat)		Pentru locuința izolată: Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina și picătura streasini: - Distanța dintre fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru întreținere și intervenție) sau $H/2$, dar nu mai puțin de 3.00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată. - Jumătate din înălțimea la cornisa a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei.
4.	Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni		Lotul construitibil Prin prezentul P.U.Z terenul studiat este format dintr-un singur lot cu suprafața de $S=615mp$. Parcela este construibilă deoarece: se asigură accesul la un drum public.
5.	Amplasarea clădirilor față de aliniament		Alinierea clădirilor față de strada 8 Martie va fi realizată la minim 5.0m retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice.
6.	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor		Față de limitele laterale clădirile vor fi retrase cu minim 2.0m, respectiv 3.0m.
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 pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență. Clădirile vor fi amplasate, astfel încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

			Pentru locuinta izolată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina și picatura stresinii; - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei.
8.	Amplasare anexă pe parcelă (dacă este cazul)		
9.	Circulații, accese, parcuri		Accesul principal în zona studiată prin P.U.Z. se face din strada 8 Martie. Prin prezentul P.U.Z. nu se modifică reglementările urbanistice anterioare referitoare la căile de circulație existente. Lucrările se vor executa doar în interiorul incintei studiate, fără să afecteze proprietățile din imediata vecinătate. În incintă, se vor amenaja alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare.
10.	Regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă a clădirilor (în m)		• Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de înălțime P+1(M). • Înălțimea la coamă a clădirilor propusă va fi de maxim 10.00m. • aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote. • Pentru clădirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim $1/3$ din înălțimea acoperișului, sub coama.
11.	POT		POT maxim propus = 40%
12.	CUT		<i>CUT maxim pentru înălțimi</i> $P+1(M) = 1,2 \text{ mp.ADC/mp. teren}$
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 general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

14.	Conditii de echipare edilitara		Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, din datele disponibile administrației în acest moment, în zonă există rețele edilitare, rețeaua de apă și canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie, fiind prezente pe strada 8 Martie cu posibilitate de extindere până la amplasamentul studiat.
15.	Spatii libere si spatii plantate		Grădinile din față și din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomii plantați vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.
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 2,80m din care un soclu opac maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă sau opacă. În situația în care gardul va fi poziționat la graniță cu terenuri private învecinate și va depăși la nivelul înfră- sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita în mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. În toate celelalte situații, autorizarea împrejmuirilor se va face doar cu respectarea codului civil și a regulamentelor în vigoare.

Intocmit,
Arh. Marius Barbieri



PLANIFICAREA procesului de informare și consultare a publicului
- pentru Plan Urbanistic Zonal -

Date generale și identificarea părților interesate	
Faza	PUZ
Titlu documentație	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE”
Certificat de urbanism nr.	362 din 22.09.2025
Adresa amplasament	JUDEȚUL ALBA, LOCALITATEA PETREȘTI, STRADA 8 MARTIE, NR. 15
Beneficiar	BÎRSAN MARIN OVIDIU ȘI BÎRSAN EMILIA
Proiectant	SC BARBIERI PROIECT SRL
Persoană contact din partea proiectantului	arh. Marius Barbieri capitel_proiect@yahoo.com
Persoană contact din partea administrației publice	Inspector - Serviciul Urbanism
Inițierea procesului de informare și consultare a populației	16.02.2026
Identificarea vecinilor direcți, factorilor interesați sau potențial afectați de planul de urbanism <i>(se face de către inițiator anterior Planificării consultării și se predă odată cu solicitarea de inițiere a consultării)</i>	-Pfaff Octavian; -Mărginean Finias-Lucian.
Implicarea publicului în etapa pregătitoare	
Modalitatea de anunțare a intenției de elaborare a planului de urbanism	• Declarația vecinilor în formă legalizată. • Se va afișa 10 zile panou de intenție pe teren, în perioada 16.02.2026 - 25.02.2026 (10 zile) (conform Anexa - <i>Panou intenție de elaborare</i>), obligație a inițiatorului. • Se va afișa 10 zile panou de intenție pe site-ul primăriei. • Se va afișa 10 zile panou de intenție la avizierul

	primăriei.
Modalitatea prin care vecinii direcți, factorii interesați sau potențial afectați pot exprima păreri în privință cu intenția planului de urbanism	Notificări și declarații transmise direct.
Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor	
Modalitatea de anunțare a propunerilor planului de urbanism	• Declarația vecinilor în formă legalizată. • Se va afișa 25 zile panou de consultare pe teren (conform Anexa - <i>Panou de consultare asupra propunerilor</i>), obligație a inițiatorului planului de urbanism. • Se va afișa 25 zile panou de consultare pe site-ul primăriei 26.02.2026 - 23.03.2026 (25 zile) • Se va afișa 25 zile panoul de consultare la avizierul primăriei-26.02.2026 - 23.03.2026 (25 zile)
Modalitatea prin care vecinii direcți, factorii interesați sau potențial afectați pot exprima păreri în privință cu propunerile din planul de urbanism, și <u>modalitatea de comunicare cu inițiatorul și proiectantul</u>	• Posibilitatea ca cetățenii să facă observații, în termen de 25 zile de la afișarea panoului de consultare: prin e-mail, prin adrese depuse la primărie, petiții, prin poștă/curier, prin intermediul declarațiilor. • Participare la dezbateri publică organizată de administrația publică în termen de maxim 15 zile de la finalizarea perioadei de consultare - la finalul dezbaterii va fi întocmit și semnat de participanți un proces verbal.

Modalitatea prin care se transmit solicitările vecinilor direcți, factorilor interesați sau potențial afectați către inițiator / proiectant	Administrația publică notifică inițiatorul / proiectantul cu privire la observații/obiecții în termen de 5 zile de la dezbateră publică și solicită modificarea planului de urbanism sau un răspuns motivat de refuz al modificării
Modalitatea prin care se evaluează procesul de informare și consultare a populației	După finalizarea consultării și înainte de aprobare prin HCL, se elaborează Raportul procesului de informare și consultare a publicului
Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ	
Modalitatea prin care vecinii direcți, factorii interesați sau potențial afectați pot avea liber acces la propunerile din planul de urbanism	Întreaga documentație PUZ (Planșe desenate și Regulament local de urbanism), raportul de specialitate, raportul consultării populației și hotărârea de consiliu privind aprobarea PUZ, vor fi publicate pe pagina de internet a primăriei.
Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ	
Modalitatea prin care vecinii direcți, factorii interesați sau potențial afectați pot avea liber acces la planul de urbanism.	Întreaga documentație PUZ (Planșe desenate și Regulament local de urbanism) va fi publicată pe pagina de internet a primăriei. La cerere, extrase din aceasta pot fi eliberate sub forma de copii în format electronic sau tipărit, în condițiile Legii 544/2001.

Întocmit,
 arh. Marius Barbieri




ROMÂNIA
Județul Alba
Municipiul Sebeș
[autoritatea administrației publice emilente¹⁾]
Nr. 362 din 22.09.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 362 din 22.09.2025

În scopul: Construire locuință familială, anexe și împrejurimi²⁾

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ **Bîrsan Marin Ovidiu și Bîrsan Emilia cu domiciliul²⁾ în județul Alba, municipiul Sebeș, cp. 515800, strada Mihail Kogălniceanu, bl. 90, sc. -, et. -, ap. 12, sector -, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 62534 din 02.09.2025.**

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Alba, loc. Petrești, cp. 515850, strada 8 Martie, nr. 15, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, C.F. nr. 71280 Sebeș, Nr. topo./cad. 71280 sau identificat prin³⁾ :

- Extras C.F.
- Plan de situație.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Teren intravilan.
- Proprietate privată: Bîrsan Marin Ovidiu și Bîrsan Emilia conform C.F. nr. 71280 Sebeș, nr. cad. 71280.
- Imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zonă de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală: arabil.
- Destinația prin PUG: TAG - alte categorii.

1) Numele și prenumele solicitantului

2) Adresa solicitantului

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

3. REGIMUL TEHNIC:

- UTR 17.
- SUBZONA-TAG-reprezentată de terenuri aferente locuințelor utilizate pentru grădinarit cu interdicție temporară de construire până la întocmirea unor planuri urbanistice zonale.
- Nu se prevede POT și CUT.
- Se va întocmi PUZ, conform Ghid 910-2006

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:
Construire locuință familială, anexe și împrejurimi

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acestora se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente)

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFĂȘTARE

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, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ DTAC ☐ DTAD ☐ D.T.O.E

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alte avize/acorduri:

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

d 2) avize și acorduri privind:

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

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

- Hotărâre Consiliul Local Sebeș pentru aprobare P.U.Z.
- Aviz de oportunitate.
- Documentația depusă spre avizare se va prezenta și pe suport electronic.

Alte avize:

- Acordul vecinilor în formă legalizată.

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

- Studiu geotehnic.

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

f) se va respecta Codul Civil în vigoare;

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

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

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

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

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

Secretar general/Secretar,

Cristina Elena Vlad
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef

Marius-Cristian Miron
(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de 14.91 lei, conform Chitanței nr 625008436 din 02.09.2025

Documentul este transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

ROMANIA



CARTE D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE
SERIA AX NR 919064

IDENTITY
CARD

CNP 1770906014315

8704B

Numo/Nom/Last name

BİRSAN

Prénome/Prenom/First name

MARIN-OVIDIU

Citizenship/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Loc nasterre/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.SV Com.Breaza

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.AB Mun.Sebes

Str. Mihail Kogălniceanu bl.90 ap.12

Emisă de/Delivree par/Issued by

Valabilitate/Validite/Validitv
5.02.24-03.08.2031

009  AB

IDROUBIRSAN<<MARIN<OVIDIU<<<<<<<<<<

AX919064<6ROU7709069M310803310143153



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71280 Sebeș

Nr. cerere 14846
Ziua 28
Luna 05
Anul 2025

Cod verificare
100189851866



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 3778 Petrești
Nr. topografic: 2400/2/2/2/1/3

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Petrești, Str 8 MARTIE, Nr. 15

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	71280	615	Teren neimprejmuit; neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14846 / 28/05/2025		
Act Notarial nr. 1724, din 27/05/2025 emis de Beldean Violeta;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) BÎRSAN MARIN OVIDIU, și soția 2) BÎRSAN EMILIA	A1

C. Partea III. SARCINI

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

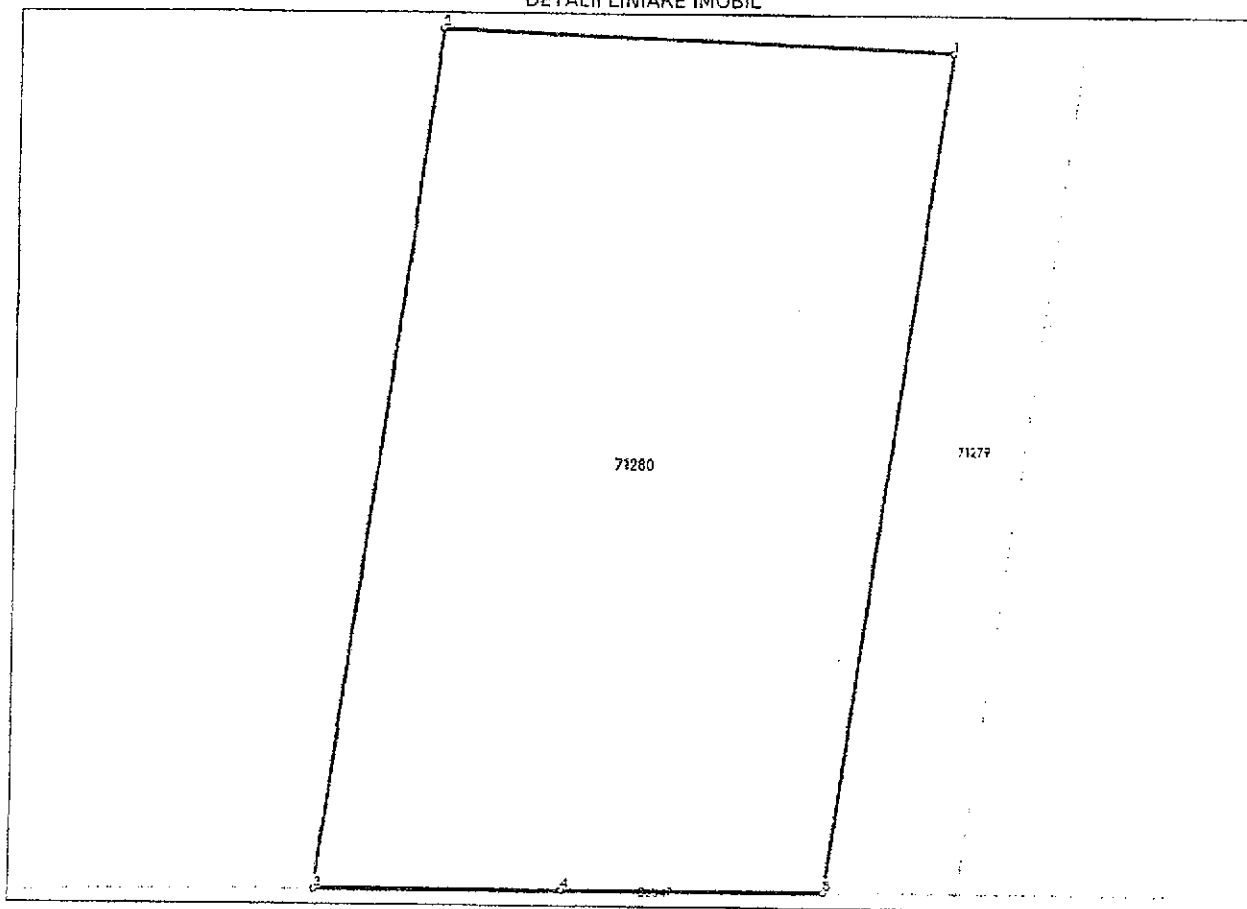
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
71280	615	neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	615	-	-	2400/2/2/2/1/3	neimprejmuit

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.146
2	3	32.772
3	4	9.273
4	5	9.868
5	1	31.96

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 61 RON, -Chitanta internă nr.25985/28-05-2025 în suma de 61, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
16-07-2025

Asistent Registrator,
Gina Loredana Săvencu

Referent,

Data eliberării,

___/___/___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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 **71280**, UAT Sebeș / ALBA, Loc.
 Petresti, Str. 8 Martie, Nr. 15

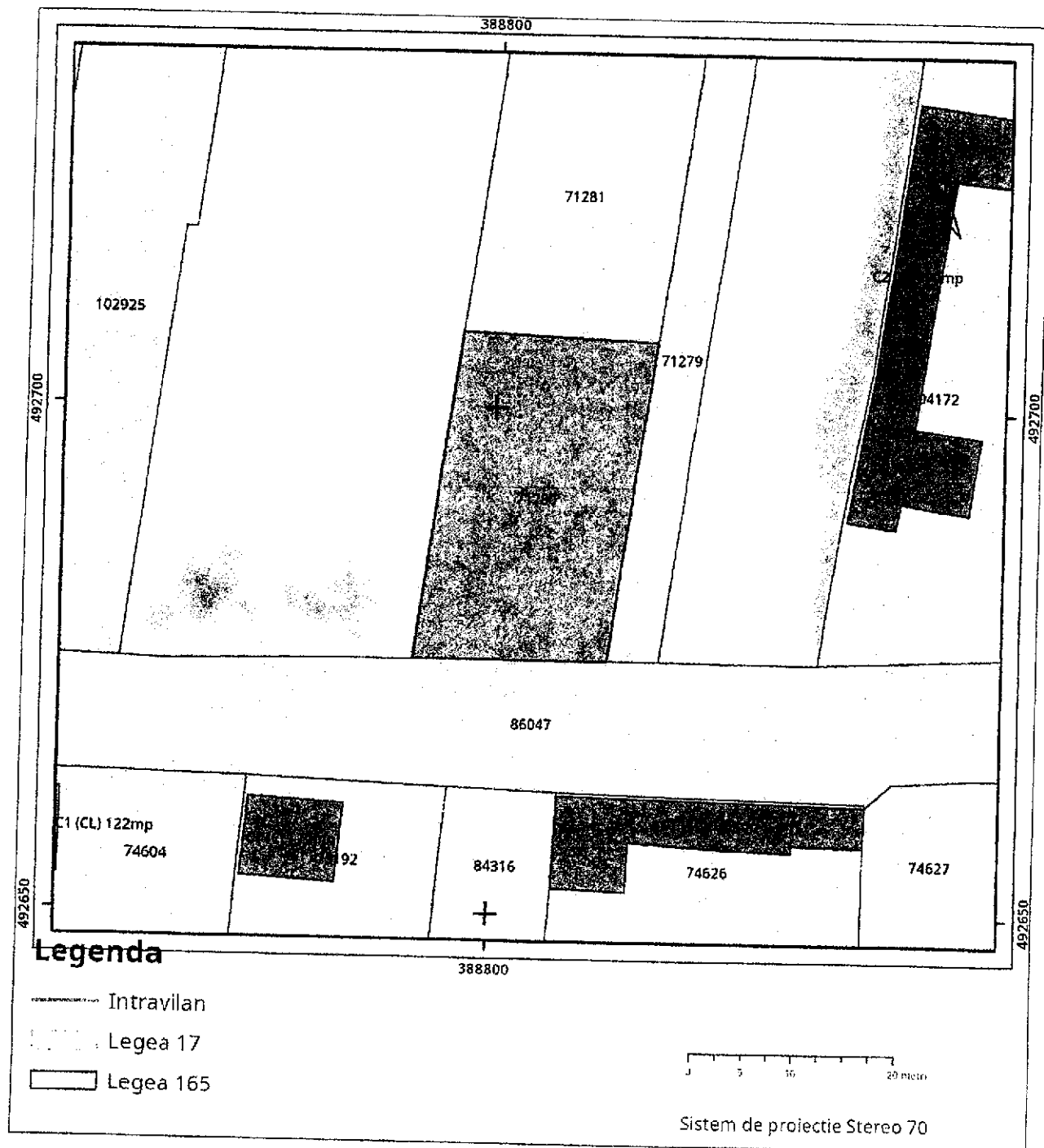
Nr.cerere	25169
Ziua	01
Luna	09
Anul	2025

Teren: 615 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 615mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 09-04-2024
 Data și ora generării: 01-09-2025 08:51

RAPORTUL procesului de informare și consultare a publicului
- pentru Plan Urbanistic Zonal -

ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL
 „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE”

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul	
S-a respectat Calendarul informării și consultării cu publicul?	DA
Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea planului de urbanism	+ NU ESTE CAZUL
Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și/sau alte publicații	Consultarea se face pe baza propunerilor urbanistice si prin acordul în formă legalizată, a vecinilor direcți ai terenului.
Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise	-pe latura de nord cu teren aflat în: -proprietate privată – Pfaff Octavian și Pfaff Anita (CF nr. 71281); - pe latura de vest cu teren aflat în proprietate privată- (CF nr.);
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	+ 2
Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare	
Modul în care inițiatorul împreună cu proiectantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public	+ NU ESTE CAZUL
Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru	+ NU ESTE CAZUL
Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor	Nu s-au înregistrat sesizări.

Arhitect sef,

Inspector - Serviciul Urbanism,

**DUPLICAT
DECLARATIE**



Subsemnații, **PFAFF OCTAVIAN**, CNP 1660111014305, domiciliat în Sebeș-Petrești, str.Energiei, nr.81, jud.Alba și **PFAFF ANITA**, CNP 2780409014307, domiciliată în Germania 87629 Fussen, Van Freybergstr.4, prin mandatar **MĂRGINEAN GHEORGHE**, CNP 1621116014307, domiciliat în Sebeș-Petrești, str.1 Mai, nr.103, jud. Alba, posesorul CI seria AX nr.832096/14.12.2021 eliberată de SPCLEP Sebeș, în baza Procurii aut.nr.195/2025 de NP Burz Lidia Maria conform declarației părților - proprietari ai imobilului vecin cu imobilul situat administrativ în Sebeș-Petrești, str.8 Martie, nr.15, jud.Alba, înscris în **CF nr.71280 Sebeș, nr.crt.A1, nr.cad./nr.top.71280**, proprietatea numiților **BÎRSAN MARIN OVIDIU** și **BÎRSAN EMILIA**, declarăm pe propria răspundere ca suntem de acord cu Construire locuință familială, anexe și împrejmuire, conform **Certificatului de urbanism nr.362 din 22.09.2025** eliberat de Primăria Sebeș, precum și pentru efectuare PUZ

Dăm prezenta declarație fiindu-le necesară numiților **BÎRSAN MARIN OVIDIU** și **BÎRSAN EMILIA** la autoritățile competente

Redactat și dactilografiat azi, data autentificării, de către notarul public BURZ LIDIA MARIA, din cadrul Circumscripției Judecătorei Sebeș.....

DECLARANTI

PFAFF OCTAVIAN și PFAFF ANITA
prin mandatar MĂRGINEAN GHEORGHE
LS

ROMANIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL BURZ LIDIA MARIA
LICENTA DE FUNCTIONARE NR.2974/2607/16.12.2013
Sebes, str.24 Ianuarie, nr.8, jud.Alba

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.55
Anul 2026, luna februarie, ziua 11

În fața mea, BURZ LIDIA MARIA, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat în persoană:
I.MĂRGINEAN GHEORGHE, CNP 1621116014307, domiciliat în Sebeș-Petrești, str.1 Mai, nr.103, jud.Alba, identificat prin CI seria AX nr.832096/14.12.2021 eliberată de SPCLEP Sebeș, în calitate de mandatar al declarațiilor **PFAFF OCTAVIAN** și **PFAFF ANITA**, în baza Procurii aut.nr.195/2025 de NP Burz Lidia Maria, care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.
În temeiul art.12, lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995 republicată, cu modificările și completările ulterioare:

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

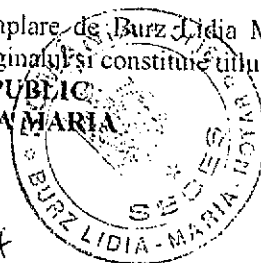
S-a perceput onorariu plus TVA de 129,47 lei cu BF nr.7/11.02.2026.

NOTAR PUBLIC
BURZ LIDIA MARIA
LS

C1

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare de Burz Lidia Maria, notar public, azi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC
BURZ LIDIA MARIA



DUPLICAT DECLARATIE

Subsemnata, **TODOR ILEANA**, CNP 2510316014300, domiciliată în Sebeș-Petrești, str.Simion Bărnuțiu, nr.33, jud.Alba, conform declarației părții - proprietar al imobilului vecin cu imobilul situat administrativ în Sebeș-Petrești, str.8 Martie, nr.15, jud.Alba, înscris în **CF nr.71280 Sebeș, nr.crt.A1, nr.cad./nr.top.71280**, proprietatea numiților **BÎRSAN MARIN OVIDIU** și **BÎRSAN EMILIA**, declar pe propria răspundere ca sunt de acord cu Construire locuință familială, anexe și împrejurimi, conform **Certificatului de urbanism nr.362 din 22.09.2025** eliberat de Primăria Sebeș, precum și pentru efectuare PUZ

Dau prezenta declarație fiindu-le necesară numiților **BÎRSAN MARIN OVIDIU** și **BÎRSAN EMILIA** la autoritățile competente

Redactat si dactilografiat azi, data autentificării, de către notarul public **BURZ LIDIA MARIA**, din cadrul Circumscripției Judecătorei Sebeș.....

DECLARANT
TODOR ILEANA
LS

ROMANIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL **BURZ LIDIA MARIA**
LICENTA DE FUNCTIONARE NR.2974/2607/16.12.2013
Sebes, str.24 Ianuarie, nr.8, jud.Alba

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.51
Anul 2026, luna februarie, ziua 11

În fața mea, **BURZ LIDIA MARIA**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat în persoană:
I.TODOR ILEANA, CNP 2510316014300, domiciliată în Sebeș-Petrești, str.Simion Bărnuțiu, nr.33, jud.Alba, identificată prin CI seria AX nr.422692/14.02.2011 eliberată de SPCLEP Sebeș, în nume propriu, în calitate de declarant, care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12, lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995 republicată, cu modificările și completările ulterioare:

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a perceput onorariu plus TVA de 129,47 lei cu BF nr.2/11.02.2026.

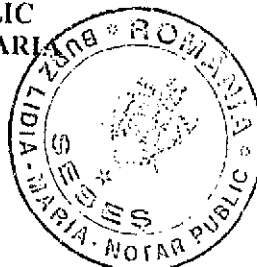
NOTAR PUBLIC
BURZ LIDIA MARIA
LS

CI

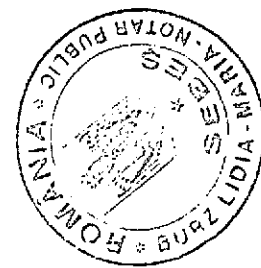
Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare de Burz Lidia Maria, notar public, azi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC
BURZ LIDIA MARIA

Lidia



DUPLICAT
DECLARATIE



Subsemnații. **MĂRGINEAN FINIAS-LUCIAN**, CNP 5000917014677, domiciliat în Sebeș-Petrești, str.Decebal, nr.4, jud.Alba, **MĂRGINEAN PAULA-ANAMARIA**, CNP 6000811011171, domiciliată în Sebeș-Răhău, str.Școlii, nr.64, jud.Alba și **MĂRGINEAN LOIS-ASTRID**, CNP 2971230014665, domiciliată în Sebeș-Petrești, str.Decebal, nr.4, jud.Alba, conform declarației părților - proprietari ai imobilului vecin cu imobilul situat administrativ în Sebeș-Petrești, str.8 Martie, nr.15, jud.Alba, înscris în **CF nr.71280 Sebeș, nr.crt.A1, nr.cad./nr.top.71280**, proprietatea numiților **BÎRSAN MARIN OVIDIU** și **BÎRSAN EMILIA**, declarăm pe propria răspundere că suntem de acord cu Construire locuință familială, anexe și împrejmuire, conform **Certificatului de urbanism nr.362 din 22.09.2025** eliberat de Primăria Sebeș, precum și pentru efectuare PUZ

Dăm prezenta declarație fiindu-le necesară numiților **BÎRSAN MARIN OVIDIU** și **BÎRSAN EMILIA** la autoritățile competente

Redactat si dactilografiat azi, data autentificării, de către notarul public **BURZ LIDIA MARIA**, din cadrul Circumscripției Judecătorei Sebeș.....

DECLARANTI

MĂRGINEAN FINIAS-LUCIAN
LS

MĂRGINEAN PAULA-ANAMARIA
LS

MĂRGINEAN LOIS-ASTRID
LS

ROMANIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL BURZ LIDIA MARIA
LICENTA DE FUNCTIONARE NR.2974/2607/16.12.2013
Sebes, str.24 Ianuarie, nr.8, jud.Alba

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.64
Anul 2026, luna februarie, ziua 12

În fața mea, BURZ LIDIA MARIA, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat în persoană:

1. **MĂRGINEAN FINIAS-LUCIAN**, CNP 5000917014677, domiciliat în Sebeș-Petrești, str.Decebal, nr.4, jud.Alba, identificat prin CI nr.AB1012162/24.09.2025 eliberată de SPCLEP Sebeș,
2. **MĂRGINEAN PAULA-ANAMARIA**, CNP 6000811011171, domiciliată în Sebeș-Râhău, str.Școlii, nr.64, jud.Alba, identificată prin CI nr.AB1021644/21.01.2026 eliberată de SPCLEP Sebeș,
3. **MĂRGINEAN LOIS-ASTRID**, CNP 2971230014665, domiciliată în Sebeș-Petrești, str.Decebal, nr.4, jud.Alba, identificată prin CI seria AX nr.955278/15.01.2025 eliberată de SPCLEP Sebeș, toți în nume propriu, în calitate de declaranți, care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12, lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995 republicată, cu modificările și completările ulterioare:

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

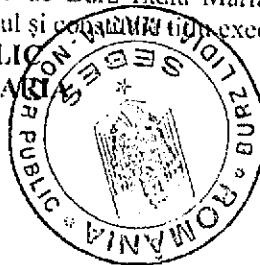
S-a perceput onorariu plus TVA de 129,47 lei cu BF nr.3/12.02.2026.

NOTAR PUBLIC
BURZ LIDIA MARIA
LS

CI

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare de Burz Lidia Maria, notar public, azi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și este executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC
BURZ LIDIA MARIA





7

... ..

... ..

[illegible]

Source: U.S. Census Bureau, *U.S. Census of Population, 1990*, Table 1-1.

For example, a 100% increase in the number of employees in the health care industry would require a 100% increase in the number of employees in the health care industry.

$\frac{1}{2} \pi$ である。このとき、 $\frac{1}{2} \pi$ は、 $\frac{1}{2} \pi$ の正の整数倍である。

For the first time, the authors have been able to identify the specific genes that are involved in the regulation of the cell cycle.

1. The first step in the process of the investigation is the identification of the problem. This is done by the investigator who is responsible for the investigation. The investigator must identify the problem and the scope of the investigation. The investigator must also identify the objectives of the investigation and the methods to be used. The investigator must also identify the resources available for the investigation.

Primăria Municipiului Sebeș
Data anuntului: 26.02.2026

Consultare asupra propunerilor preliminare Plan Urbanistic Zonal

Denumire: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE”**
(CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 362 DIN DATA DE 22.09.2025)

Localizare: județul Alba, municipiul Sebeș, localitatea Petrești, strada 8 Martie, nr. 15

Inițiator: BÎRSAN MARIN OVIDIU ȘI BÎRSAN EMILIA

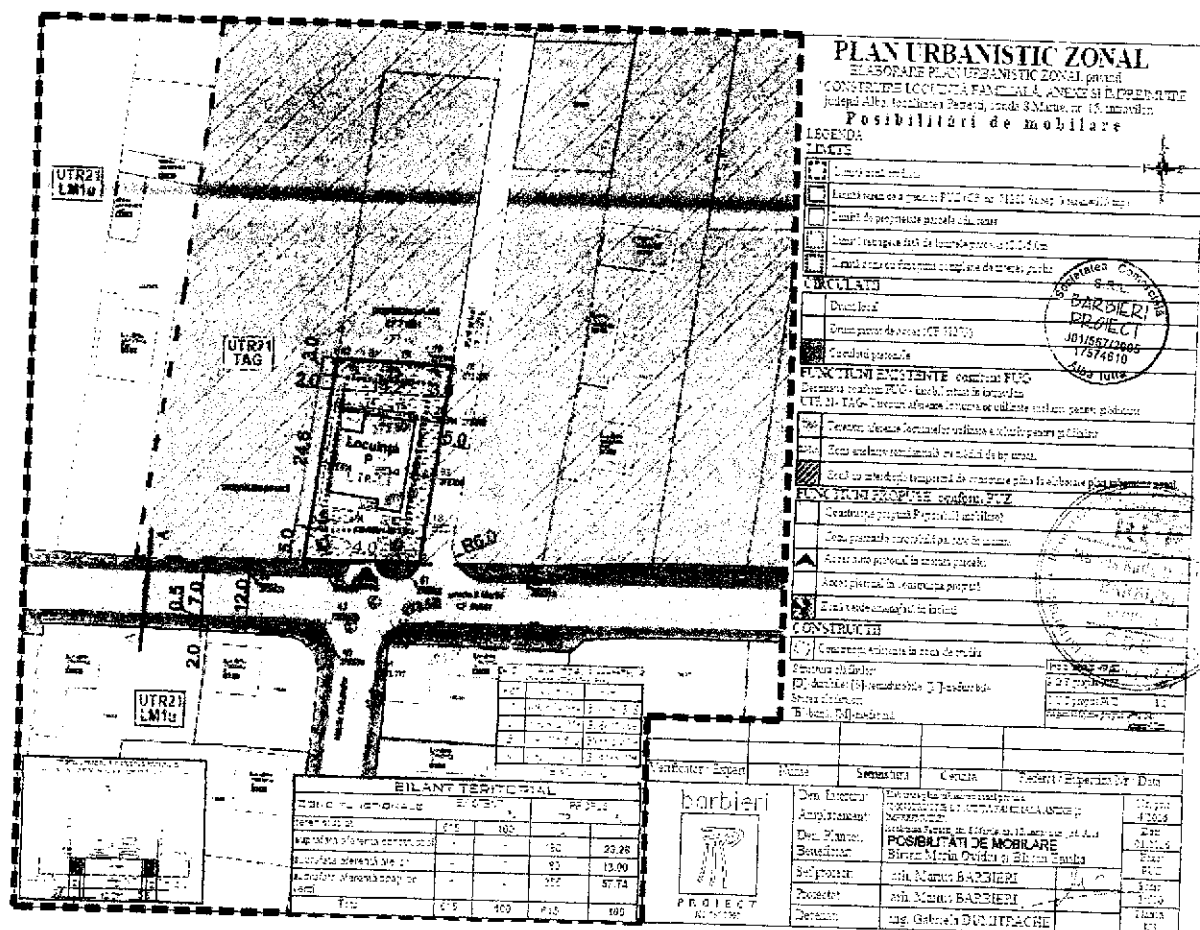
Elaborator: 3C BARBIERI PROJECT SRL

Publicul este invitat să transmită observații asupra documentelor
expușe/disponibile la avizierul Primăriei Municipiului Sebeș, Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba, compartiment urbanism.

în perioada 26.02.2026 - 23.03.2026 (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, Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba, compartiment urbanism. Data și ora dezbaterii vor fi anunțate pe site-ul primăriei în termen de maxim 7 zile de la finalizarea perioadei de consultare.

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



Data anunțului: 16.02.2026

Intenție de elaborare Plan Urbanistic Zonal

Localizare: județul Alba, municipiul Sebeș, localitatea Petrești, strada 8 Martie, nr. 15
Inițiator: **BÎRSAN MARIN OVIDIU ȘI BÎRSAN EMILIA**

Publicul este invitat să transmită observații și propuneri

în perioada 16.02.2026 - 25.02.2026 (10 zile)

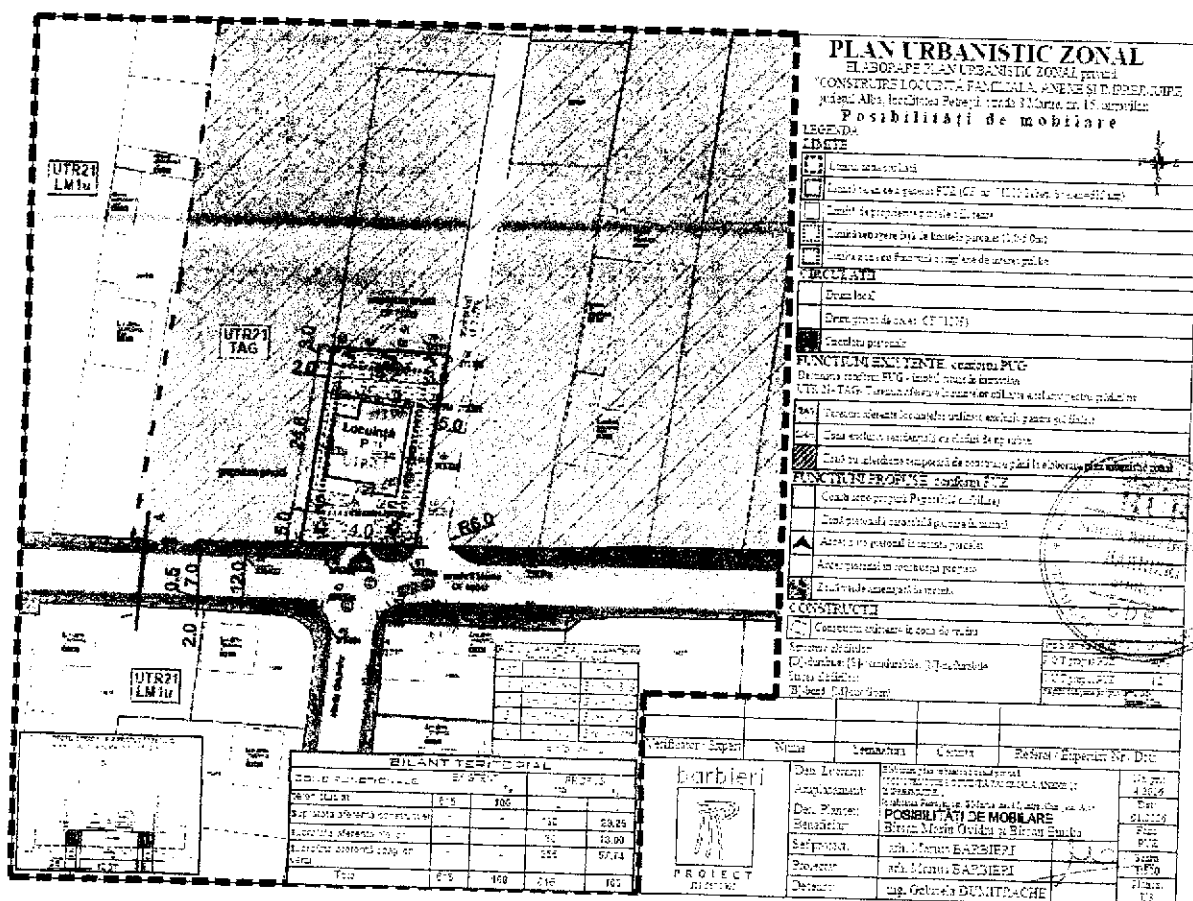
- Observațiile sunt necesare în vederea parcurgerii procesului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform Ordinului 2701/2010.
- Răspunsul la observațiile primite va fi transmis pe e-mail sau prin poștă,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

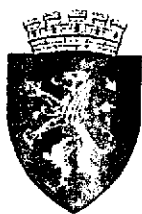
Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- **26.02.2026 - 23.03.2026** (25 zile) - Afișare pe site-ul primăriei, la avizierul primăriei, și pe teren a panoului / panourilor de consultare privind propunerile planului de urbanism și perioadă de primire observații și propuneri de la vecinii direcți, factorii interesați sau potențial afectați.
- Dezbaterea publică organizată de primărie a cărei dată și locație va fi anunțată în termen de maxim 7 zile de la finalizarea perioadei de 25 de zile de consultare.
- După integrarea concluziilor Raportului de consultare și a dezbaterii publice de către proiectant în planul de urbanism și predarea către primărie a versiunii finale a acestuia (în maxim 5 zile de la primirea Raportului), și până la aprobarea planului de urbanism prin HCL, acesta, împreună cu raportul de consultare și raportul de specialitate va fi disponibil pe site-ul primăriei.

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

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





JUDETUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ

DIRECȚIA AMENAJAREA TERITORIULUI,
URBANISM ȘI DEZVOLTARE
ARHITECT - ȘEF

APROBAT
PRIMAR
DORIN NISTOR

Ca urmare a cererii adresate de **Bîrsan Marin Ovidiu și Bîrsan Emilia**, în calitate de beneficiari, cu domiciliul în jud. Alba, Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, bl.90. ap.12, înregistrată la nr. 3077/20.01.2026

Ca urmare a proiectului nr.4/2025, elaborat de S.C. Barbieri Proiect S.R.L. coordonator RUR arhitect Barbieri Marius

Având în vedere observațiile și recomandările în urma ședinței din 04.02.2026 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, înființată în baza art.37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și al HCL 116/2025 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 4 din 12.02.2026

Pentru „Elaborarea P.U.Z., Construire locuință familială , anexe și împrejmuire”, proiectată pe imobilul amplasat în intravilanul municipiului Sebeș, localitatea Petrești și identificate cu CF 71280 nr. cad. cad.71280, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z .

- la nord -proprietate privată;
- la sud -domeniul public -strada 8 Martie;
- la est-drum privat ;
- la vest-proprietate privată;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

2.1. Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului

Conform PUG-lui aprobat prin HCL 127/2000, această parcelă este în prezent neconstruibilă datorită funcțiunii prezente -terenuri utilizate pentru grădinarit, cu interdicție de construire până la întocmirea unui plan urbanistic zonal.

2.2. Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului

Zona reglementată deține un grad mare de accesibilitate și va deveni construibilă în cadrul prezentei propuneri, prin schimbarea funcțiunii existente.

2.3. Servituți

Aceste parcele au acces din str. 8 Martie.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori maxime și minime), raportați la suprafața totală

Se propune o nouă zonificare funcțională - **UTR L** - zonă locuire individuală cu dotări complementare, dezvoltată pe întreaga suprafață. Pentru zona de locuințe creată **UTR-L**, se propune următorii indicatori urbanistici:

POT max propus - 40 %

CUT max propus - 1,2

Regim de înălțime maxim propus - P+1(M)

H max cornișă-12,00 m

Locuri de parcare propuse-2 locuri/locuință

Zona construibilă va fi retrasă obligatoriu astfel:

- față de limita de nord -limita posterioară a parcelei, retragerea va fi de minim 3,00 m.
- față de limita de vest -limita laterală stânga a parcelei va fi de minim 2 m
- față de limita de est - aliniamentul la strada propusa retragerea va fi de 3,00 m.
- față de limita de sud - aliniamentul la str. 8 Martie , retragerea va fi de minim 5,00 m.

Se vor respecta următoarele recomandări /condiții în elaborarea documentațiilor de urbanism - **CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

Conform **PROCESULUI VERBAL**: nr. 7304/05.02.2026, în urma analizei documentației de către membrii Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, din cele 10 voturi prezente,

- 5 membri au dat aviz favorabil
- 2 membri au dat aviz favorabil cu condiții :
 - 1 - membru-reglare /asigurare acces pentru terenurile posterioare;
 - 1- membru-extindere zonă de studiu /reglementare până la drumul particular, se va reglementa întreaga zona cu frontul la strada 8 Martie.
- 3 membri au dat aviz nefavorabil-reglementare drum privat (cat. IV -conform OG 43);
- Documentația se va trimite obligatoriu pe site-ul avizare@orange.com, de la care se va primi răspuns.

5. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- se va asigura accesul corespunzător atât pietonal cât și auto din strada 8 Martie .
- parcarile necesare funcțiunii propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului;
- construcțiile se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării;

Costurile pentru realizarea noii construcții și a infrastructurii necesare acesteia, precum și racordarea la rețeaua de utilități vor fi suportate exclusiv de către proprietarul privat al parcelei. Autoritatea publică locală nu va suporta nici un cost al dezvoltării prezentei propuneri.

6. Acordurile specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

Se vor obține următoarele avize și acorduri **favorabile** la faza PUZ:

- Aviz amplasament apă-canal;
- Aviz amplasament alimentare energie electrică;
- Aviz de amplasament gaze naturale;
- Aviz amplasament telefonie;
- Aviz Agenția Protecția Mediului Alba;
- Aviz administrator drum;
- Se va întocmi studiu geotehnic;
- Acordul vecinilor în formă legalizată

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

Prin grija investitorului se vor parcurge etapele de consultare și informare a publicului conform procedurilor specifice indicate prin Ordinul 2701/2010.

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 P.U.Z. 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.

• În condițiile respectării prezentului, beneficiarul P.U.Z. își va asuma răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorul 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.

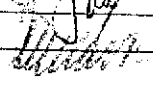
Prezentul Aviz de Oportunitate s-a eliberat în baza Legii 350/2001, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al C.T.A.T.U din cadrul Primăria Municipiului Sebeș.

În urma consultării publicului soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii 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
Intocmit: Țimpea Georgeta	Inspector		12.02.2026	2
Verificat: Miron Marius Cosmin	Arhitect - șef			

Delgaz Grid SA, Gaz Alba Iulia Olteniei 21 A 510122 Alba Iulia

MARIN-OVIDIU BIRSAN

AVIZ DE INFORMARE

privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale

Nr. 215313372 /26.02.2026

Prin prezentul AVIZ DE INFORMARE vă comunicăm că în vederea racordării la sistemul de distribuție, pentru alimentarea cu gaze naturale a imobilului din Județul ALBA, Localitatea Petresti, Strada: 8 Martie, Nr: 15, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:71280 este necesară realizarea următoarelor obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale:

- **instalație de racordare (racord și post de reglare măsurare/ stație reglare/ măsurare) din conducta de distribuție gaze naturale existentă.** Obiectivele sistemului de distribuție necesar a fi realizate pentru racordarea imobilului sunt stabilite în conformitate cu capacitățile existente în sistemul de distribuție, la data emiterii prezentului aviz.

Menționăm că stabilirea soluției tehnice de racordare se va face de către Delgaz Grid în urma depunerii unei cereri de racordare, iar racordarea la sistemul de distribuție se va derula cu respectarea prevederilor legale în vigoare la data depunerii cererii de racordare.

Totodată, vă informăm că la acest moment, finanțarea obiectivelor necesare realizării racordării se realizează după cum urmează:

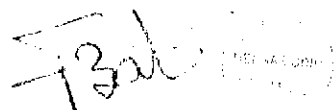
- finanțarea extinderii conductei de distribuție gaze naturale se realizează prin coparticiparea la finanțare a Delgaz Grid și solicitant, în funcție de eficiența investiției, stabilită în conformitate cu prevederile modelului de calcul al eficienței investițiilor în domeniul gazelor naturale, aprobat de A.N.R.E.;

- finanțarea instalației de racordare (racord și post de reglare măsurare/ stație reglare/ măsurare) se realizează:

- pentru viitorul client casnic, persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale, întreprinderi familiale sau instituții publice: de către Delgaz – în limita valorii medii a unui racord și de solicitant.
- pentru viitorul client noncasnic, dezvoltator al ansamblului rezidențial – de către solicitant.

Prezentul AVIZ DE INFORMARE privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale poate fi utilizat în scopul obținerii Autorizației de construire pentru imobil.

Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Alba



Întocmit,
Angela Albu



Delgaz GRID SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Alba Iulia Olteniei 21 A 510122
Alba Iulia

www.delgaz.ro

Angela Albu

0753093606

angela.albu@delgaz-grid.ro

Abreviere: Alba

AVIZ DE AMPLASAMENT

215313372 /26.02.2026

Urmare a solicitării dumneavoastră 215307150 din data de 17.02.2026 , pentru lucrarea **Construire locuinta familiala, anexe si imprejurime** din Județul **ALBA**, Localitatea **Petresti**, **Strada: 8 Martie, Nr: 15, Bloc: -, Ap: -, Nr.CF:71280**. În urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul favorabil cu condiții**.

Solicitantul va suporta cheltuielile aferente realizării lucrărilor și este obligat să asigure îndeplinirea următoarelor condiții:

A. Condiții tehnice:

1. La execuția lucrărilor care fac obiectul documentației pentru care ați solicitat avizul, constructorul este obligat să asigure distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane conform tabelului 1 din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018.
2. **Totodată se va ține cont de lucrările Delgaz Grid S.A. de modernizare rețea gaze naturale aflate în derulare, în vederea corelării acestora cu lucrările ce fac obiectul prezentului aviz.**
3. Se vor respecta cu strictețe prevederile art. 93 alin (1) din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018, privind conductele de încălzire, apă, canalizare și cabluri electrice pozate direct în pământ sau canale de protecție și se vor lua măsuri de etanșare a acestora la intrarea în subsolurile clădirilor, chiar dacă acestea nu sunt racordate la gaz. Măsurile de protecție a rețelilor și bransamentelor se vor stabili de către proiectant cu consultarea în prealabil a Delgaz Grid S.A. - Centrul Operațiuni Rețea Gaz Alba și vor fi incluse în documentația elaborată de acesta. Se va respecta art.190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012.
4. Alte condiții tehnice impuse: la execuția lucrărilor se vor respecta prevederile NTPEE-2018 privind distanțele de securitate între rețelele de distribuție sau instalațiile de utilizare subterane a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații învecinate: a. Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri PE - OL susceptibile de a fi construite 1.0 - 2.0m b. Clădiri fără subsoluri 0.5 - 1.5m c. Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice 0.5 - 1.5m d. Conducte de canalizare 1.0 - 1.0m e. Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefoni- ce mont. direct în sol. sau căminele acestor instalații 0.5 -

Delgaz GRID SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Alba Iulia Olteniei 21 A 510122
Alba Iulia

www.delgaz.ro

Angela Albu

0753093606
angela.albu@delgaz-grid.ro

Abreviere: Alba

0.6m f. Cămine pt. rețele termice, telefonice și de canalizare, stații sau cămine subterane în construcții independente 0.5 - 1.0m g. Copac 0.5 - 1.5m h. Stâlpi 0.5 - 0.5m Notă: Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane. Intersecția traseelor rețelilor de distribuție a gazelor naturale cu traseele altor instalații și construcții subterane sau supraterane se face cu avizul unităților deținătoare și se realizează la cel puțin 200 mm deasupra celorlalte instalații. Dacă este cazul realizării unor lucrări de subtraversare a rețelilor de gaze naturale, se vor lua măsuri de protecție stabilite de comun acord cu delegatul Delgaz Grid SA, în conformitate cu prevederile legale în vigoare; Dacă lucrările menționate impun modificarea/relocarea conductelor și bransamentelor de gaze naturale, modificările se realizează în conformitate cu prevederile din Legea energiei electrice și a gazelor naturale, nr.123/2012, art. 190, cu aducerea adâncimii de pozare a rețelilor de gaze naturale la min. 0,9 m raportată la cota finală a drumului, în baza unei documentații tehnice avizată conform legii și evaluată de Delgaz Grid SA.

B. Condiții generale:

1. Se va solicita în scris participarea unui reprezentant al Delgaz Grid S.A. la predarea de amplasament și asistență tehnică ori de câte ori este nevoie pe perioada derulării lucrărilor, din partea Delgaz Grid S.A. - Centru Operațiuni Rețea Gaz Alba în vederea identificării, vizionării, marcării traseului rețelilor de distribuție (în cazul în care se impune și pe tronsoane stabilite de comun acord). Solicitățile scrise pentru prezența reprezentantului Delgaz Grid vor fi transmise înainte cu minimum 2 zile lucrătoare. Adâncimea de pozare a rețelilor subterane trasate este cuprinsă între 0,5-0,9 m.
2. În cazul în care s-a produs o deteriorare a rețelei de gaz, astfel încât, au apărut scurgeri de gaz, se va anunța imediat Dispeceratul de Urgență al Delgaz Grid S.A., la numerele de telefon 0800-800.928 și 0265-200.928, și vor fi luate, totodată, primele măsuri, pentru a împiedica producerea unui eveniment (incendiu, explozie), până la sosirea echipei de intervenție. Dacă prin săpătură a fost afectată izolația rețelei de gaz (atingere izolație, rupere izolație, rupere fir trasor, rupere bandă avertizoare etc.), respectiv rețeaua de gaz- prin atingere, lovire sau orice altă acțiune mecanică, se va opri imediat lucrarea și se va solicita prezența reprezentantului Delgaz Grid S.A., pentru remedierea defecțiunii provocate și/sau constatate.

Deteriorarea izolației atrage după sine corodarea materialului tubular și apariția defectelor de coroziune, greu de depistat, care pot avea urmări grave (explozii); în cazul în care se produce un asemenea eveniment, având ca și cauză deteriorarea izolației în timpul execuției lucrării avizate de către Delgaz Grid S.A. izolație

care n-a fost refăcută, datorită faptului că executantul nu a anunțat reprezentantul Delgaz Grid S.A., beneficiarul avizului va fi direct responsabil de producerea evenimentului. În cazul avarierii sau deteriorării conductelor și instalațiilor aflate în exploatarea Delgaz Grid S.A.- Centru Operațiuni Rețea Gaz Alba, beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.

3. Săpătura din zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, se va realiza în mod obligatoriu, manual, pentru a nu afecta izolația, materialul tubular, sau alte elemente de construcție a rețelei de gaz (fir trasor, bandă avertizoare etc.).
4. În mod obligatoriu, rețelele de gaze naturale - a căror acoperire e afectată de lucrarea de construcție, vor fi așezate, respectiv acoperite cu un strat de nisip de granulație 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minimum 10 cm, de la generatoarea inferioară și superioară a conductei și pe o lățime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.
5. În zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual, astfel încât să nu se deterioreze rețelele de gaz, pe o înălțime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), măsurată de la generatoarea superioară a conductei.
6. În cazul în care lucrarea de construcții afectează răsuflătorile și/sau căminele, atunci acestea vor fi reamplasate obligatoriu pe poziția inițială. Se impune, de asemenea, reamplasarea capacelor de răsuflatori, a capacelor de cămine, a tijelor de acționare etc.
7. Cu minimum 5 zile înainte de recepția la terminarea lucrărilor, se va informa în scris Delgaz Grid S.A., Centru Operațiuni Rețea Gaz Alba asupra datei la care e programată recepția.
8. Prezentul aviz își păstrează valabilitatea până la recepția la terminarea lucrărilor sau până la finalizarea executării lucrărilor corespunzătoare pentru care a fost eliberat, respectiv până la încheierea procesului-verbal de recepție finală corespunzător.
9. Prevederile art. 8 sunt valabile dacă nu intervin elemente noi sau nu se modifică condițiile care au stat la baza emiterii avizului, respectiv: soluții tehnice modificate la faza de documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire sau până la finalizarea executării lucrărilor, respectiv până la încheierea procesului-verbal de recepție finală.
10. În cazul în care încetează convenția tehnică pentru modificare traseu rețele / dezafectare, încheiată anterior eliberării avizului, iar lucrările aferente Convenției nu au fost finalizate, prezentul avizul de amplasament își pierde valabilitatea.

Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Alba

[Handwritten signature]
[Circular stamp]

Emitent,
 Angela Albu

[Handwritten mark]



Retea in lucru

Retea Presiune Joasa

Retea Presiune Medie

Retea Presiune Redusa

☐ Imobil ce face scopul avizului

☐ Alte Imobile



Prezentul plan însoțește avizul nr. 215313372 /26.02.2026

Angela Albu

A handwritten signature, likely of Angela Albu, consisting of a stylized 'A' and 'L'.

Delgaz Grid S.A.
Prezentul plan de situație însoțește avizul nr
215313372/26.02.2026

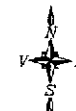
UTR 21
LM1u

UTR 21
TAG

proprietate privată
CF 71261
273.00
82 81 80 79 78
73 74 75 76 77
Bîrsan Marin Ovidiu
și soția
Bîrsan Emilia
CF nr 7126070
S = 615 mp

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL privind
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE"
județul Alba, localitatea Petrești, strada 8 Martie, nr. 15, intravilan
Situația existentă



LEGENDA

LIMITE

- Limită zonă studiată
- Limită teren ce a generat PUZ (CF. nr. 71280 Sebeș, S teren: 615 mp)
- Limită de proprietate parcele adiacente
- Limită zonă cu funcțiuni complexe de interes public

CIRCULAȚIE

- Drum local
- Drum privat de acces (CF 71279)

REGI EXISTENTE ÎN SISTEMUL CONTOUR PUZ

Destinația conform PUG - imobil situat în intravilan
UTR 21 - TAG - Terenuri aferente locuințelor utilizate exclusiv pentru grădinarie cu
interdicție temporară de construire până la înlocuirea PUZ

- Terenuri aferente locuințelor utilizate exclusiv pentru grădinarie
- Zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban
- Zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare plan urbanistic zonal

CONSERVARE

- Construcții existente în zona de studiu

ECHIPARE FIDELĂRĂ EXISTENTĂ

- Stâlp electric
- Canal

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚELOR

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	492674.984	388792.305
2	492675.019	388811.446
3	492706.675	388815.849
4	492707.457	388796.719
S = 615 224 mp		

Verificator / Expert

Nume

Semnatura

Cerinta

Referat / Expertiza Nr., Data

barbieri



191 362 2005

Den. Lucrării:

Amplasament:

Den. Planșei:

Beneficiar:

Șef proiect:

Proiectat:

Desenat:

Elaborare plan urbanistic zonal privind
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI
ÎMPREJMUIRE",
localitatea Petrești, str. 8 Martie, nr. 15, intravilan, jud. Alba
SITUAȚIA EXISTENTĂ
Bîrsan Marin Ovidiu și Bîrsan Emilia

arh. Marius BARBIERI

arh. Marius BARBIERI

ing. Gabriela DUMITRACHE

Nr. pct.

Data:

Faza:

PUZ

Scara:

1:500

Planșa

UI



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

Sebeș, Str. Aviator Gh. Olteanu, nr. 9, cod poștal 515800
Tel. 0258-731128, 0258-731336 Fax. 0258-731127
E-mail: sucursala.sebes@apaaalba.ro
CUI: RO1755482, cod sucursală 24264336
Registrul comerțului J2008000946014
Cont: RO33RNCB0003021182930010 BCR Alba



Nr. 641 / 18.02.2026

Către,

BÎRSAN MARIN OVIDIU și BÎRSAN EMILIA

str. Mihail Kogălniceanu, bl.90, ap.12, mun. Sebeș, jud. Alba

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

În vederea: " **Construire locuință familială, anexe și împrejmuire** " în localitatea Petrești, str. 8 Martie, nr. 15, nr. CF 71280 - Sebeș, nr. CAD 71280 conform certificat de urbanism nr. 362 din 22.09.2025 emis de Primăria Municipiului Sebeș și a planului de situație anexat.

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

Rețelele locale de alimentare cu apă și de canalizare existente pe strada 8 Martie asigură debitul necesar viitoarei construcții.

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

Prezentul aviz este valabil pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism, nu este aviz definitiv pentru bransare și racordare la rețeaua de distribuție a apei potabile, respectiv rețeaua de canalizare și nu ține loc de Proiect și Autorizație de Construire.

ȘEF SUCURSALĂ
ing. ȘERBĂNESCU RADU GĂLIN



BIROU TEHNIC
ing. Oancea Ioana-Elena

Oancea

CATRE,

BIRSAN MARIN-OVIDIU

In urma analizarii documentatiei privind scopul specificat in Certificatul de Urbanism nr. 362 din 2209.2025 emis de Primaria Municipiului Sebes, pentru imobilul situat, loc. Petresti, str.8 Martie, nr.15 , identificat prin CF 71280, in scopul:

CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ANEXA SI IMPREJMUIRE

va comunicam prezentul:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Lucrarile vor fi comunicate telefonic si pe email urmatoarelor persoane:

- Daniel Ghioghiu - 0770058076 - fibra.ab@digi.ro
- Candea Liliana - 0770058001 - aaa.alba@digi.ro

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

Valabilitatea prezentului aviz inceteaza daca intervin elemente noi sau ce modifica conditiile care au stat la baza emiterii acestuia, repectiv solutiile tehnice la faza de documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Digi Romania S.A.
Punct de lucru Alba

PROSTEAN
GHEORGHE-
MARIUS

Digitally signed by
PROSTEAN GHEORGHE-
MARIUS
Date: 2026.03.04 09:47:32
+02'00'



**Distribuție
Energie
Electrică
România**
Sucursala Alba

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

Tel: +40258805999

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

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

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000121013
www.distributie-energie.ro

Către **MARIN-OVIDIU BIRSAN,**

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7040260202952 / 17.02.2026 pentru **obiectivul : CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE SI IMPREJMUIRE** de la **adresa: SEBES, sat PETRESTI, strada 8 MARTIE, nr. 15, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 515800, numar cadastral 71280, județul Alba.**

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7040260202952 / 06.03.2026

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune** -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 22.09.2027**, 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. **362 / 22.09.2025**
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** instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (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,



**Distribuție
Energie
Electrică
România**
Sucursala Alba

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

Tel: +40258805999

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

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

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J2002000121013
www.distributie-energie.ro

respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

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

*Fata de LEA 0,4 kV veti respecta conditiile impuse de PE 106/95 "Normativ pentru proiectarea si executarea liniilor electrice aeriene de j.t."

*In zona LEA nu veti folosi utilaje agabaritice la realizarea lucrarilor.

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

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

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

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

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

*La inceperea lucrarilor de demolare/reconstructie/reabilitare se va solicita prezenta delegatului DEER- SUCURSALA ALBA (pentru asistenta sau deconectare temporara - pe perioada lucrarilor) si se vor respecta prescriptiile NPSM

*Pentru desfiintarea racordului electric, se va anunta furnizorul de energie electrica pentru rezilierea contractului de furnizare, care va emite ordin de serviciu desfiintare bransament, cu minim 30 zile inaintea inceperii lucrarilor de demolare si va executa, contra cost, debransarea de la reseaua electrica stradala.

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: 2026.03.10
07:39:16 +02:00

Gheorghe
Damian-Filip
Semnat digital de
Gheorghe Damian-
Filip
Data: 2026.03.06
13:41:02 +02:00

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL privind
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE"
județul Alba, localitatea Părești, strada 8 Martie, nr. 15, intravilan
Situația existentă



LEGENDA

- ☒ Limită zonă studiată
- ☐ Limită teren ce a generat PUZ (CF nr. 71280 Sebeș, S teren=615 mp)
- ☐ Limită de proprietate parcele adiacente
- ☐ Limită zonă cu funcțiuni complexe de interes public

III

Drum local

Drum privat de acces (CF 71279)

REGLEMENTĂRI EXISTENTE, conform PUG

Destinația conform PUG - imobil situat în intravilan

UTR 21 - TAG - Terenuri aferente locuințelor utilizate exclusiv pentru grădinarit cu interdicție temporară de construire până la întocmirea PUZ.

Terenuri aferente locuințelor utilizate exclusiv pentru grădinarit

Zona exclusiv rezidențială cu clădire de tip urban

Zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare plan urbanistic zonal

CONCLUZII

Construcții existente în zona de studiu

ECHIPARE UTILITARĂ EXISTENTĂ

☒ Stâlp electric

☒ Canal

*la 2005 existau stâlpi cu k
și un stâlp scufundat pe
pământ. Nu s-a mai
determinat*

Verificator / Expert

Nume

Semnatura

Cerinta

Referat / Data

barbieri



PROIECT
10/56772005

Den. Lucrării:

Amplasament

Den. Planșei:

Beneficiar

Sef proiect:

Proiectat:

Desenat:

Locul de construire este în intravilan

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE

Localitatea: Părești, strada 8 Martie, nr. 15, intravilan, jud. Alba

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Bîrsan Marin Ovidiu și Bîrsan Emilia

arh. Marius BARBIERI

arh. Marius BARBIERI

ing. Gabriela DUMITRACIU

Nr. pr.:

4/2026

Data:

01.2026

Faza:

PUZ

Scara:

1:500

Planșă:

UI

CALCUL ANALITIC AL S.P. PROIECTULUI

ct. Nord(X) Est(Y)

1 492675.98 388797.305

2 492675.013 388811.445

3 492706.675 388815.849

4 492707.457 388796.719

S = 615 224 mp

apre Elis



SE4
lângă gard
pe proprietate

TVR

- clădire din PT3

str. Unirii

750m de la PT3

Trotuar pavat

Str. 2 Martie



MINISTERUL MEDIULUI
APLOR ȘI PĂDURILOR



Direcția Județeană de Mediu Alba

DECIZIE DE ÎNCADRARE

Nr. 1785 din 02.04.2026

Privind etapa de încadrare a planului

Ca urmare a notificării adresate de către BIRSAN MARIN OVIDIU și BIRSAN EMILIA, cu domiciliul în mun. Sebes, str. Mihail Kogalniceanu, bl. 90, ap.12 jud. Alba, cu privire la proiectul de plan „PUZ Construire locuinta familiala, anexe și împrejmuire”, cu amplasamentul în loc. Petresti, str. 8 Martie, nr.15, jud. Alba, identificat prin extras CF nr. 71280 și plan de încadrare în zonă, înregistrată la Direcția Județeană de Mediu Alba cu nr. 1785/20.02.2026, cu completările ulterioare, în baza Hotărârii de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe; Hotărârii de Guvern nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare, Direcția Județeană de Mediu Alba decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 17.03.2026, 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:*

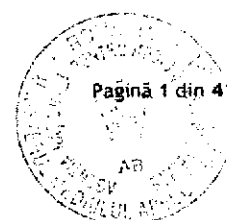
Imobilul studiat este situat în intravilanul loc. Petresti, mun. Sebes, jud. Alba, CF nr. 71280 și are o suprafață de 615 mp. Conform certificatului de urbanism nr. 362 din 22.09.2025, folosința actuală a terenului este arabil.

Prin PUZ se propune schimbarea de destinație din zona de referință TAG, conform PUG, în zona de referință L1 - locuințe individuale cu funcțiuni complementare pe care ulterior se va construi o locuință familială, anexe și împrejmuire, cu regim de înălțime P+1(M).

Conform PUG-ului aprobat prin HCL 127/2000, aceasta parcelă este în prezent neconstruibilă datorită funcțiunii prezente - terenuri utilizate pentru gradinarit, cu interdicție de construire până la întocmirea unui plan urbanistic zonal. Zona reglementată detine un gard mare de accesibilitate și va deveni construibilă în cadrul prezentei propuneri, prin schimbarea funcțiunii existente.

Indici tehnici propuși:

- suprafața totală a terenului 615 mp



- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.2
- Regim maxim de înălțime P+1(M),
- Hmax = 12.0 m

Obiectivul studiat este delimitat de următoarele vecinătăți:

- Nord - proprietate privata
- Sud - domeniul public - str. 8 Martie
- Est - drum privat
- Vest - proprietate privata

Accesul la amplasament se face din drumul local, strada 8 Martie, de unde se accede la terenul studiat.

Conform Avizului de oportunitate nr.4 din 12.02.2026, emis de Municipiul Sebes, indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) sunt următorii:

Se propune o noua zonificare funcțională - UTR L - zona locuire individuală cu dotări complementare, dezvoltată pe întreaga suprafață. Pentru zona de locuințe creată UTR L, se propune următorii indicatori urbanistici:

- POT max. propus - 40%
- CUT max. propus - 1,2
- Regim de înălțime maxim propus - P+1(M)
- H max cornișă - 12,00 m
- Locuri de parcare propuse - 2 locuri/locuință

Alimentarea cu apă potabilă și canalizarea:

1. Alimentarea cu apă a obiectivului studiat se va realiza în sistem centralizat prin extinderea rețelei de apă existentă pe strada 8 Martie.

2. Canalizarea - apele uzate fecaloid-menajere de pe amplasament vor fi deversate în rețeaua de canalizare centralizată a localității de pe strada 8 Martie.

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 Municipiului Sebes (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 "PUZ Construire locuință familială, anexe și împrejurimi" integrează considerentele de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

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

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

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

Planul "Construire locuință familială, anexe și împrejurimi" 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 este situat în intravilanul loc. Petresti, mun. Sebes, jud. Alba, identificat prin extras CF nr. 71280 și plan de încadrare în zonă. Suprafața studiată prin prezentul PUZ este de 615 mp.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectate, 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 suprapune peste ariile naturale protejate de interes comunitar.

Obligațiile titularului:

- Se va notifica Direcția Județeană de Mediu Alba în situația în care intervin modificări de fond care au stat la baza emiterii prezentei decizii.
- Se vor respecta prevederile Certificatului de urbanism nr. 334/12.08.2024, emis de Primăria Comunei Săsciori.
- Se vor respecta prevederile Avizului de oportunitate nr.4/12.02.2026, emis de Consiliul Județean Alba.

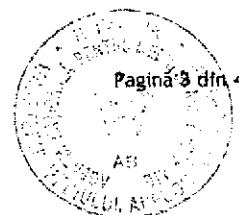
Procedura de evaluare de mediu derulată în conformitate cu prevederile H.G. nr. 1076/2004:

- Notificarea pentru declanșarea etapei de încadrare a fost înregistrată cu nr.1785/20.02.2026;
- Procesul verbal al sedinței CSC din 17.03.2026;
- Mediatizarea anunțului public privind încadrarea proiectului în ziarul Unirea din data de 23 - 24.03.2026.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu

Direcția Județeană de Mediu Alba a asigurat accesul liber al publicului la informație prin:

- Anunțurile publicate de către BIRSAN MARIN OVIDIU și BIRSAN EMILIA, în ziarul Unirea în data de 20.02.2026 și data de 23 -24.02.2026 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 Direcției Județene de Mediu Alba.
- Mediatizarea anunțului public privind luarea deciziei etapei de încadrare a fost publicat în ziarul Unirea în data de 23 - 24.03.2026.
- Draftul deciziei etapei de încadrare a fost afișat pe pagina de internet a DJM Alba în data de 19.03.2026 (<http://djmap.anmap.gov.ro>).
- Precizăm că nu au existat comentarii/contestații din partea publicului interesat, potențial afectat pe parcursul procedurii de reglementare.



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

DIRECTOR,
Dimitrie Horațiu CLEPAN



ȘEF SERVICIU REGLEMENTARI
Alexandra Lucia RISTIN

A handwritten signature, likely of Alexandra Lucia RISTIN, is written below the text.

Întocmit: Luminita MARIN

A handwritten signature, likely of Luminita MARIN, is written below the text.



DUPLICAT

DECLARAȚIE

Subsemnații, **BÎRSAN MARIN-OVIDIU**, CNP 1770906014315, cu domiciliul în Jud.Alba Mun.Sebeș Str.Mihail Kogălniceanu bl.90 ap.12, posesor al CI seria AX nr.919064/15.02.2024 emisă de SPCLEP Sebeș, și **BÎRSAN EMILIA**, CNP 2840420204480, cu domiciliul în Jud.Alba Mun.Sebeș Str.Mihail Kogălniceanu bl.90 ap.12, posesoare a CI seria AX nr.919062/15.02.2024 emisă de SPCLEP Sebeș, în calitate de proprietari ai imobilului situat administrativ în Jud.Alba Mun.Sebeș Loc.Petrești Str.8 Martie nr.15, înscris în CF nr.71279 Sebeș (nr.CF vechi 3778 Petrești, nr.top.2400/1/1/2/2/1/3), nr.crt.A1, nr.cad.71279, **declaram că suntem de acord** cu acordarea accesului la stâlpul de joasă tensiune și la rețelele electrice existente pe stâlp, aflate pe imobilul descris mai sus, către Societatea Distribuție Energie Electrică România.

Ne obligăm să transmitem acest drept și succesorilor legali ai imobilului menționat mai sus.....

Redactat și dactilografiat, azi data autentificării, de notarul public Burz Olimpiu din cadrul Circumscripției Judecătorei Sebeș, în unic exemplar original.....

DECLARANȚI

BÎRSAN MARIN-OVIDIU

BÎRSAN EMILIA

ROMANIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARIILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL OLIMPIU BURZ
LICENTA DE FUNCTIONARE NR.2979/2610/16.12.2013
Sebes. str.24 Ianuarie, nr.8, jud.Alba

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.297
Anul 2026, luna martie, ziua 05

În fața mea, BURZ OLIMPIU, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat în persoană:

1.BÎRSAN MARIN-OVIDIU, CNP 1770906014315, cu domiciliul în Jud.Alba Mun.Sebeș Str.Mihail Kogălniceanu bl.90 ap.12, identificat prin CI seria AX nr.919064/15.02.2024 emisă de SPCLEP Sebeș, în nume propriu, în calitate de declarant, și

2.BÎRSAN EMILIA, CNP 2840420204480, cu domiciliul în Jud.Alba Mun.Sebeș Str.Mihail Kogălniceanu bl.90 ap.12, identificată prin CI seria AX nr.919062/15.02.2024 emisă de SPCLEP Sebeș, în nume propriu, în calitate de declarant, care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar, precum și cele – anexe.

În temeiul art.12, lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995 republicată, cu modificările și completările ulterioare:

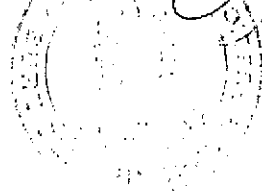
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a perceput onorariu plus TVA de 129,47 lei cu BF nr.9/05.03.2026.

NOTAR PUBLIC
BURZ OLIMPIU

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare de Burz Olimpiu, notar public, azi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC
BURZ OLIMPIU



Serviciul Public de Administrarea
Patrimoniului Sebeș
Str. Viilor Nr.28
NR. 704 / 17.02.2026

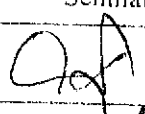
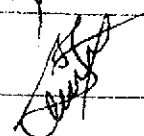
ACORD ADMINISTRATOR DRUM

Ca urmare a solicitării adresate de către BÎRSAN MARIN OVIDIU și BÎRSAN EMILIA, cu domiciliul în mun. Sebeș, str. M. Kogălniceanu, bl. 90, ap. 12, jud. ALBA pentru **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE”** în mun. Sebeș, PETREȘTI str. 8 MARTIE, nr.15, jud Alba și a documentației tehnice înregistrată la S.P.A.P. cu numărul 703 din data de 17.02.2026, se emite prezentul **Acord administrator drum** pentru realizarea obiectivului **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE”** în mun. Sebeș, PETREȘTI str. 8 MARTIE, nr.15, jud Alba și în conformitate cu documentația depusă și CU 362/22.09.2025 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 4/2026, a Planului de încadrare în zonă planșa nr. U00, planului de situație existentă (planșa nr.U1), reglementări urbanistice (planșa nr.U2), posibilități de mobilare (planșa nr.U3), anexate și vizate spre neschimbare;
3. Accesul la obiectiv se va face pe **străzile Grădinilor și 8 MARTIE din PETREȘTI**.
4. Lucrările se vor realiza pe **strada 8 MARTIE din PETREȘTI** conform Memoriului tehnic de prezentare.
5. În timpul execuției lucrărilor nu se vor depozita materiale pe partea carosabilă sau pe acostamentul **străzii 8 MARTIE din PETREȘTI**.
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 înstituire a restricțiilor, plan avizat de Politia Municipiului Sebeș – Serviciul rutier;
7. Se vor respecta reglementările rutiere cu privire la masele maxime admise pe sectoarele de drum tranzitate.
8. Executantul lucrării răspunde direct de orice accident de munca sau de circulație produs în timpul și din cauza execuției lucrărilor ;
9. Amplasarea obiectivului va respecta Planul Urbanistic General al Municipiului Sebeș, județul Alba;
10. Orice degradarea care va apărea în zona **străzii 8 MARTIE din PETREȘTI** 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 beneficiarul lucrării, cu respectarea condițiilor de calitate impuse prin reglementările în vigoare;
11. După execuția lucrării, elementele drumului afectate se vor aduce la starea tehnică inițială de către beneficiarul lucrării;

Prezentul Acord de principiu are valabilitate de 12 luni și NU permite începerea lucrărilor fără obținerea Autorizație de construire și Autorizației de amplasare sau executarea de lucrări în zona drumurilor județene sau de exploatare.

Numele și prenumele	Funcția	Semnătura	Data	Nr. ex.
Aprobat: Ordean Dorin Octavian	Director		17.02.2026	2
Întocmit: Bregar Daniel	Inspector de specialitate		17.02.2026	

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL privind
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE"
județul Alba, localitatea Petrești, strada 8 Martie, nr. 15, intravilan
Posibilități de mobilare

LEGENDA

LIMITE

- Limită zonă studiată
- Limită teren ce a generat PUZ (CF. nr. 71280 Sebeș, S teren=615 mp)
- Limită de proprietate parcele adiacente
- Limită retragere față de limitele parcelei (1.0-5.0m)
- Limită zonă cu funcțiuni complexe de interes public

CIRCULAȚII

- Drum local
- Drum privat de acces (CF 71279)
- Circulații pietonale

FUNCȚIUNI EXISTENTE, conform PUG

Destinația conform PUG - imobil situat în intravilan
UTR 21 - TAG - Terenuri aferente locuințelor utilizate exclusiv pentru grădinarit

UTR 21 - TAG - Terenuri aferente locuințelor utilizate exclusiv pentru grădinarit

UTR 21 - TAG - Terenuri aferente locuințelor utilizate exclusiv pentru grădinarit

Zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban

Zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare plan urbanistic zonal

FUNCȚIUNI PROPUSE, conform PUZ

Construcție propusă P (posibilă mobilare)

Zonă pietonală/carosabilă/parcare în incintă

Acces auto/pietonal în incinta parcelei

Acces pietonal în construcția propusă

Zonă verde amenajată în incintă

CONSTRUCȚII

Construcții existente în zona de studiu

Structura clădirilor:

[D]-durabile; [S]-semidurabile; [N]-nedurabile

Sarea clădirilor:

[B]-bună; [M]-mediocră

Indici tehnici - PUZ	
P.O.T. propus PUZ	40%
C.U.T. propus PUZ	1.2
Regim înălțime propus, în %	
max. 12m	

Verificator / Expert

Nume

Semnatura

Cerinta

Referat / Expertiza Nr. / Data

Den. Lucrării:	Elaborare plan urbanistic zonal privind	Nr. pr.:
Amplasament:	"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE"	4/2026
Den. Planșei:	localitatea Petrești, str. 8 Martie, nr. 15, intravilan, jud. Alba	Data:
Beneficiar:	POSIBILITĂȚI DE MOBILARE	01.2026
Sef proiect:	Bîrsan Marin Ovidiu și Bîrsan Emilia	Faza:
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI	PUZ
Desenat:	ing. Gabriela DUMITRACHE	Scara:
		1:500
		Planșă:
		U3

barbieri



PROIECT
30/1/56/2005

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚELOR			
SISTEM DE PROIECȚIE "STEREODRUMĂ 70"			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	
1	492674.984	388792.305	
2	492675.019	388811.446	
3	492706.675	388815.849	
4	492707.457	388796.719	
S = 615.224 mp			

BILANT TERITORIAL			
ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT	
		%	
teren studiat	615	100	
suprafața aferentă construcției	-	-	180
suprafața aferentă aleilor	-	-	80
suprafața aferentă spațiilor verzi	-	-	355
Total	615	100	615

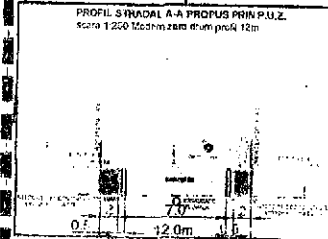
PROPUSE	
	%
suprafața aferentă construcției	29.26
suprafața aferentă aleilor	13.00
suprafața aferentă spațiilor verzi	57.74
Total	100

UTR 21
LM1u

UTR 21
TAG

UTR 21
LM1u

PROFIL S RASAL A-A PROFUS PRIN P.U.Z.
scara 1:200 Mășină zădărun profil 12m



PREDĂ 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. 24/2026,

aferent proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE SI IMPREJMUIRE, mun. SEBES, loc. PETRESTI, str. 8 MARTIE, nr. 15 (CF nr. 71280), JUDETUL ALBA.
[Proiect nr. 4/2026; faza: P.U.Z.].

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

Cap. I – PREZENTAREA INFORMATIILOR:

A/ - DATE GENERALE:

AMPLASAMENTUL: - Suprafata de teren aferenta obiectivului nou-proiectat – CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE SI IMPREJMUIRE, identificabila prin C.F. nr. 71280, nr. top./cad. 71280, se incadreaza in perimetrul administrativ-teritorial al municipiului SEBES, situandu-se in intravilanul localitatii apartinatoare PETRESTI, pe str. 8 MARTIE, la nr. 15 – vezi "Planul de incadrare in zona" (scara 1:5.000), anexat prezentului studiu geotehnic, ca piesa grafica ilustrativa.

BENEFICIAR LUCRARE: D-nul BARSAN MARIN OVIDIU si D-na BARSAN EMILIA. (Sebes-Mihail Kogalniceanu, bl. 90, ap. 12/Jud. Alba).

PROIECTANT GENERAL: SC. "BARBIERI PROIECT" S.R.L.
(Alba Iulia/Jud. Alba).

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

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

MORFOLOGIA AMPLASAMENTULUI: - Din punctual de vedere al geomorfologiei majore, zona localitatilor SEBES si PETRESTI (implicit amplasamentul cercetat) se incadreaza in aria unui feston al CULOARULUI ORASTIEI (segment al "CULOARULUI DEPRESIONAR AL MURESULUI") care local, face separatia dintre PIEMONTULUI PIANULUI (situat in nordul M-tilor SUREANU-CANDREL, masive montane apartinatoare "CARPATILOR MERIDIONALI") si PODISUL SECASELOR (subunitate geomorfologica a "DEPRESIUNII COLINARE A TRANSILVANIEI"), pe de o parte si, M-tii METALIFERI/M-tii VINTULUI (masiv constituint al "APUSENILOR de SUD") – de cealalta parte.

Strict, amplasamentul in cauza se incadreaza in «zona de lunca/albie majora a raului SEBES» ; zona dezvoltata pe partea dreapta a raului si care, actualmente, este aparata contra inundatiilor, atat prin situarea sa altimetrica cat si, prin lucrari de indiguire si/sau de regularizare a raului, executate anterior.

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

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

GEOLOGIA AMPLASAMENTULUI: - Geologic, amplasamentul cercetat se incadreaza in extremitatea sud-vestica a BAZINULUI TRANSILVANIEI; bazin format prin afundarea diferentiata ca amplitudine a unor blocuri ale «structogenului din interiorul arcului carpatic» (care initial, foarte probabil avea rol de «masiv central/median» – fata de «ariile periferice ale geosinclinalelor alpine»

care au remobilizat o parte din vechile structuri herecinice, deja consolidate); blocuri delimitate de o serie de fracturi profunde, cvasi-ortogonale (seturile de «falii carpatice» si respectiv, «faliile de tip panonic») generate in urma «dias-trofismului laramic» manifestat local, preponderent «disjunctiv/ruptural».

Odata cu sfarsitul cretaciceului si inceputul paleogenului BAZINUL TRANSIL-VANIEI, prin imersarea sa generala, incepe sa functioneze ca o larga cuveta de sedimentare permitand acumularea unor depozite de mare grosime (uneori rela-tiv monotone sub aspect litofacial, 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 carpatie" (daca vorbim in termeni de tectonica globala).

In zona localitatilor SEBES – PETRESTI apar la zi, atat formatiunile atribuite oligocenului (conglomerate, gresii, argile marnoase vargate – brun-roscate la cenusii-verzui si/sau violacee, cu structuri lenticular-incrucisate, specifice facie-surilor continentale – fluvio-lacustre cu secvente torentiale, in care au fost depuse) cat si, cele atribuite sarmato-pliocenului in facies panonic (marne, marne nisipoase si nisipuri, atribuite intervalului volhinian-bessarabian-inferior si nisipuri, argile marnoase si pietrisuri – de varsta panoniana).

Odata cu ultima exondarea finala a zonei (post-pliocena) si schitarea retelei hidrologice actuale, incep sa fie generate, transportate si redepute formatiunile aluvionare recente, cuaternare (pleistocen superior-holocenc – corelabile cu ul-timile doua glaciatiuni, Riss si Wurm); aluviuni cu granulometrie variabila (de la fina la medie-grosiera) depuse in zonele de lunca/albie majora si/sau de terasa.

Tot ca efect al desfasurarii proceselor alterarii hipergene/subaeriene apar si cele-lalte 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 PROIEC-TARE SEISMICA – indicativ P 100-1/2013, amplasamentul in cauza se carac-terizeaza prin valoarea $a_g = 0.10g$ (valoare de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare – pentru cutremure avand intervalul de recurenta $IMR = 225$ de ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani); din punctul de vedere al perioadei de control a spectrului de raspuns (perioadei de colt), amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $T_c = 0.7$ sec.

ADANCIMEA DE INGHET: - Definita conform STAS 6054/1977, adan-cimea de inghet in zona amplasamentului este de cca 0.80-0.90m de la nivelul T_s/T_n actual; valorile prezentate referindu-se la situarile intra-/extra-vilanc.

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

In zona amplasamentului (zona de lunca/albie majora a raului Sebes) apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice de mai larga extindere, cantonate fiind in masa aluviunilor cu granulometrie grosiera (bolovanisuri si pietrisuri cu nisip), la contactul lor cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile de la sub 2.00-2.50m la peste 4.00-5.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.00m, in perioadele cu pluviozitate accentuata).

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

In cazul de fata se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului in cauza, in conditiile de fundare preconizate nu vor putea afecta (permanent sau secvential) fundatiile obiectivului in cauza si nici eventualele sale zone cu regim de subsol/demisol - daca nivelul pardoselii acestora nu depaseste adancimea de cca 1.50 m de la nivelul actual; in acest caz zonele cu regim de subsol/demisol mentionate se va hidroizola contra apelor de infiltratie si vor fi prevazute cu pardoseli din beton si racorduri la canalizare.

[In cazul in care se doreste ca nivelul pardoselii zonelor cu regim de subsol/demisol sa ajunga la adancimi mai mari decat cele mentionate, acestea se vor hidroizola in "sistem cuva" cel putin pana la adancimile de cca 1.20-1.50m fata de cota terenului natural actual; caz in care, fundatiile aferente zonelor mentionate vor fi in contact cvasi-permanent cu apele subterane din cadrul amplasamentului].

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

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

Cu un punctaj de 7 puncte, situate in domeniul 6...9 puncte, lucrarea si amplasamentul 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 adancimea de cca 4.50m (executat in februarie, 2026).

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

- in suprafata apare un strat de sol vegetal argilos-nisipos, negru-cafeniu la cenusiu, cu raspandire cvasi-generală si grosimi de cca 0.90m ;
- in adancime, pana la cca 2.50m, apare un strat de aluviuni cu granulometrie grosiera specifice luncii constituite din pietrisuri (polimictice), cu nisip, bolovanis si liant argilos-prafos, cenusii, usor-umede, cu indesare medie-mare;
- la partea inferioara a profilului apar o serie de bolovanisuri cu pietris si nisip, cenusii la brun-ruginii, umede la saturate cu undesare medie-mare si care, repauzeaza direct pe "stratul de roca de baza, supra- consolidata".

Stratificatia terenului anterior descrisa (simpla, relativ uniforma si cvasi-orizontala) se poate urmări 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)..

ap. II – EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE.

In mod definitiv, lucrarea in cauza: CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE SI IMPREJMUIRE, mun. SEBES, loc. PETRESTI, str. 8MARTIE, nr. 15 (CF nr. 71280), 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 lu-

crari 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, pentru amplasamentul si constructia in cauza se prezinta urmatoarele CONDITII GEOTEHNICE DE FUNDARE:

STRATUL DE FUNDARE: - Stratul superficial al aluviunilor cu granulometrie grosiera, constituite din: pietrisuri cu nisip, bolovanis si liant argilos-prafos, cenusii, usor-umede, cu indesare medie-mare.

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

CAPACITATEA PORTANTA: - In conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85 se precizeaza valoarea presiunii conventionale de baza (specifica pentru latimi de fundare $B = 1.00\text{m}$ si adancimi de fundare $D = 2.00\text{m}$): $P_{conv} = 350 \text{ kPa}$ – proiectantul structurist urmand a efectua corectiile (C_b) si (C_d) pentru latimi de fundare (B) si adancimi de fundare (D) diferite de 1.00 si, respectiv 2.00m (pentru presiunea conventionala) si verificarile la "starile limita de capacitate portanta", pe care le considera necesare (conform NP 112-14)].

CONCLUZII SI RECOMANDRI.

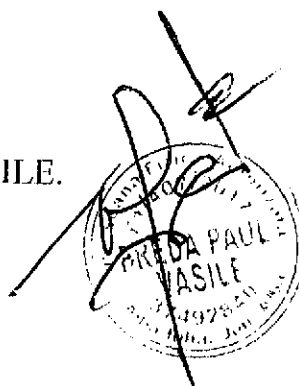
-In cadrul amplasamentului cercetat, terenurile evidentiata, in conditiile de fundare preconizate, nu prezinta contractilitate ridicata si practic, nu pot conduce la aparitia de tasari diferentiale semnificative.

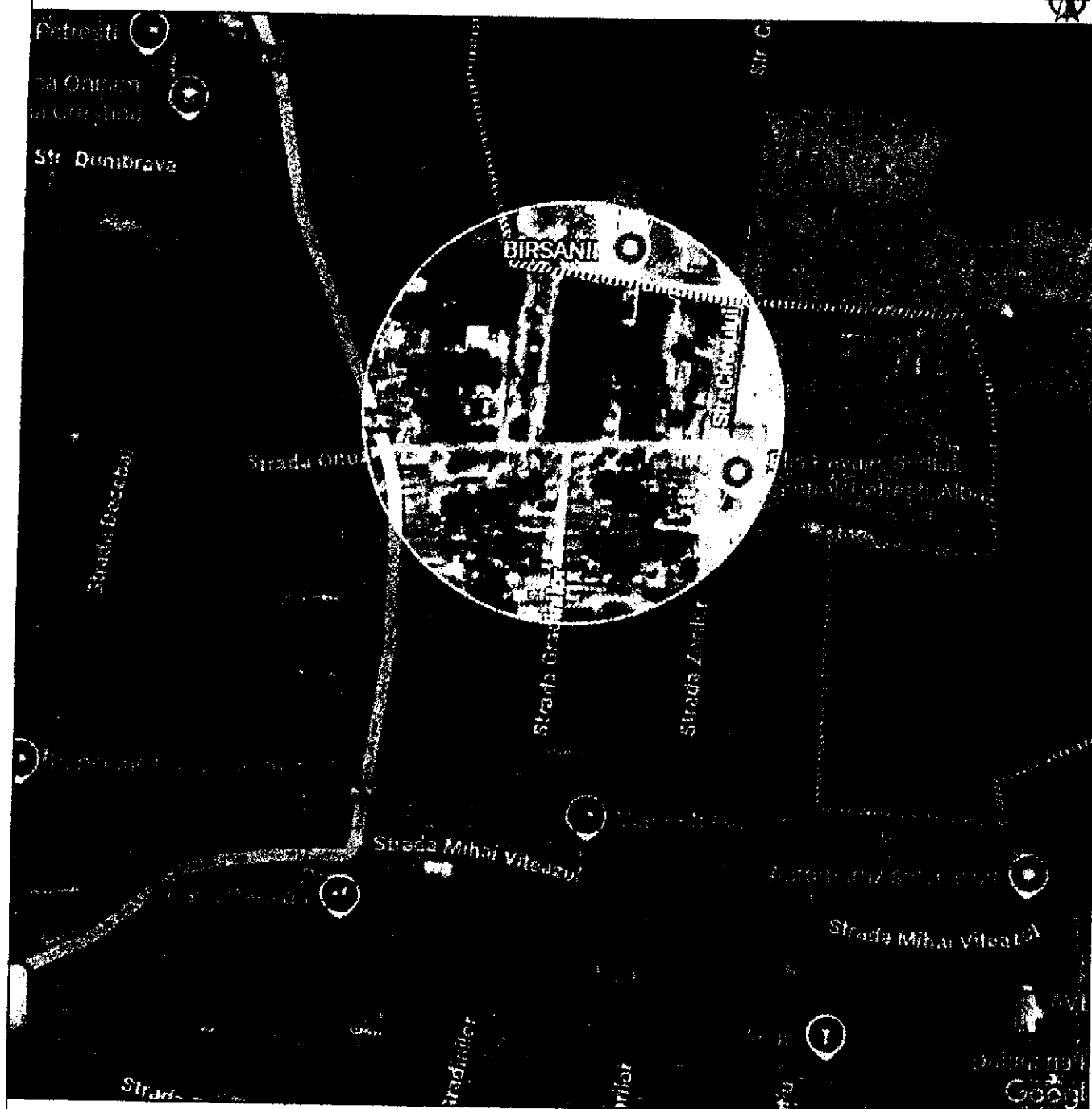
-In conformitate cu NORMELE Ts, terenul din sapaturile executate manual sau mecanizat, in masa depozitelor superficiale, se va incadra la «categoria teren tare» si, respectiv, la «clasa a II-a» (exceptie face stratul de aluviuni grosiere care se va incadra la «categoria teren foarte tare» si respectiv, la «clasa a III-a»).

-Pentru asigurarea stabilitatii peretilor sapaturilor, acolo unde se considera necesar se vor prevedea sprijinirile specifice terenurilor coezive – dulapi de lemn asezati orizontal cu interspatii de 0.21-0.60m [exceptie fac sapaturile in aluviunile grosiere – pamanturi necoezive, pentru care se recomanda sprijiniri cu dulapi de lemn asezati vertical fara interspatii, palplanse de lemn sau metalice, scuturi metalice, chesoane etc.].

- Pe timpul executiei se recomanda ca depozitarea pamantului excavat sa nu se faca la distante mai mici de cca 0.50-1.00m fata de limitele sapaturilor, pentru asigu-rarea stabilitatii peretilor acestora.
- Daca la cota de fundare indicata, apar umpluturi locale si/sau pamanturi plastic moi la plastic curgatoare, sapaturile se vor adancii pana se va realiza incastrarea minima de 0.20m in stratul bun pentru fundare.
- Pamanturile rezultate din sapaturi se vor putea utiliza ca materiale de umplutura cu conditia "depunerii lor sistematice" (in strate succesive de cca 0.15-0.30m grosime) si a "compactarii lor controlate" (manual si/sau mecanizat, pana la atingerea unor grade de compactare $D_{med.} > 98\%$ si $D_{min.} > 95\%$ din valorile Proctor obtinute in laborator pe probe medii ale pamanturilor puse in opera.
- Prezentul studiu geotehnic are caracter definitive putand servi la intocmirea proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE SI IMPREJMUIRE, mun. SEBES, loc. PETRESTI, str. 8 MARTIE, nr. 15 (CF nr. 71280), JUDETUL ALBA, beneficiar D-nul BARSAN MARIN OVIDIU si D-na BARSAN EMILIA (cu domiciliul in Sebes, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 90, ap. 12, Judetul Alba), in faza P.U.Z. si in fazele finale de proiectare.
- Orice neconcordanta se va constata la executie, fata de cele prezentate anterior (cu privire mai ales la stratul de fundare si/sau caracteristicile geomecanice ale acestuia), se vor aduce la cunostinta geotehnicianului pentru examinare si avizare in consecinta.
- Eventuale date suplimentare se pot pune la dispozitia proiectantului de specialitate, la solicitarea sa, in timp util.

Intocmit: ing. PREDA PAUL VASILE.

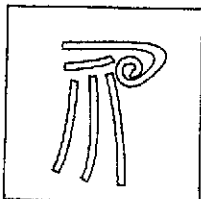




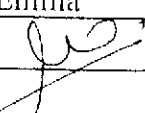
 LIMITA TEREN STUDIAT

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

barbieri



PROIECT
J01/567/2005

Den. Lucrării:	Elaborare plan urbanistic zonal privind		Nr. pr.: 4/2026
Amplasament:	"CONSTRUCȚIE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE",		
Den. Plansei:	localitatea Petrești, str. 8 Martie, nr. 15, intravilan, jud. Alba		Data: 01.2026
Beneficiar:	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ Bîrsan Marin Ovidiu și Bîrsan Emilia		Faza: PUZ
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI		Scara: 1:500
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		Plansa: U00
Desenat:	ing. Gabriela DUMITRACHE		



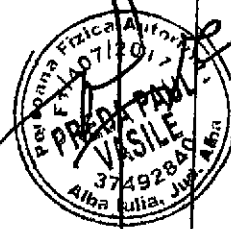
BENEFICIAR: D-nul Pîrson Marin Ovidiu și D-na Pîrson Emilia
(Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu nr. 70, ap. 12, Jud.

FIȘA DE STRATIFICATIE

Construire locuință familială, cu anexă
încalzire, mun. Sebeș, loc. Petrești
& Marie, nr. 17 (crt. nr. 71200), Jud.
Alba.

Cota foraj		Cota apa	Gr. strat.	STRATIFICATIA	DENUMIREA STRATURILOR	Nr. și felul pb.	Cota F
F. 000	N.M. 000						F. 000
1	2	3	4	5	6	7	8
0.90			0.90		F.1. Sol vegetal argilos - nisipos, negru-fen, la cernă, tare.		
2.50			1.60		Pietrișuri cu nisip, bolovăniș și liant, argilos-prăfos, cafeu la brun-fugiuș, cu îndesare medie-mare.		
4.50		3.20	2.00		Bolovănișuri cu pietriș și nisip, cenuș brun-fugiuș, umede la saturate, cu desare medie-mare.		

Întocmit: ing. Freda Paul Vasile.



Construire locuință familială; arene și îmbrejmire, num. Sebeș, loc. Petrești.
str. 8 Martie, nr. 15 (CF nr. 71280), Județul Alba.

PROBA	GRANULOSITATE											COMPRESIBILITATE IN EDOMETRU						REZISTENTA LA FORFECARE						SPT	OBSERVATII											
NUMAR PROBA (TULBURATA METEOROLOGIC)	ADANCIME	DISTRIBUTIE PROCENTUALA	$C_u = d_{80}/d_{10}$	W	W _L	W _P	I _P	I _C	Y	n	e	S _r	k	M ₂₀₀₋₃₀₀	E ₂₀₀	mg	Ø	c	N																	
E		Argila	Prai	Nisip	Pietris	Bolovani	-	%	%	%	%	-	cm/s	kPa	%	%	kPa	-	-	-																
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37		
4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37			
5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37				
6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37					
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37						
8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37							
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37								
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37									
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37										
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37											
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37												
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37													
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37														
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37															
17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37																
18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37																	
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37																		
20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37																			
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37																				
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37																					
23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37																						
24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37																							
25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37																								
26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37																									
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37																										
28	29	30	31	32	33	34	35	36	37																											
29	30	31	32	33	34	35	36	37																												
30	31	32	33	34	35	36	37																													
31	32	33	34	35	36	37																														
32	33	34	35	36	37																															
33	34	35	36	37																																
34	35	36	37																																	
35	36	37																																		
36	37																																			
37																																				
38																																				
39																																				
40																																				
41																																				
42																																				
43																																				
44																																				
45																																				
46																																				
47																																				
48																																				
49																																				
50																																				
51																																				
52																																				
53																																				
54																																				
55																																				
56																																				
57																																				
58																																				
59																																				
60																																				
61																																				
62																																				
63																																				
64																																				
65																																				
66																																				
67																																				
68																																				
69																																				
70																																				
71																																				
72																																				
73																																				
74																																				
75																																				
76																																				
77																																				
78																																				
79																																				
80																																				
81																																				
82																																				
83																																				
84																																				
85																																				
86																																				
87																																				
88																																				
89																																				
90																																				
91																																				
92																																				
93																																				
94																																				
95																																				
96																																				
97																																				
98																																				
99																																				
100																																				

SPICAT

10/1/2018

16749888

IMPREZABIL

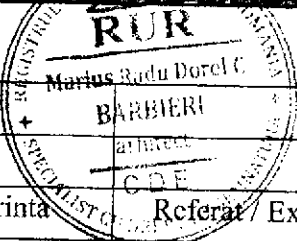
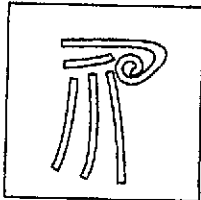
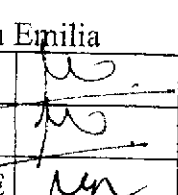
IMPREZABIL

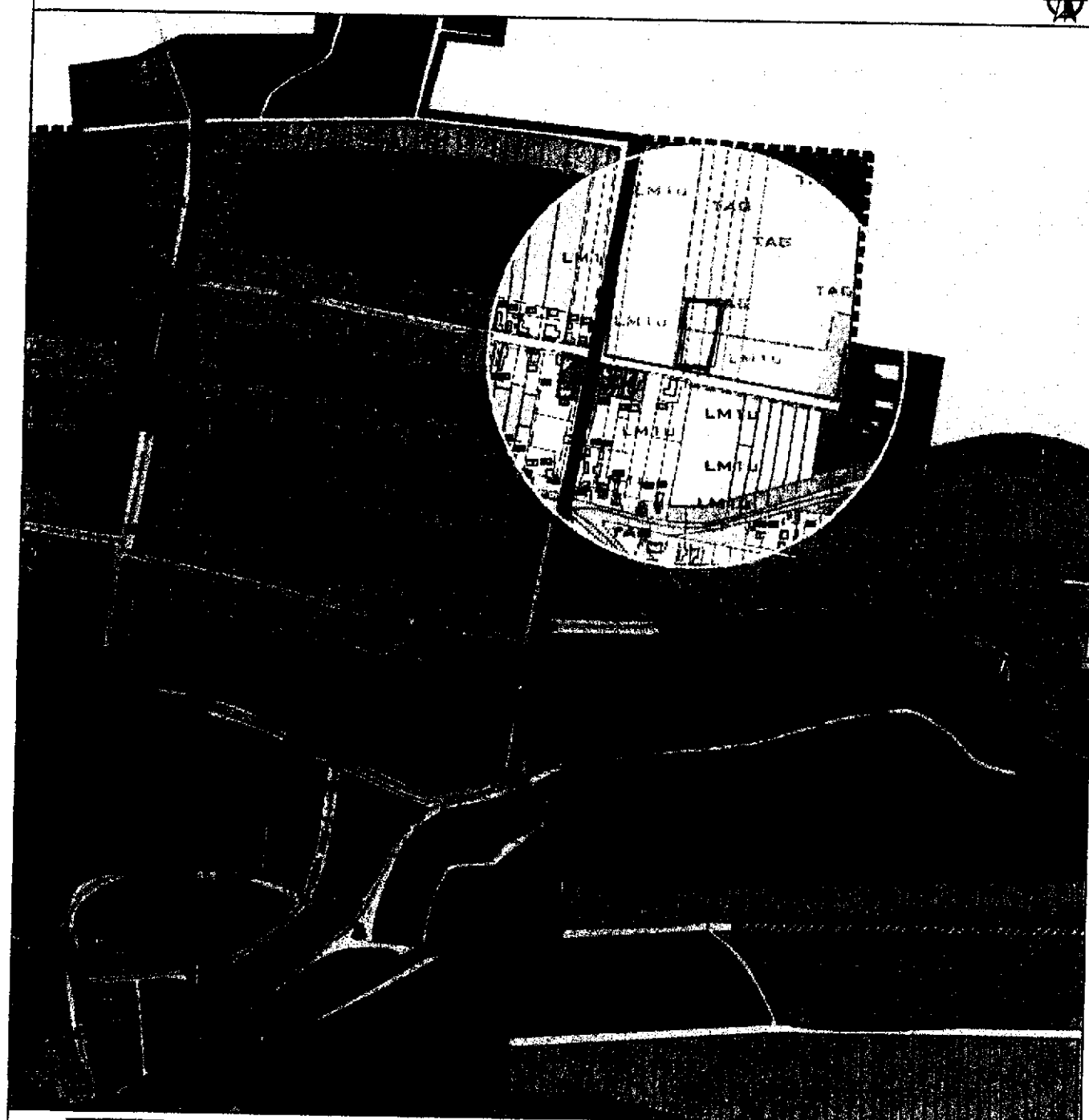
Intocmit: mg. Prea solvabile.

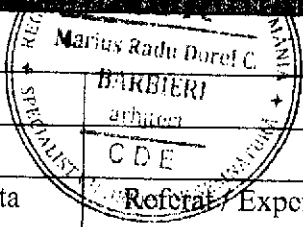
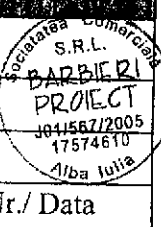
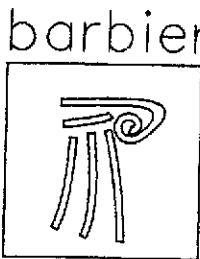
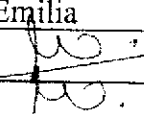


RUR
Marius Radu Dorel C.
BARBIERI
at home
CDE
Referat / Ex

Societ a con
S.R.L.
BARDIERI
PROJECT
J01587/2005
17574610
Alba Italia

LIMITA TEREN STUDIAT							
Verificator / Expert		Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data		
		Den. Lucrarii:	Elaborare plan urbanistic zonal privind			Nr. pr.: 4/2026	
		Amplasament:	"CONSTRUCTIE LOCUINTA FAMILIALA ANEXE SI IMPREJMUIRE",			Data: 01.2026	
		Den. Plansei:	localitatea Petresti, str. 8 Martie, nr. 15, intravilan, jud. Alba			Faza: PUZ	
		Beneficiar:	INCADRARE IN ZONA			Scara: 1:500	
			Bîrsan Marin Ovidiu si Bîrsan Emilia			Plansa: U0'	
		Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI				
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI						
Desenat:	ing. Gabriela DUMITRACHE						



LIMITA TEREN STUDIAT							
Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data			
	Den. Lucrarii:	Elaborare plan urbanistic zonal privind "CONSTRUCȚIE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE", localitatea Petrești, str. 8 Martie, nr. 15, intravilan, jud. Alba			Nr. pr.: 4/2026		
	Amplasament:				Data: 01.2026		
	Den. Plansei:	ÎNCADRARE ÎN PUG			Faza: PUZ		
	Beneficiar:	Bîrsan Marin Ovidiu și Bîrsan Emilia			Scara: 1:500		
	Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI				Plansa: U00	
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI						
Desenat:	ing. Gabriela DUMITRACHE						

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL privind
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE"
județul Alba, localitatea Peșeuș, strada 8 Martie, nr. 15, intravilan
S i t u a Ț i a c o n s t e n Ț ă



LEGENDA

LIMITE

□ Limită zonă studiată

□ Limită teren ce a generat PUZ (CF. nr. 71280 Sebeș, S teren=615 mp)

□ Limită de proprietate parcele adiacente

□ Limită zonă cu funcțiuni complexe de interes public

CIRCULAȚII

□ Drum local

□ Drum privat de acces (CF 71279)

REGLEMENTĂRI EXISTENTE, conform PUZ

Destinația conform PUZ - Imobil situat în intravilan

UTR 21 - TAG - Terenuri aferente locuințelor utilizate exclusiv pentru grădinarit cu interdicție temporară de construire până la înlocuirea PUZ

UTR 21 - TAG - Terenuri aferente locuințelor utilizate exclusiv pentru grădinarit

Imobil - Zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban

Imobil - Zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare plan urbanistic zonal

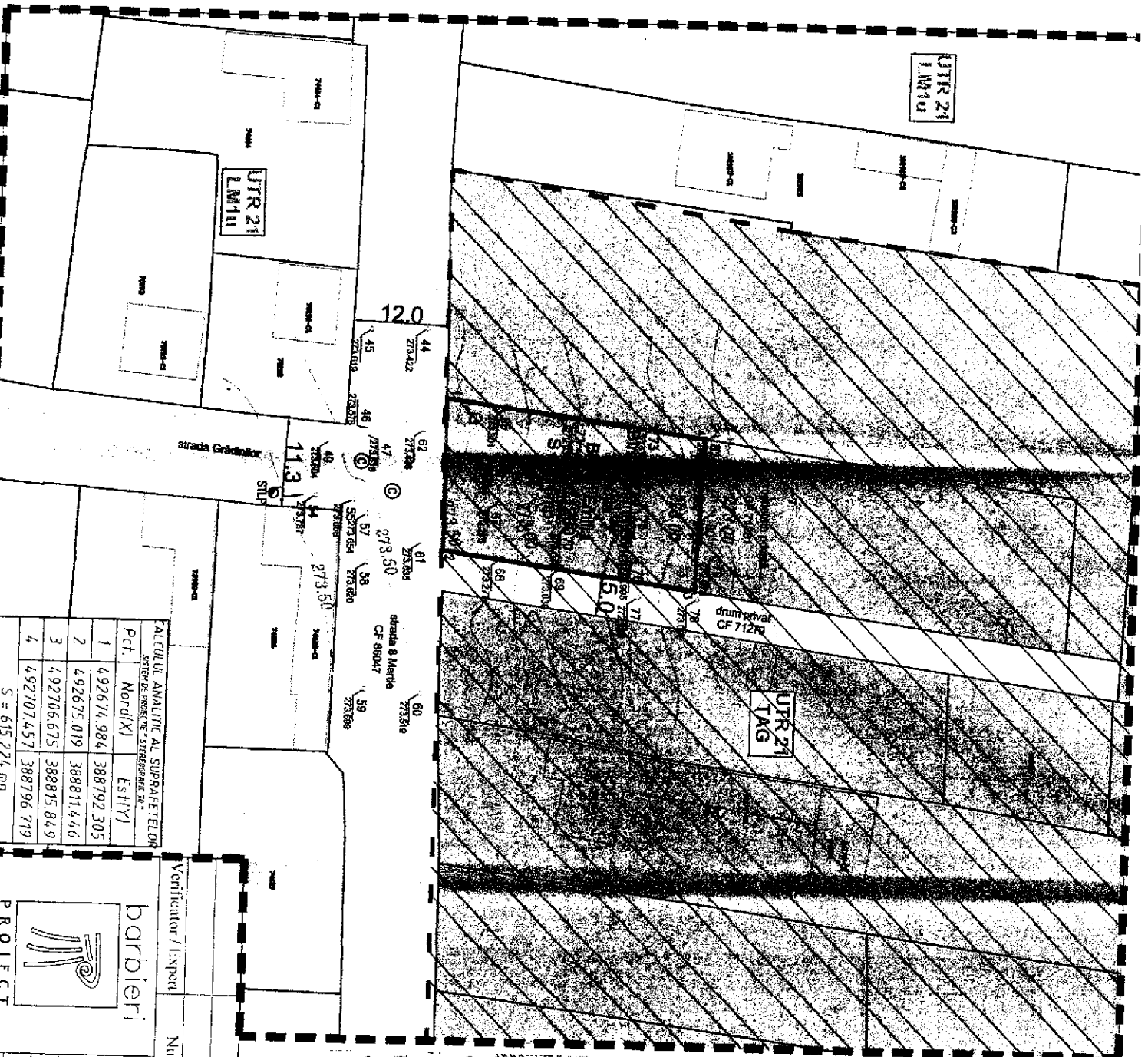
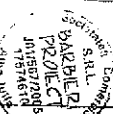
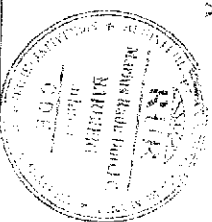
CONSTRUCȚII

Imobil - Construcții existente în zona de studiu

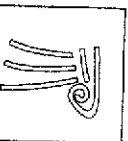
ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Imobil - Salp electric

Imobil - Canal



barbieri



PROIECT

2011, Str. 2346

Verificator / Expert

Nume

Semnatura

Cerinta

Referat / Expertiza Nr. / Data

TABELUL ANALITIC AL SUPRAFEȚELOR			
SISTEM DE PROIECTARE - SISTEMUL DE COORDONATE			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	
1	492674,984	388792,305	
2	492675,019	388811,446	
3	492706,675	388875,849	
4	492707,457	388796,719	
S = 615,224 mp			

Den. Lucrarile

Amplasament: "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE"

Den. Planșă: Situația existentă

Beneficiar: Brisan Martin Ovidiu și Brisan Emilia

Sef proiect: arh. Marius BARBIERI

Proiectat: arh. Marius BARBIERI

Desenat: Ing. Gabriela DUMITRACHE

Nr. pr.

4/2016

Data:

01.2016

Faza:

PUZ

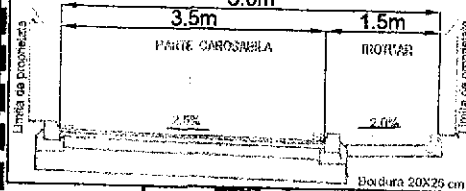
Scara:

1:500

Planșă:

UI

PROFIL STRADAL B-B PROPUȘ PRIN P.U.Z.
scara 1:200 Modernizare drum profil 5.0m



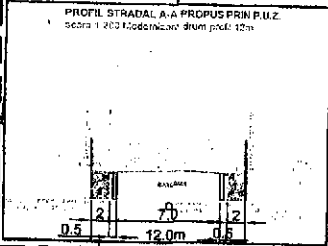
UTR 21
LM1u

UTR 21
TAG



UTR 21
LM1u

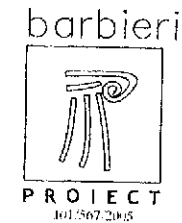
PROFIL STRADAL A-A PROPUȘ PRIN P.U.Z.
scara 1:200 Modernizare drum profil 12m



BILANT TERITORIAL (PARCELA CARE A GENERAT PUZ-UL, CF 71280 Sebeș)				
ZONE FUNCTIONIALE	EXISTENT	%	PROPUȘ	%
Suorată teren studiat	615	100	-	-
Teren edificabil	-	-	340	55.28
Retragere față de limitele parcelei	-	-	276	44.72
Total	615	100	615	100

Indici tehnici - PUZ	
P.O. E. propus PUZ	40%
C.U. E. propus PUZ	1.2
Regim înălțime propus, P4 (M)	hmax-12m

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚELOR SISTEM DE COORDONATE - "STANDARD" 70		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	492674.984	388792.305
2	492675.019	388811.446
3	492706.675	388815.849
4	492707.457	388796.719
S = 615.224 mp		



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL privind
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE"
județul Alba, localitatea Petrești, strada 8 Martie, nr. 15, intravilan
Reglementări Urbanistice

LEGENDA

- Limită zonă studiată
- Limită teren ce a generat PUZ (CF. nr. 71280 Sebeș, S teren=615 mp)
- Limită de proprietate parcele adiacente
- Limită retragere față de limitele parcelei (1.0-5.0m)
- Limită zonă cu funcțiuni complexe de interes public
- CIRCULAȚII
- Drum local
- Drum privat de acces (CF 71279)
- Circulații pietonale

REGLEMENTĂRI EXISTENTE, conform PUG
Destinația conform PUG - imobil situat în intravilan
UTR 21- TAG - Terenuri aferente locuințelor utilizate exclusiv pentru grădinarit
TAG - Terenuri aferente locuințelor utilizate exclusiv pentru grădinarit
LM1u - Zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban
Zona cu interdicție temporară de construire până la elaborare plan urbanistic zonal

FUNCȚIUNI PROPUSE, conform PUZ
UTR LI - Zona de locuințe cu funcțiuni complementare
Edificabil propus
Acces auto/pietonal în incinta parcelei
INTERDICȚII ȘI RESTRICȚII
Nonuedificandi - retragere obligatorie față de limitele parcelei
- minim 3.00m față de limita posterioară a parcelei
- minim 2.0m față de limita laterală stânga a parcelei
- minim 3.0m față de limita laterală dreapta a parcelei
- minim 5.0m față de aliniamentul la stradă (strada 8 Martie)

CONSTRUCȚII

Construcții existente în zona de studiu
Structura clădirilor:
[D]-durabile; [S]-semidurabile; [N]-nedurabile
Starea clădirilor:
[B]-bună; [M]-mediocră

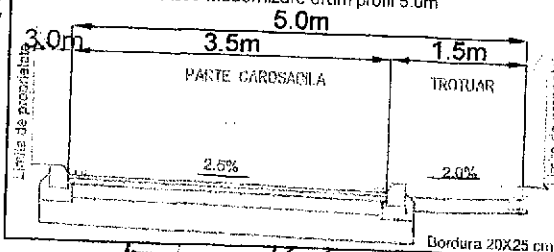
Verificator / Expert				Nume		Semnatura		Cerinta		Referat / Expertiza		Data	
barbieri				Nume		Semnatura		Cerinta		Referat / Expertiza		Data	
PROIECT				Nume		Semnatura		Cerinta		Referat / Expertiza		Data	
101/567/2005				Nume		Semnatura		Cerinta		Referat / Expertiza		Data	
101/567/2005				Nume		Semnatura		Cerinta		Referat / Expertiza		Data	

Den. Lucrării:
Amplasament:
Den. Planșei:
Beneficiar:
Scf proiect:
Proiectat:
Desenat:

Elaborare plan urbanistic zonal privind
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE"
localitatea Petrești, str. 8 Martie, nr. 15, intravilan, jud. Alba
REGLEMENTĂRI URBANISTICE
Birsan Marin Ovidiu și Birsan Emilia
arh. Marius BARBIERI
arh. Marius BARBIERI
ing. Gabriela DUMITRACHE

Nr. pr.:
4/2026
Data:
01.2026
Faza:
PUZ
Scara:
1:500
Planșă:
U2

PROFIL STRADAL B-B PROPUS PRIN P.U.Z.
scara 1:200 Modernizare drum profil 5.0m



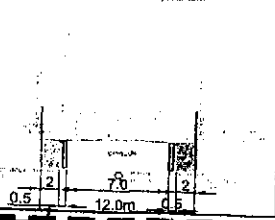
UTR 21
LM1u

UTR 21
TAG

Locuință
R71
UTR-L1

UTR 21
LM1u

PROFIL STRADAL A-A PROPUS PRIN P.U.Z.
scara 1:200 Modernizare drum profil 12m



BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT		PROPOS
		%	mp	%
teren studiat	615	100	-	-
suprafata aferentă construcției	-	-	180	29.26
suprafata aferentă aleilor	-	-	80	13.00
suprafata aferentă spațiilor verzi	-	-	355	57.74
Total	615	100	615	100

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR		
SISTEM DE PROIECTIE "STEREOGRAFIC 2D"		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	492674.984	388792.305
2	492675.019	388811.446
3	492706.675	388815.849
4	492707.457	388796.719
S = 615.224 mp		

barbieri
PROIECT
1015672105

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL privind
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE"
judetul Alba, localitatea Petrești, strada 8 Martie, nr. 15, intravilan
Possibilități de mobilare

LEGENDA

- LIMITE**
- Limită zonă studiată
 - Limită teren ce a generat PUZ (CF. nr. 71280 Sebeș, S teren=615 mp)
 - Limită de proprietate parcele adiacente
 - Limită retragere față de limitele parcelei (1.0-5.0m)
 - Limită zonă cu funcțiuni complexe de interes public
- CIRCULAȚII**
- Drum local
 - Drum privat de acces (CF 71279)
 - Circulații pietonale

FUNCȚIUNI EXISTENTE, conform PUG

Destinația conform PUG - imobil situat în intravilan
UTR 21- TAG- Terenuri aferente locuințelor utilizate exclusiv pentru grădinarit

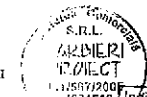
- UTR 21- TAG- Terenuri aferente locuințelor utilizate exclusiv pentru grădinarit
- UTR 21- TAG- Zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban
- Zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare plan urbanistic zonal

FUNCȚIUNI PROPUSE, conform PUZ

- Construcție propusă P (posibilă mobilare)
- Zonă pietonală/carosabilă/parcare în incintă
- Acces auto/pietonal în incinta parcelei
- Acces pietonal în construcția propusă
- Zonă verde amenajată în incintă

CONSTRUCȚII

- Construcții existente în zona de studiu
- Structura clădirilor:
[D]-durabile; [S]-semidurabile; [N]-nedurabile
- Starea clădirilor:
[B]-bună; [M]-mediocră



Indici tehnici - PUZ	
P.O.T. propus PUZ	40%
C.U.T. propus PUZ	1.2
Regimul înălțime propus, P+1(M)	hmax-12m

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
Den. Lucrării:				Nr. pr.: 4/2026
Amplasament:				Data: 01.2026
Den. Planșei:				Faza: PUZ
Beneficiar:				Scara: 1:500
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI			Planșă: U3
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI			
Desenat:	ing. Gabriela DUMITRACHE			

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL privind
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE"
județul Alba, localitatea Petrești, strada 8 Martie, nr. 15, intravilan
Proprietate asupra terenului



LEGENDA

LIMITE

Limită zonă studiată

Limită teren ce a generat PUZ (CF. nr. 71280 Sebes, S teren=615 mp)

Limită de proprietate parcele adiacente

Limită retragere față de limitele parcelei (1.0-5.0m)

Limită zonă cu funcțiuni complexe de interes public

DOMENIUL PUBLIC

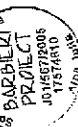
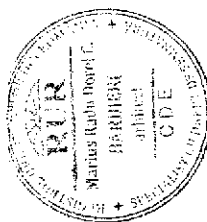
Terenuri din domeniul public al municipiului

PROPRIETATE PRIVATĂ

Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

CONSTRUCȚII

Construcții existente în zona de studiu



CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚELOR		
SISTEM DE PROIECTE - SISTEMATICE 70		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	492674.984	388792.305
2	492675.019	388811.446
3	492706.675	38815.849
4	492707.457	388796.719
S = 615.224 mp		

Indici tehnici - PUZ	
P.O.T. propus PUZ	40%
C.U.T. propus PUZ	1.2
Regim maxime propus: P+1(M)	
hmax-12m	

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
barbieri	Den. Lucrării:			Nr. puz: 4/2026
	Amplasament:			Data: 01.2026
	Den. Planșei:			Faza: PUZ
	Beneficiar:			Scara: 1:500
	Sef proiect:			Planșă: U4
	Proiectat:			
	Desenat:			

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local Lupu Ovidiu Cătălin

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA